

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°246/2024 R.G.E.

Promosso da: PENELOPE SPV S.r.l.

Contro: XXXXXXXXXX

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°246/2024 promosso da:

"PENELOPE SPV S.r.l."

ASTE
GIUDIZIARIE®**contro**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in



relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione. L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamen-

to ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis* co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale di-

sdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manu-

tenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele-

trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l. n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
246/24	UNICO	1/1 proprietà fabbricato, in Taranto via Umberto I n.56, piano 1. Distinto in catasto al foglio 308 particella 10279 sub. 3, vani 4, cat. A/3.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 30/01/2026 alla presenza dell'Avv. M. FAVATA', Custode Giudiziario, e

[REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato il C.T.U. nelle operazioni di rilievo metrico e fotografico, fornendo indicazioni utili all'espletamento dell'incarico. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
81/2025	UNICO	Piena proprietà dell'alloggio di 70,00mq coperti in Talsano di Taranto sito al 1° piano dell'edificio di via Umberto I n.56, con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 56,95mq, oltre ad un balcone con affaccio sulla via pubblica di 1,80mq.

Catasto urbano – Lotti reindividuati

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
I	308	10279	3	A/3	2	4 vani	€278,89
In ditta: [REDACTED], in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.							

Lotto unico – alloggio in Talsano di Taranto

Via Umberto I n.56, piano 1°

N.C.E.U. Fg. 308 p.lla 10279 sub. 3

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 70,00mq coperti in Talsano di Taranto sito al 1° piano dell'edificio di via Umberto I n.56, con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 56,95mq, oltre ad un balcone con affaccio sulla via pubblica di 1,80mq. Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali delle parti comuni, con la precisazione che le scale che conducono al lastrico solare ed i lastrici solari restano in proprietà comune ai proprietari degli alloggi del 1° piano, mentre la scala di accesso al piano cantinato resta di proprietà del "dante causa".



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nella frazione di "Talsano", quartiere residenziale a circa 5,00km a sud-est del centro abitato di Taranto, caratterizzato da edifici realizzati prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante dell'AQP e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato

l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra ed un piano superiore adibiti a residenze. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana. I balconi sono realizzati con solette in cemento armato dotate di ringhiere di protezione in metallo. La facciata è rivestita con intonaco plastico di colore giallo con una zoccolatura in pietra dell'altezza di circa 1,00m.

L'alloggio oggetto di stima è sito al primo piano, ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, si sviluppa su di una superficie coperta di circa 70,00mq e si compone di ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 56,95mq. All'esterno si completa con un balcone con affaccio sulla via pubblica di 1,80mq.



FOTO - vano scala



FOTO - ingresso





FOTO – camera



FOTO - cucina

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno e la cottura hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc, muniti di persiane dello stesso materiale. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è allacciato alle reti di fornitura dei servizi pubblici.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Discreto, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano quinto</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	7,40mq
Cucina	12,95mq

Bagno	5,80mq
Vano di sgombero	11,55mq
Camera	18,40mq
Ripostiglio	0,85mq
Totale	56,95mq
Superficie coperta	70,00mq
Sup. non residenziale	
Balcone	1,80mq

Confini

L'alloggio confina a sud con via Umberto 1°, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED]

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>1</i>	308	10279	3	A/3	2	4 vani	€278,89
In ditta: [REDACTED]							

Situazione urbanistica (all. 3)

Con riferimento alla situazione urbanistica del bene, nell'atto notarile di provenienza del bene si legge: *“le opere costruttive dell'immobile di cui al presente atto hanno avuto inizio, nel pieno rispetto della normativa edilizia, anteriormente al 1° settembre 1967”*.

Da ricerche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, per l'unità immobiliare in esame, non sono state trovate pratiche edilizie sia intestate all'attuale proprietario sia intestate al dante causa.

Pertanto ad oggi l'immobile de quo risulta essere completamente abusivo e per la sanatoria dovrà essere applicato il secondo comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 del quale di seguito se ne riporta il testo: << *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale >>>.

Nella fattispecie la demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità. Pertanto, ai fini della fiscalizzazione degli abusi, trattandosi di opere ad uso residenziale, **è stata quantificata una sanzione pari al triplo del costo di produzione calcolato in base alla Legge 27/07/1978 n.392.**

Si riporta di seguito il calcolo del costo di produzione eseguito ai sensi della Legge n.392/1978, in applicazione dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/01. Per il costo base si è considerato quello riportato nella tabella allegata alla Legge 392/78 che per la Regione Puglia, fino al 1975, fornisce un valore di £ 225.000/mq, pari ad €116,20/mq.

Per l'epoca degli abusi si è fatto riferimento alle informazioni acquisite in ordine all'epoca di realizzazione dell'edificio che come documentano le foto allegate risale agli anni '40.

Per la determinazione del costo di produzione, al costo base sono stati applicati i coefficienti contenuti nelle tabelle allegata alla citata Legge 392/78 e

che di seguito si specificano:

- costo base: anno 1975 - €116,20/mq;
- categoria catastale: A/3 - 1,05;
- demografia: > 100.000 abitanti - 1,05;
- ubicazione: tra periferia e centro urbano - 1,20;
- livello piano: ultimo senza ascensore - 0,95;
- vetustà: oltre 50 anni - 0,70;
- stato di conservazione e manutenzione: 1,00.

COSTO DI PRODUZIONE:

116,20 x 1,05 x 1,05 x 1,20 x 0,95 x 0,70 x 1,00 = **102,23 €/mq.**

SANZIONE UNITARIA:

102,23 €/mq x 3 = **306,69 €/mq.**

ONERI CONCESSORI (allegato 14):

- costo di costruzione:	€34,52/mq;
- oneri di urbanizzazione:	€25,72/mq.
<i>Totale</i>	€ 60,24/mq

FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO

(56,95x1,10 + 0,25x1,80) mq x 306,69 €/mq = **€19.350,60**

- Oneri concessori:

(56,95x1,10 + 0,25x1,80) mq x 60,24 €/mq = **€ 3.800,84**

Spese tecniche: **€ 2.500,00**

Totale complessivo €25.651,44.



Il valore dei beni oggetto di stima sarà opportunamente ridotto per tener conto della mancanza sia del collaudo statico sia dell'agibilità, per il conseguimento della quale dovranno essere acquisiti il certificato di regolare esecuzione degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per essergli pervenuto attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio R. Frascolla del 24/06/2005, rep.n.207152/13471, trascritto il 28/06/2005 ai nn.17308/11157, da [REDACTED]

A [REDACTED] il bene era pervenuto in parte per atto di divisione notaio [REDACTED] del 02/06/1983, trascritto il 18/06/1983 ai nn.11339/10276 da [REDACTED] ed in parte in successione di [REDACTED]

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio R. Frascolla	24/06/05	28/06/05	17308/11157
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è la residenza dei debitori eseguiti.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore eseguito sono ri-

sultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°17309/4207 del 28/06/2005 a favore di Banca Intesa S.p.A.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/05/2016 nn°8922/6323 a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/09/2024 nn°23688/18042 a favore di PENELOPE SPV S.r.l.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. tra-scr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona “E19” di Taranto per le abitazioni di tipo economico. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad €950,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene già conto della mancanza del collaudo statico, del certificato di regolare esecuzione degli impianti e dell’Attestato di Prestazione Energetica. All’alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,95. Per la mancanza di garanzia per vizi il valore del bene sarà abbattuto del 3%.

SUP. COMMERCIALE: 70,00mq + 1,80mq x 0,25 = 70,45mq.

VALORE COMMERCIALE: 70,45mq x 950,00€/mq x 0,95 x 0,97 = € 61.673,00.

Sottraendo a questo valore le spese per la sanatoria delle difformità si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: €61.673,00 - €25.651,00 = €36.022,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 70,00mq coperti in Talsano di Taranto sito al 1° piano dell'edificio di via Umberto I n.56, con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 56,95mq, oltre ad un balcone con affaccio sulla via pubblica di 1,80mq. Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali delle parti comuni, con la precisazione che le scale che conducono al lastrico solare ed i lastrici solari restano in proprietà comune ai proprietari degli alloggi del 1° piano, mentre la scala di accesso al piano cantinato resta di proprietà del "dante causa"; **confinante a sud con via Umberto 1°, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà P [REDACTED]; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Taranto [REDACTED] [REDACTED] **al foglio 308 p.lla 10279 sub. 3, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4 vani, r.c. €278,89.****

Per l'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità e realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative, non potendo procedere alla demolizione senza pregiudizio statico delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, che prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di una sanzione pari al triplo del costo di produzione del bene, calcolato in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'alloggio è la residenza della famiglia del debitore esecutato.

Prezzo base: € 36.022,00

Taranto, 03/03/2026

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Doti. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539

