

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 254/2022

PROMOSSO DA
“VELA OBG S.R.L.”
CONTRO

“

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0.	INTRODUZIONE	3
0.1	QUESITI.....	3
0.2	VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE.....	7
0.3	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	7
0.5	OPERAZIONI PERITALI.....	7
0.6	SOPRALLUOGHI.....	8
0.7	REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1.	LOTTO N. 1.....	9
1.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2	CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3	FABBRICATO.....	9
1.4	UNITÀ IMMOBILIARE	9
1.5	MATERIALI E IMPIANTI	10
1.6	STATO MANUTENTIVO	10
1.7	AMBIENTI STATO DEI LUOGHI.....	10
1.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9	CONFINI.....	11
1.10	PRATICA EDILIZIA.....	11
1.11	AGIBILITÀ.....	11
1.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	11
1.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
1.14	STATO DI POSSESSO	12
1.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
1.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	12
1.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	12
1.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	12
1.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
1.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	13
1.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	13
1.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	13
1.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	13
1.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	13
1.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	14
1.21	CONCLUSIONI	14
1.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	14
1.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	14
1.24	PREZZO STIMATO.....	15
2.	DESCRIZIONI SINTETICHE.....	16
2.1	LOTTO N. 1	16
	INDICE ALLEGATI.....	17



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 24/04/2023



Con provvedimento del 13/04/2023, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna ha disposto:

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, riscaldamento 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 simile 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, 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 manutenzione, 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 teletrasmessi.

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.



0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
254/2022	1	Piena proprietà della villetta per civile abitazione a piano terra, sita nel Comune di Taranto, in località Talsano, alla via Togna n. 20, composta di cinque vani catastali, ivi compresi gli accessori, tra cui l'annesso cortile pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 305 particella 311.

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	305	311		A/7	2	5 Vani	€ 542,28
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto								
1		305	311		A/7	2	5 Vani	€ 542,28
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Si osserva che nell'estratto di mappa (Allegato D) non è riportata la sagoma del fabbricato nella particella, sebbene la particella risulti identificata in catasto terreni (Allegato D) come "Ente urbano" in seguito a TIPO MAPPALE del 23/07/1985 in atti dal 15/06/1999 (n. 1628.1/1985).

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che la debitrice (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed atto di divorzio- Allegato C -)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Francesco De Palma, ausiliario del Giudice, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata (Allegato A) alla debitrice, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 23/05/2023 alle ore 10:00. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Andrea De Palma, delegato dall'avv. Francesco De Palma, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in via Togna n. 20, a Talsano, frazione di Taranto (TA), dove, ricevuto dalla debitrice, ha potuto effettuare le operazioni di sopralluogo. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 7/06/2023. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
254/2022	1	Piena proprietà della villetta per civile abitazione a piano terra, sita nel Comune di Taranto, in località Talsano, alla via Togna n. 20, composta di cinque vani catastali, ivi compresi gli accessori, tra cui l'annesso cortile pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 305 particella 311.

<i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</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>							
1	305	311		A/7	2	5 Vani	€ 542,28
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della villetta per civile abitazione a piano terra, sita nel Comune di Taranto, in località Talsano, alla via Togna n. 20, composta di cinque vani catastali, ivi compresi gli accessori, tra cui l'annesso cortile pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 305 particella 311 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in località Talsano, nel Comune di Taranto, in una zona suburbana, a vocazione prevalentemente turistica, provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica, ad un piano fuori terra, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale e da uno carrabile. Gli infissi esterni sono in anticorodal con persiane e zanzariere. È completo di tutte le rifiniture interne ed esterne. In particolare, all'esterno risulta rifinito con intonaco civile.

L'immobile è allacciato alla rete urbana di elettricità e gas.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è l'ingresso che permette l'accesso, a destra, ad una veranda chiusa, coperta con una tettoia in legno in cui sono realizzati un soggiorno, una stanza da letto ed un ripostiglio, di fronte, alla cucina e, a sinistra, attraverso un disimpegno, alla zona notte costituita da due stanze da letto e dal bagno. La superficie utile interna è di circa 95 mq. L'altezza utile interna è di 2,70 m nella zona est dell'immobile su cui è realizzato un solaio piano, altezza massima di 3,30 m e minima di 2,70 m nella zona centrale su cui è realizzato un solaio a falda e altezza massima di 3,00 m e minima di 2,60 m nella veranda coperta con tettoia in legno. La superficie lorda è di circa 120 mq. All'esterno, si completa con l'area di pertinenza. La superficie catastale del lotto, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, è di 583 mq, in parte pavimentata ed in parte arredata a verde.

Esternamente, nell'area di pertinenza, a ridosso del confine sud-ovest del lotto, è presente un locale deposito e lungo il confine nord un pergolato in legno che dovranno essere rimossi.

Dott. ...



1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dei corpi di fabbrica sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, con persiane e zanzariere. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in acciaio. L'immobile è dotato dell'impianto antifurto, elettrico, termico con caldaia autonoma, idrico e igienico sanitario. Per l'approvvigionamento idrico si fa ricorso ad una cisterna di acqua potabile e per lo smaltimento delle acque reflue ad una fossa settica.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile complessivamente si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Occorre predisporre l'allacciamento alla rete idrica e fognante comunale. Inoltre, la mancanza del certificato di agibilità non consente, tra l'altro, di conoscere la certificazione degli impianti e la presenza del collaudo statico.

1.7 Ambienti stato dei luoghi

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	16,0
Cucina	16,4
Disimpegno	6,1
Letto	11,2
Letto	15,2
Bagno	12,9
Letto	2,1
Soggiorno	17,8
Ripostiglio	2,7

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Superficie catastale lotto	583,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	93,9
Scoperta	47,1
Lorda	121,5
Superficie catastale lotto	583,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Togna, con proprietà



1.10 Pratica edilizia

La costruzione dell'immobile è avvenuta senza alcun provvedimento autorizzativo ma per esso è stata rilasciata, in data 23/02/2004, dalle autorità competenti del Comune di Taranto, la concessione in sanatoria n. 10547/C cui ha fatto seguito la DIA per lavori di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma prot. n. 166043 del 26/11/2012 (Allegato G). Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie in archivio edilizio anche telematico.

1.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 11/10/2022, il diritto reale risulta:

diritto	qt	perv. per	rogante	data	Trascr.	nrp
Foglio 305 Particella 311 -						
Piena proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Paolo Rosati	5/07/2012	6/07/2012	11833
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	trascr.	nrp
Foglio 305 Particella 311 -						
dal 11/10/2022 al 6/07/2012	[REDACTED]	Atto di compravendita	Notaio Paolo Rosati	5/07/2012	6/07/2012	11833
dal 6/07/2012 al 22/12/1978	[REDACTED]	Atto di compravendita	Notaio Amleto Elia	7/12/1978	22/12/1978	18012

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dalla debitrice e dai suoi figli.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1522	6/07/2012	Ipoteca volontaria	BNL S.p.A.

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
20602	11/10/2022	Pignoramento immobiliare	Vela OBG s.r.l.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 1.10 (Allegato G). In particolare, è presente una diversa distribuzione interna ed una variazione di prospetto che in base alle attuali norme urbanistiche possono essere sanate ed una modifica di sagoma rappresentata dalla presenza della veranda chiusa anteriore coperta con tettoia in legno che, in base alle attuali norme urbanistiche, dovrà essere eliminata, con il ripristino di quanto autorizzato. Inoltre, occorrerà demolire il locale deposito e il pergolato presenti nell'area pertinenziale, smaltendone i rifiuti. Infine, si è osservato che nella porzione posteriore dell'immobile, comprendente una stanza da letto, il bagno e porzioni dell'altra stanza da letto, del disimpegno e della cucina, è stato realizzato un solaio piano in sostituzione della copertura a falda autorizzata con i titoli edilizi. Tale modifica, osservando i grafici allegati al titolo edilizio, ha comportato molto presumibilmente un aumento di

volumetria superiore alle tolleranze ammesse dalle attuali norme urbanistiche. Ai fini della stima, si valuteranno, cautelativamente, i costi di ripristino della volumetria autorizzata con demolizione della copertura attuale e ricostruzione di quanto autorizzato.

In fase di determinazione del prezzo stimato si terrà conto, pertanto, dell'esborso complessivo necessario per sanare o ripristinare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato I) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi attuale ma dovrà essere aggiornata dopo il ripristino dalle difformità urbanistico-edilizie riscontrate con un esborso di cui si terrà conto in fase di determinazione del prezzo stimato. La mancanza della sagoma del fabbricato nella particella nell'estratto di mappa, descritta nel par. 0.4 "Note sulla situazione catastale", potrà essere risolta con una istanza all'Agenzia delle Entrate - Territorio. In fase di stima, tuttavia, cautelativamente, si considererà il costo della redazione ex novo del tipo mappale relativo al fabbricato oggetto di pignoramento.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

1.17 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	---	Sì	---	Sì	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dell'assenza dell'agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.200,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda autorizzata dell'abitazione, e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta di pertinenza, ragguagliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [89,3 + (89,3 \times 5 \times 0,1 + (493,7 - 89,3 \times 5) \times 0,02)] \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 134,89 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 161.868,00$$

1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 16.186,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti (demolizione volumi abusivi e ricostruzione volume autorizzato - stima)	€ 35.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = € 161.868,00 - € (16.186,80 + 5.000,00 + 35.000,00) = € 105.681,20$ che si arrotonda a € **106.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della villetta per civile abitazione a piano terra, sita nel Comune di Taranto, in località Talsano, alla via Togna n. 20, composta di cinque vani catastali, ivi compresi gli accessori, tra cui l'annesso cortile pertinenziale, con superficie commerciale di circa 135 mq, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 305 particella 311, categoria A/7, classe 2, vani 5, R.C. € 542,28.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Togna, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] od aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, privo del certificato di agibilità, rispetto alla concessione in sanatoria n. 10547/C, rilasciata in data 23/02/2004, e alla DIA prot. n. 166043 del 26/11/2012, presenta difformità che, in parte, potranno essere sanate e, in parte, dovranno essere eliminate, con il ripristino di quanto autorizzato, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi figli.

Prezzo a base d'asta: € 106.000,00

In fede,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 30 ottobre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed atto di divorzio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali ed estratto di mappa*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato J** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato K** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato L** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato M** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato N** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 254/2022

**PROMOSSO DA
“VELA OBG S.R.L.”
CONTRO**

“

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Indice foto

Foto 1 – Lotto 1 – Fabbricato ed area di pertinenza.....	2
Foto 2 – Lotto 1 – Ingresso lotto	2
Foto 3 – Lotto 1 – Prospetto fabbricato.....	2
Foto 4 – Lotto 1 – Area di pertinenza	2
Foto 5 – Lotto 1 – Area di pertinenza	2
Foto 6 – Lotto 1 – Ingresso	3
Foto 7 – Lotto 1 – Soggiorno	3
Foto 8 – Lotto 1 – Bagno.....	3
Foto 9 – Lotto 1 – Cucina.....	3
Foto 10 – Lotto 1 – Letto.....	3
Foto 11 – Lotto 1 – Letto.....	3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it