

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



## RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 283/2023**

**PROMOSSO DA**

“\*\*\*”

**CONTRO**

“\*\*\*”

Il C.T.U.

*dott. ing. Paolo Carella*



## Sommario

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0. INTRODUZIONE</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| 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                                                                       | 8         |
| 0.5 OPERAZIONI PERITALI                                                                                   | 8         |
| 0.6 SOPRALLUOGHI                                                                                          | 8         |
| 0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI                                                                            | 8         |
| <b>1. LOTTO N. 1</b>                                                                                      | <b>9</b>  |
| 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA                                                                                 | 9         |
| 1.2 CARATTERISTICHE ZONA                                                                                  | 9         |
| 1.3 FABBRICATO                                                                                            | 9         |
| 1.4 UNITÀ IMMOBILIARE                                                                                     | 9         |
| 1.5 MATERIALI E IMPIANTI                                                                                  | 9         |
| 1.6 STATO MANUTENTIVO                                                                                     | 10        |
| 1.7 AMBIENTI                                                                                              | 10        |
| 1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE                                                                                 | 10        |
| 1.9 CONFINI                                                                                               | 10        |
| 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                                                                                    | 11        |
| 1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI                                                                           | 12        |
| 1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente                                 | 12        |
| 1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente | 12        |
| 1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale                                       | 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 Regime di edilizia residenziale pubblica                                                           | 13        |
| 1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità                                                                | 13        |
| 1.21 CONCLUSIONI                                                                                          | 13        |
| 1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE                                                               | 14        |
| 1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA                                                                 | 14        |
| 1.24 PREZZO STIMATO                                                                                       | 14        |
| <b>2. DESCRIZIONI SINTETICHE</b>                                                                          | <b>15</b> |
| 2.1 LOTTO N. 1                                                                                            | 15        |
| <b>INDICE ALLEGATI</b>                                                                                    | <b>16</b> |

## 0. INTRODUZIONE

### 0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 20/10/2023



*Con provvedimento del 11/10/2023, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano 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.*



Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da \*\*\*

*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 staggit, 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 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 IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente ha, inoltre, depositato la visura catastale storica dell'immobile e non il certificato storico dalla data dell'impianto meccanografico fino alla data della trascrizione del pignoramento.

## 0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

| <i>Proc. n°</i>          | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i>                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Comune di Taranto</i> |              |                                                                                                                                                                                                                |
| 283/2023                 | 1            | Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Taranto (TA), frazione di Talsano, in viale Europa n. 172, in catasto fabbricati al foglio di mappa 307, particella 1276 subalterno 149. |

| <i>Catasto urbano - Dati originali</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                                                                        | 307        | 1276         | 149        | A/3        | 3         | 6,5 Vani    | € 537,12    |
| In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di comunione legale dei beni |            |              |            |            |           |             |             |

| <i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>                                  |             |            |              |            |            |           |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <i>Lt.</i>                                                               | <i>Mod.</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                                                                        |             | 307        | 1276         | 149        | A/3        | 3         | 6,5 Vani    | € 537,12    |
| In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di comunione legale dei beni |             |            |              |            |            |           |             |             |

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da \*\*\*

#### 0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

#### 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 i debitori (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – Allegato C –)

#### 0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) ai debitori, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 21/11/2023 alle ore 9:00. A seguito di una richiesta di rinvio da parte dei debitori, il sopralluogo è stato differito alla data del 20/12/2023 alle ore 12.00. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del sig. \*\*\* per IVG, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in viale Europa n. 172, a Taranto, frazione di Talsano, dove, ricevuto dalla figlia dei debitori, ha potuto effettuare le operazioni di sopralluogo. 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> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 283/2023                 | 1            | Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Taranto (TA), frazione di Talsano, in viale Europa n. 172, al secondo piano, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 307, particella 1276, subalterno 149. |

| <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                                                                        | 307        | 1276         | 149        | A/3        | 3         | 6,5 Vani    | € 537,12    |
| In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di comunione legale dei beni |            |              |            |            |           |             |             |

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da \*\*\*

## **1. LOTTO N. 1**

### **1.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Taranto (TA), frazione di Talsano, in viale Europa n. 172, al secondo piano, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 307, particella 1276 subalterno 149 (Allegato D).

### **1.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Talsano, popoloso quartiere periferico di Taranto, provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **1.3 Fabbricato**

Il fabbricato è ricavato in un complesso residenziale costituito da sei edifici continui a sette piani fuori terra, in cui ogni vano scala, dotato di ascensore, serve due o tre alloggi per piano. In particolare, gli edifici sono quasi tutti composti dal piano interrato destinato a box per auto, dal piano terra destinato a negozi, dal primo piano destinato ad uffici e da cinque piani superiori destinati a residenze. L'accesso a ciascun fabbricato è diretto dalla strada. La struttura portante degli edifici è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia foderia in laterizio, completi di intonaco plastico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con tapparelle in pvc di colore chiaro e cassetto nascosto internamente. I parapetti dei balconi sono in cemento con balaustre metalliche. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori. Il prospetto del fabbricato è stato ristrutturato da pochi anni.

### **1.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria catastale allegata (Allegato I) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra è l'ingresso/soggiorno che permette l'accesso a sinistra alla cucina, comunicante con un bagno, e di fronte ad un disimpegno, attraverso il quale è possibile l'accesso alla zona notte, composta da una camera, da due camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio. La superficie utile interna è di circa 95 mq. L'altezza utile è di 2,70 m. All'esterno si completa con due balconi, aventi superficie complessiva di 18,0 mq. La superficie lorda è di circa 113 mq.

### **1.5 Materiali e impianti**

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da \*\*\*

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, gli infissi esterni sono in legno vetrati con avvolgibili in pvc. I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, citofonico e di riscaldamento autonomo.

### 1.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### 1.7 Ambienti

| <i>Ambiente coperto</i>   | <i>Superficie (mq)</i> |
|---------------------------|------------------------|
| Ingresso/soggiorno        | 20,0                   |
| Cucina                    | 19,1                   |
| Bagno                     | 4,0                    |
| Disimpegno                | 6,0                    |
| Camera                    | 8,9                    |
| Bagno                     | 4,9                    |
| Ripostiglio               | 2,2                    |
| Letto                     | 14,1                   |
| Letto                     | 15,6                   |
| <i>Ambiente scoperto</i>  | <i>Superficie (mq)</i> |
| Balcone                   | 9,0                    |
| Balcone                   | 9,0                    |
| <i>Riepilogo ambienti</i> |                        |
| <i>Tipologia</i>          | <i>Area (mq)</i>       |
| Coperta                   | 94,8                   |
| Scoperta                  | 18,0                   |
| Lorda                     | 113,6                  |

### 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 viale Europa, con proprietà della società \*\*\*, od aventi causa, con spazi condominiali e con il vano scale, salvo altri.

### 1.10 Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 60 del 21 marzo 1988 e successive varianti n. 40 del 2 febbraio 1990 e n. 70 del 14/03/1992 (Allegato F).

### 1.11 Agibilità

L'immobile è dotato della dichiarazione di abitabilità n. 108 rilasciata in data 13 febbraio 1991 (Allegato G).

### 1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 13/09/2023, il diritto reale risulta:

| diritto                                                                        | qt  | perv. per                | rogante              | data           | trascr.        | nrp   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|----------------------|----------------|----------------|-------|
| <b>Foglio 307 particella 1276 subalterno 149 – *** (in comunione dei beni)</b> |     |                          |                      |                |                |       |
| proprietà                                                                      | 1/1 | Decreto di trasferimento | Tribunale di Taranto | 24 giugno 2004 | 21 luglio 2004 | 12734 |
| 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   |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|------------|-------|
| <b>Foglio 307 particella 1276 subalterno 149 – *** (in comunione dei beni)</b> |                                |                          |                           |            |            |       |
| dal 13/09/2023<br>al 21/07/2004                                                | ***<br>(in comunione dei beni) | Decreto di trasferimento | Tribunale di Taranto      | 24/06/2004 | 21/07/2004 | 12734 |
| dal 21/07/2004<br>al 11/09/2002                                                | ***                            | Atto di compravendita    | Notaio Frascolla Riccardo | 3/09/1990  | 11/09/1990 | 13036 |

**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 figlia dei debitori, senza un titolo opponibile alla procedura.

## 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

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto con nrp 3753 in data 15/03/2010.

#### 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>       |
|---------------|------------|--------------------|-----------------------|
| 9441          | 24/12/2009 | Ipoteca volontaria | Bit San Biagio s.r.l. |

#### 1.15.2.2 Trascrizioni

| <i>N.r.p.</i> | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>                           | <i>A favore</i> |
|---------------|------------|---------------------------------------|-----------------|
| 16680         | 26/09/2013 | Pignoramento immobiliare <sup>1</sup> | ***             |
| 18421         | 13/09/2023 | Pignoramento immobiliare              | ***             |

### 1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

#### 1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

L'elaborato grafico riscontrato, allegato ai titoli edilizi riportati nel par. 1.10 (Allegato F), è privo di quote e, pertanto, non si può affermare con certezza la assenza di modifica di sagoma. Lo stato dei luoghi è tuttavia difforme rispetto a quanto riscontrato, per . Tali difformità (diversa distribuzione interna per lo spostamento della porta del bagno che ha accesso dalla cucina e non dal disimpegno), in base alle attuali norme urbanistiche, sono regolarizzabili, con un esborso di circa 3.000,00, comprensivo di spese tecniche.

#### 1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi (Allegato I).

<sup>1</sup> La procedura n. 694/2013 R.G.E. del Tribunale di Taranto, incardinata al pignoramento, risulta estinta in data 24/07/2023, per inattività delle parti

### 1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>2</sup>: circa € 360,00/anno
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>2</sup>: nessuna
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>2</sup>: € 2.588,58.

### 1.17 Documentazione allegata/verificata

| prov. | plan. att. | plan. cat. | plan. prog. | loc. | estr. matr. | cond. |
|-------|------------|------------|-------------|------|-------------|-------|
| 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 è stato realizzato nell'ambito del programma costruttivo di edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 10 del 28/10/1977, con il Comune di Taranto, giusto atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Frascolla in data 27/10/1987, n. rep. 69513, registrato a Taranto il 4/11/1987 al n. 2005 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 16/11/1987 ai nn. 20295/17219 (Allegato J). La convenzione suddetta ha avuto durata di anni venti dalla sottoscrizione.

#### 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.

<sup>2</sup> Informazioni raccolte in fase di sopralluogo e trasmesse dall'amministratore pro tempore (Allegato P).

### 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 e del fabbricato, 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 € 1.100,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [113,6 + (18,0 \times 0,30)] \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 119,0 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 130.900,00$$

### 1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

|                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:                                         | € 13.090,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):                                    | € 3.000,00  |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:                              | € 0,00      |
| 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:                                                                           | € 2.588,58  |

### 1.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 130.900,00 - \text{€ } (13.090,00 + 3.000,00 + 2.588,58) = \text{€ } 112.221,42, \text{ che si arrotonda a € } 112.000,00.$$

## 2. DESCRIZIONI SINTETICHE

### 2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Taranto (TA), frazione di Talsano, in viale Europa n. 172, al secondo piano, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, con superficie commerciale di circa 120 mq, in catasto fabbricati al foglio di mappa 307, particella 1276, subalterno 149, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, R.C. € 537,12.

L'appartamento confina nell'insieme, con viale Europa, con proprietà della società \*\*\*, od aventi causa, con spazi condominiali e con il vano scale, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dotato della dichiarazione di abitabilità n. 108 rilasciata in data 13/02/1991, presenta difformità rispetto alla Concessione edilizia n. 60 del 21 marzo 1988 e successiva variante n. 40 del 2 febbraio 1990, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla figlia dei debitori senza titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo a base d'asta: € 112.000,00**

*In fede,*

*Dott. Ing. Paolo Carella*

*Taranto, 20 febbraio 2024*

## **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*

**Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*

**Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

**Allegato F** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

**Allegato G** – *Lotto 1 – Dichiarazione di abitabilità*

**Allegato H** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

**Allegato I** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*

**Allegato J** – *Lotto 1 – Atto unilaterale d'obbligo*

**Allegato K** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*

**Allegato L** – *Schema riassuntivo dei lotti*

**Allegato M** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

**Allegato N** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

**Allegato O** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

**Allegato P** – *Dati condominiali*



Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da \*\*\*