



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



Relazione di consulenza



dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE



nel procedimento di esecuzione immobiliare n°313/2024 R.G.E.



Promosso da
“DOVALUE S.P.A.”



Contro



Esecuzione immobiliare al n° 313/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: “DOVALUE S.P.A.” Contro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti	8
0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 06/12/2024	9
0.5 Note sulla situazione catastale	9
0.6 Operazioni peritali.....	9
0.7 Sopralluoghi	9
0.8 Re-individuazione dei lotti.....	10
0.9 Catasto – Lotti re-individuati	11
1. LOTTO UNICO.....	12
1.1 Descrizione sintetica	12
1.2 Caratteristiche zona.....	12
1.3 Descrizione del fabbricato	12
1.4 Descrizione dell'unità abitativa.....	13
1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa.....	14
1.6 Stato manutentivo	14
1.7 Superfici rilevate	14
1.8 Confini	15
1.9 Catasto.....	15
1.10 Pratica edilizia.....	16
1.11 Diffidenza e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia	16
1.11.1Diffidenza catastale	16
1.11.2Regolarizzazione catastale	16
1.11.3Diffidenza urbanistico / edilizia	17
1.11.4Regolarizzazione urbanistico / edilizia	17
1.12 Agibilità	18
1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le diffidenze Catastali, Urbanistico/Edilizie.	18
1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 06/12/2024, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	19
1.15 Stato civile dell'esecutato	19
1.16 Stato di possesso	20
1.17 Vincoli opponibili all'acquirente	20
1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non	

opponibili all'acquirente	20
1.19 Oneri condominiali	20
1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	20
1.21 Successioni.....	21
1.22 Determinazione del valore del lotto	21
1.22.1Metodo di stima	21
1.22.2Stima valore unitario degli immobili	22
1.22.3Superfici commerciali.....	22
1.22.4Stima Valore della Piena Proprietà	22
1.22.5Adeguamenti e correzione della stima	23
1.22.6Prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'intero bene	23
1.23 Elenco allegati.....	23
DESCRIZIONE SINTETICA.....	25

RELAZIONE GENERALE



0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 10/01/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 10/01/2025, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisò:

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

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 o 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 accettare 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 nel 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 corrispondenti 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 accettare, 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 dei 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 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 comma 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 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) 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 proprietà 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 precedenti 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 precedente entro quindici 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 i 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, e ad estrarre 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 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato con annotazioni.

(Cfr. Allegato 4)

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>313/2024</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i> Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita in Taranto alla Via Leonida n. 69, distinta nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 319, particella 3292, sub. 7, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, classe 2, rendita € 307,29.
<i>NOTE:</i>		<ul style="list-style-type: none"><i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 11.10.2024 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 06.12.2024 al n. 30593 R.G. e al n.23373 R.P.</i>



0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 06/12/2024

CATASTO DEI FABBRICATI								
<i>Comune di Taranto</i>								
	<i>Fg.</i>	<i>P.la</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>
Lotto Unico	319	3292	7	1	A/3	2	3,5	Totale: 65 mq. Totale escluse arie scoperte: 62 mq. € 307,29
INDIRIZZO: VIA LEONIDA n. 69 Piano 2								
INTESTATI: <i>Proprietà per 1/1;</i>								

(Cfr. Allegato 8+9+10).

0.5 Note sulla situazione catastale

Lo stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nel paragrafo "1.11 Diffinitività e verifica della sanabilità catastale e urbanistica".

0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso l'unità immobiliare pignorata e ricerche presso gli uffici comunali di Taranto, l'ufficio di stato civile del comune di Gallicano nel Lazio, l'ufficio territorio servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile di Taranto per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente C.T.U. in data 10/01/2025 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali alla parte debitrice esecutata per raccomandata A/R n°200942796469 regolarmente

ricevuta e per posta elettronica certificata al rappresentante legale del creditore procedente avvocato e al custode giudiziario del compendio pignorato IVG Taranto.

Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo, presso il bene pignorato, in data 27.01.2025 con inizio alle ore 15:00 (*Cfr. Allegato 2*).

Il giorno 27.01.2025 alle ore 15:00, pertanto, il sottoscritto alla presenza del signor

per IVG Taranto e del signor , occupante l'appartamento, ha

dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso il bene pignorato.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi abilitativi e di acquisire tutti i dati necessari per la stima.

Al termine delle operazioni è stato redatto il verbale di sopralluogo controfirmato da tutti i presenti (*Cfr. Allegato 3*).

0.8 Re-individuazione dei lotti

È stato individuato un unico lotto di vendita: non risulta possibile la divisione in più lotti trattandosi di un appartamento con un unico ingresso.

Proc. n°	Lotto	Descrizione beni
313/2024	Unico	<p style="text-align: center;">Comune di Taranto</p> <p>Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Leonida n. 69, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, una camera da letto e due balconi di cui uno con affaccio su Via Leonida e uno con affaccio su cortile interno.</p> <p>In Catasto al foglio 319, particella 3292, sub.7, Z.C.1, Via Leonida n. 69, piano 2, cat. A3 di classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 65,00 mq. (totale escluse aree scoperte: 62,00 mq.), rendita € 307,29.</p>

0.9 Catasto – Lotti re-individuati

CATASTO DEI FABBRICATI									
<i>Comune di Taranto</i>									
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIA</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
Lotto Unico	319	3292	7	1	A/3	2	3,5	Totale: 65 mq. Totale escluse arie scoperte: 62 mq.	€ 307,29
INDIRIZZO: VIA LEONIDA n. 69 Piano 2									
INTESTATI:									
<i>Proprietà per 1/1;</i>									

(Cfr. Allegato 8+9+10).

LOTTO UNICO



1.1 Descrizione sintetica

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Leonida n. 69.

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Leonida n. 69, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno e una camera da letto, per una superficie utile interna complessiva di mq. 51,00 circa e due balconi di cui uno con affaccio su Via Leonida, pertinenziale alla camera da letto e uno con affaccio su cortile interno, pertinenziale al soggiorno-pranzo, per una superficie complessiva di 6,50 mq. circa.

1.2 Caratteristiche zona

L'unità immobiliare è ubicata in una zona semicentrale a breve distanza da Via Dante e da Viale Virgilio, quest'ultima una delle maggiori arterie viarie della città.

La zona, completata nei primi anni '60, ha un'alta densità abitativa.

Il tessuto urbano si compone di edifici a più piani con tipologia prevalentemente economico-popolare (Cfr. Allegato I ortofoto).

La zona è caratterizzata da pochi spazi liberi e carenza di verde pubblico.

Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, nelle vicinanze sono presenti scuole, chiese, attrezzature sanitarie e mercato rionale.

1.3 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è costituito da piano terra e tre piani superiori.

Sono presenti: al piano terra una unità abitativa e un locale commerciale con affaccio sulla strada; al primo e al secondo piano due unità abitative per piano; al terzo piano una unità abitativa.

Il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura portante è in muratura continua in tufo, verosimilmente con solai a voltine di fettoni di tufo fra travi metalliche.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

I balconi sono aggettanti e protetti da ringhiera in ferro.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono tipologicamente disomogenei e provvisti di avvolgibile.

Il portone di ingresso è in lega di alluminio anodizzato con vetrata.

L'androne è pavimentato in ceramica e il vano scala in marmo.

Il fabbricato ha un piccolo cortile interno di pertinenza.

(Cfr. Allegato 1 foto 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7).



1.4 Descrizione dell'unità abitativa



L'appartamento di abitazione è posto al secondo piano del fabbricato, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale;

È composto da ingresso (All.1 foto 9 - 10); soggiorno-pranzo (All.1 foto 11); cucina (All.1 foto 12 - 13); bagno (All.1 foto 14 - 15); camera da letto (All.1 foto 16 - 17); e due balconi di cui uno con affaccio su cortile interno, pertinenziale al soggiorno-pranzo (All.1 foto 18 - 19) e uno con affaccio su via Leonida, pertinenziale alla camera da letto (All.1 foto 20 - 21).

La distribuzione degli ambienti è così caratterizzata: dall'ingresso si accede entrando a destra alla camera da letto ed entrando a sinistra al soggiorno pranzo, collegato alla cucina; dalla cucina si accede al bagno.



Nella planimetria allegata è rappresentata la distribuzione degli ambienti (Cfr. Allegato 13).

La superficie utile interna abitabile è di mq. 51,00 circa.

La superficie complessiva dei balconi è di mq. 6,50 circa.

L'altezza media degli ambienti è di m. 3,90 circa. La camera da letto è controsoffittata ed ha un'altezza al netto del controsoffitto di m. 3,00 circa. La cucina ha altezza di m. 2,80 circa ed è dotata di un soppalco avente altezza utile interna di m. 1,00 circa. Il bagno ha copertura spiovente con altezza massima di m. 2,16 circa e altezza minima di m. 2,06 circa.

Nel bagno è presente una pedana in muratura, realizzata per il passaggio degli impianti, alta 12 cm. circa.



Gli ambienti, con esclusione dell'ingresso, sono areati e illuminati naturalmente.

1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa

Le finiture interne sono di sufficiente qualità. La pavimentazione dell'ingresso e del soggiorno pranzo è in graniglia di marmo, quella della camera da letto è in laminato di legno effetto parquet posato sul pavimento preesistente, quella della cucina, del bagno e dei balconi è in piastrelle di ceramica.

Nella camera da letto è presente un controsoffitto non ispezionabile, verosimilmente realizzato con pannelli di cartongesso.

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate, quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli arredi sanitari del bagno sono in porcellana, completi di rubinetteria funzionante e comprendono: lavabo, vaso, bidet, e vasca; La cucina è dotata di porta scorrevole divisoria, i restanti ambienti sono privi di serramenti interni.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio color bianco, provvisti di avvolgibile.

I balconi sono protetti da ringhiera in ferro. L'appartamento ha porta di ingresso di sicurezza.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico con contatore E.N.E.L. e impianto idrico-fognante a servizio del bagno e della cucina. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.

Non si dispone della certificazione degli impianti presenti.

1.6 Stato manutentivo

L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione straordinaria ai balconi che presentano stati di degrado alle solette (*All. I foto 6 – 21*).

Il fabbricato necessita di manutenzione straordinaria alle opere murarie e impiantistiche (*All. I foto 1 – 2 - 3 – 4 – 5 – 6 - 21*).

1.7 Superfici rilevate

AMBIENTI			
Ambienti interni unità abitativa	Superficie utile abitabile		
1) Ingresso		mq.	07,90
2) Soggiorno - pranzo		mq.	16,20

3) Cucina	mq.	06,10
4) Bagno	mq.	02,50
5) Camera Letto	mq.	18,60
Totale Superficie arrotondata	mq.	51,00
	Superficie abitativa linda	
	mq.	64,00
Pertinenze		Superficie accessoria non residenziale
6) Balcone 1 con affaccio su cortile interno	mq.	04,20
7) Balcone 2 con affaccio su via Leonida	mq.	02,35
Totale Superficie arrotondata	mq.	06,50

Note:

La superficie abitativa linda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni).

Le superfici in tabella si riferiscono allo stato di fatto rilevato che comprende parti di costruzione prive di titolo abilitativo e non sanabili. Nella stima del lotto, nel calcolo della superficie commerciale, si terrà conto delle sole superfici assentite come precisato nel paragrafo “1.22.3 Superfici commerciali”.

(Cfr. Allegato 13).

1.8 Confini

L'appartamento confina nel suo insieme con cortile interno, vano scala e con condominio di via Leonida n° 73, salvo altri.

1.9 Catasto

Lotto Unico	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Taranto								
	Fg.	P.IIA	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita

Esecuzione immobiliare al n° 313/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "DOVALUE S.P.A." Contro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	319	3292	7	1	A/3	2	3,5	 Totale: 65 mq. Totale escluse aree scoperte: 62 mq.	€ 307,29
INDIRIZZO: VIA LEONIDA n. 69 Piano 2									
INTESTATI:									

(Cfr. Allegato 8+9+10).

1.10 Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Richiesta di licenza edilizia del 01/06/1939 per la sopraelevazione del terzo piano e grafico con approvazione del progetto in data 16/06/1939 a seguito di parere della commissione edilizia del 09/06/1939;
- Licenza Edilizia del 26/06/1948 per la sopraelevazione del terzo piano con deliberazione della commissione edilizia del 01/06/1948 e grafico integrante;

(Cfr. Allegato 12).

1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

1.11.1 Difformità catastale

Rispetto all'attuale planimetria catastale, in atti catastali dal 15/11/1993 (Cfr. Allegato 10), risulta un ampliamento del bagno sul balcone con affaccio interno.

1.11.2 Regolarizzazione catastale

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), di cui si terrà conto negli adeguamenti e correzioni della stima.

1.11.3 Difformità urbanistico / edilizia

Rispetto ai grafici integranti la Licenza Edilizia del 26/06/1948 risultano le seguenti difformità:

- Ampliamento di superficie e volume abitabile consistente nella costruzione di un nuovo bagno insistente sul balcone ad angolo con affaccio su cortile interno, della superficie di 2,50 mq. circa con copertura spiovente di altezza massima di m. 2,16 circa e altezza minima di m. 2,06 circa;
- Ampliamento di superficie non abitabile consistente nella costruzione di un balcone ad angolo con accesso dal vano pranzo-soggiorno, con affaccio su cortile interno, della superficie di 6,80 mq. circa;
- Diversa distribuzione interna consistente in:
 - ampliamento della cucina, previa demolizione del bagno originario;
 - accorpamento del nuovo bagno privo di titolo edilizio costruito sul balcone, con accesso diretto dalla cucina;

E' allegato il grafico della sovrapposizione delle difformità rilevate con la planimetria integrante il titolo edilizio (Cfr. Allegato 14).

Nota: la realizzazione del balcone e parzialmente del bagno può farsi risalire al 15/11/1993, data in cui è avvenuta una variazione catastale (n. 9273.1/1993) con inserimento in pianta dei predetti ampliamenti (Cfr. Allegato 8+10).

1.11.4 Regolarizzazione urbanistico / edilizia

- Non è possibile sanare con "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01" la costruzione del bagno (ampliamento di superficie abitabile e volume oltre la sagoma originaria del fabbricato) perché l'abuso non è conforme all'attuale disciplina urbanistica del Comune di Taranto e al regolamento di igiene e sanità.

Pertanto il bagno dovrà essere demolito e dovrà essere ripristinato lo stato assentito.

- Sarebbe possibile sanare, con "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01" la costruzione del balcone ad angolo con affaccio sul cortile interno, a condizione che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (art. 36-bis, co. 1) : Relativamente all'attuale disciplina urbanistica il balcone risulta conforme;

Relativamente ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con particolare riferimento alle norme tecniche e costruttive che devono essere rispettate nella realizzazione di un'opera per garantire la sicurezza strutturale, non è possibile dai documenti disponibili e dal solo rilievo a vista, valutare la conformità.

Considerato anche che in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza (art. 36-bis, co. 2) e che la sanatoria è subordinata a provvedimento del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale (art. 36-bis, co. 6), precauzionalmente, ai soli fini della stima, il balcone si considererà non sanabile e pertanto da demolire con ripristino dello stato assentito.

- La distribuzione interna, a seguito della demolizione del bagno privo di titolo edilizio costruito sul balcone, dovrà essere riportata allo stato assentito.

Il costo presumibile delle demolizioni degli abusi non sanabili e del ripristino dello stato dei luoghi, comprensivo della pratica edilizia, è di circa euro 12.000,00 (euro dodicimila/00). Di tale scomodo si terrà conto negli adeguamenti e correzioni della stima.

1.12 Agibilità

Dai documenti presenti nel fascicolo del fabbricato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, non risulta che l'unità immobiliare sia provvista di certificato di agibilità.

Per le difformità urbanistiche ed edilizie rilevate l'unità immobiliare non ha i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario.

1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE	Euro 12.000,00

1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 06/12/2024, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.

Tabella sintetica

Fg. 319 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.I.I.a n° 3292, sub. 7.

periodo	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	n. R.P.
dal 06/12/2024 al 22/09/2005	Piena Proprietà 1/1 nato a il ;	Atto di compra vendita	Notaio Frascolla Riccardo	19/09/2005	22/09/2005	15539
dal 22/09/2005 al 08/04/1994	Piena Proprietà 1/2 nato a il Piena Proprietà 1/2 nata a il	Atto di Compra vendita	Notaio Troise Gianfranco	07/04/1994	08/04/1994	3982

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

(Cfr. Allegati 7 e 15).

1.15 Stato civile dell'esecutato

Alla data di acquisto dell'immobile del 19/09/2005 l'esecutato risulta legalmente separato dal 30/01/2003 (Cfr. Allegato 4);

Alla data di trascrizione del pignoramento del 06/12/2024 l'esecutato risulta coniugato dal 04/10/2008 con scelta del regime di separazione nei rapporti patrimoniali dal 17/04/2009 (Cfr. Allegato 4);

1.16 Stato di possesso

L'appartamento è occupato senza titolo (Cfr. Allegato 3);

L'occupante risiede in altro luogo (Cfr. Allegato 5);

Da una verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta che per l'appartamento oggetto di esecuzione in data 29/05/2022 è stato registrato al n. 004649 -serie 3T un contratto di locazione agevolata uso abitativo con durata dal 01/05/2022 al 30/04/2026, successivamente risolto in data 06/04/2023 (Cfr. Allegato 6).

1.17 Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.

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

Fg. 319 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.la n° 3292, sub.7.			
Iscrizioni			
n. RP	del	tipo	a favore
5961	22/09/2005	Ipoteca Volontaria	BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI
Contro:			
Trascrizioni			
n. RP	del	tipo	a favore
23377	06/12/2024	Pignoramento	OLYMPIA SPV SRL
Contro:			

1.19 Oneri condominiali

Da informazioni assunte nel fabbricato, attualmente il condominio non ha un amministratore. Di eventuali spese condominiali insolute si terrà conto negli adeguamenti e correzioni della stima nella riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi.

1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato di cui è parte l'immobile non rientra nell'edilizia agevolata né in quella convenzionata.

1.21 Successioni



L'esecutato risulta in vita.

1.22 Determinazione del valore del lotto

1.22.1 Metodo di stima

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello “Sintetico-Comparativo” che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state eseguite indagini presso operatori del settore e consultate banche dati elaborate da osservatori immobiliari.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato ed in particolare: inquadramento urbano, accessibilità e fruibilità, esposizione, piano, consistenza e conformazione planimetrica, caratteristiche costruttive e materiali di finitura impiegati, vetustà, stato manutentivo e conservativo, urbanizzazioni primarie e secondarie, condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o linda.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sono stati seguiti i criteri del DPR 138/98: Sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dalle tramezzature interne e dai muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare e le superfici accessorie omogeneizzate alla superficie principale.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono stati i seguenti:

- Balconi:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 ➤ nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25



1.22.2 Stima valore unitario degli immobili

Tenuto conto:

- di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare;
- dello stato manutentivo (paragrafo 1.6);
- della mancanza di agibilità (paragrafo 1.12);
- delle indagini presso operatori del settore immobiliare;

Tenuto in considerazione, ai fini di un riscontro orientativo della valutazione:

- dei valori della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale del secondo semestre 2024, relativa a immobili ubicati nella stessa fascia del territorio comunale dell'unità immobiliare oggetto di stima (Centrale), nella stessa zona territoriale (codice zona B3) e di eguale tipologia (A3 – abitazioni di tipo economico) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita in un raggio di 200 metri dall'unità immobiliare, nel periodo luglio 2024 – dicembre 2024, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;

Si stima di poter applicare la seguente quotazione unitaria (Vu):

Appartamento: Vu = 600,00 €/mq lordi commerciali.



1.22.3 Superfici commerciali

Le superfici commerciali in esame sono le seguenti:

SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI*		
Appartamento		
Superficie abitativa linda	mq. 62,00 x 1,00	mq. 62,00
Balcone n°2	mq. 02,35 x 0,30	mq. 0,70
(Sc) superficie commerciale raggagliata vendibile		mq. 63,00

* Dal calcolo delle superfici commerciali sono state escluse le parti di costruzione prive di titolo edilizio e non sanabili e precisamente il bagno e il balcone n°1.



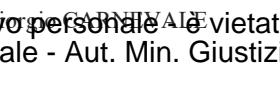
1.22.4 Stima Valore della Piena Proprietà

Appartamento

Esecuzione immobiliare al n° 313/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "DOVALUE S.P.A." Contro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vc ⇒ Valore commerciale appartamento

Sc ⇒ Superficie commerciale vendibile appartamento

Vu ⇒ Valore unitario commerciale appartamento

$$Vc = Sc \times Vu = \text{mq. } 63,00 \times \text{euro } 600,00 = \text{euro } 37.800,00//$$

In lettere euro Trentasettemilaottocento//00

1.22.5 Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 3.780,00
Spese di regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo "1.13"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie (vedasi paragrafo "1.13"):	Euro 12.000,00
Spese per la segnalazione certificata per l'agibilità (vedasi paragrafo "1:12"):	-----
Spese condominiali arretrate (vedasi paragrafo "1:19"):	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso: (vedasi paragrafo "1:16"):	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

1.22.6 Prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'intero bene

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$\text{euro } 37.800,00 - (3.780,00 + 500,00 + 12.000,00) = \text{euro } 21.520,00 =$$

che si arrotondano a **euro 21.500,00//**

In lettere euro ventunomilacinquecento/00 =

1.23 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

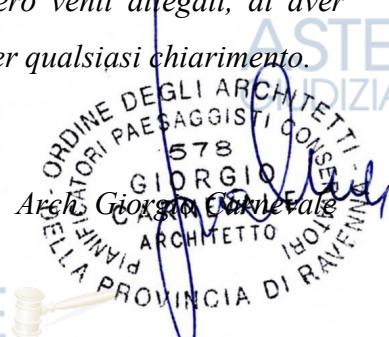
1	Rilievo fotografico, pp. 8;
2	Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;
3	Verbale di sopralluogo, p. 1;
4	Certificati anagrafici e di Stato Civile dell'esecutato pp. 3;

5	Certificato di residenza dell'occupante l'appartamento alla data del sopralluogo, p. 1;
6	Ricerca presso l'Agenzia Delle Entrate di eventuale registrazione di contratto di locazione, pp. 5;
7	Titolo di provenienza a rogito Notaio Riccardo Frascolla del 19 settembre 2005, pp. 8;
8	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 4;
9	Stralcio di mappa, p. 1;
10	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
11	Planimetria catastale storica di impianto dell'unità immobiliare, p. 1;
12	Titoli edilizi con integranti grafici: <ul style="list-style-type: none"> • Richiesta di licenza edilizia del 01/06/1939 per la sopraelevazione del terzo piano; • Licenza Edilizia del 26/06/1948 per la sopraelevazione del terzo piano con deliberazione della commissione edilizia del 01/06/1948.
13	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
14	Sovrapposizione grafica degli ampliamenti rilevati, p.1;
15	Ispezione ipotecaria eseguita dal C.T.U. pp. 5;
16	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
17	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 25;
18	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;
19	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
20	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero venticinque pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero venti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 18 agosto 2025



DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Leonida n. 69.

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato privo di ascensore, sito nel Comune di Taranto alla Via Leonida n.69, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 63,00 mq. circa, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno e una camera da letto, per una superficie utile interna complessiva di mq. 51,00 circa e due balconi di cui uno pertinenziale alla camera da letto, con affaccio su Via Leonida, e uno pertinenziale al soggiorno-pranzo, con affaccio su cortile interno, per una superficie complessiva di 6,50 mq. circa.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3292, sub.7, Z.C.1, Via Leonida n.63, piano 2, cat. A3 di classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 65,00 mq. (totale escluse aree scoperte: 62,00 mq.), rendita € 307,29.

Confinante nel suo insieme con cortile interno, vano scala e con condominio di via Leonida n° 73, salvo altri.

L'unità immobiliare e l'edificio di cui è parte necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Rispetto al titolo abilitativo, l'unità immobiliare è stata modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, con ampliamenti di superficie e di volume consistenti nella costruzione di un balcone con affaccio su cortile interno e di un bagno sovrastante, considerati nella relazione di stima non sanabili e, pertanto, da demolire con ripristino dello stato assentito.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto rilevato.

L'unità immobiliare non è provvista di certificato di agibilità e non possiede i requisiti necessari per l'ottenimento dell'agibilità.

L'abitazione è occupata senza titolo.

Di tutti gli scomodi si è tenuto conto nella stima del bene.

Prezzo a base d'asta della Piena Proprietà:
€ 21.500,00