

TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Sante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 331/2024 R.G.Es. promosso da:

“Intesa Sanpaolo S.p.A.”

contro

“[REDACTED]”

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA

Accettazione dell'incarico del 13.05.2025

Vista l'istanza di vendita;

*esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;*

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Francesco Sante

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

*Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni**, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;*

DISPONE

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 risalgia 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 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 allegghi 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.
Specifici 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 o agevolata e - in 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) *al 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;*

* * *

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 11.12.2024, al n. 30976/23686 di part.:

"il diritto di piena proprietà per la quota pari a 1/1 vantato da

sui seguenti immobili:

- fabbricato sito in Taranto (TA) nel N.C.E.U. al foglio 319 p.lla 3820 sub 26 cat A/4- rendita Euro 161,39.

- fabbricato sito in Taranto (TA) nel N.C.E.U. al foglio 244 p.lla 223 sub 19 cat A/4- rendita Euro 129,11."

L'unità immobiliare all'attualità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [REDACTED], così come segue:

- foglio 319, p.lla 3820, sub. 26, Z.C. 1, Via Francesco Paolo Parisi n.9 p1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita euro 161,39.=
- foglio 244, p.lla 223, sub. 19, Z.C. 1, Via Giovan Giovine n.17 pT, categoria A/4, classe 2, vani 2, rendita euro 129,11.=

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza l'unità immobiliare innanzi identificata.

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

Così come risulta dalla documentazione in atti e da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare in data 12.06.2025, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atti di compravendita (Cfr. Certificazione notarile sostitutiva in atti e All.07).

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla relazione notarile in atti, è riportato nei lotti di competenza.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto, lo scrivente ha provveduto a reperire il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Taranto in data 14.05.2025 (Cfr. All.05).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice nominato per la presente procedura Avv. Vincenzo Di Lauro, con il

quale concordava quale data di sopralluogo giorno 05.06.2025. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.01).

Il giorno 05.06.2025, alle ore 09:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ricadenti nella presente procedura, ubicati in Taranto rispettivamente alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9 e in Via Giovanni Giovine n.17.

Sul posto erano presenti [REDACTED] e l'Avv. Vincenzo Di Lauro. Nel corso del sopralluogo la [REDACTED] ha fatto presente che non sarebbe stato possibile accedere all'immobile ubicato in Via Parisi in quanto il comodatario che occupa l'immobile era al momento indisponibile, dunque in questa data si è proceduto unicamente a visionare l'immobile ubicato in Via Giovanni Giovine n.17. Il giorno 12.06.2025, alle ore 9,30, è stato possibile accedere anche presso l'immobile ubicato in Taranto alla Via Francesco P. Parisi n.9. Anche in quest'occasione era presente il medesimo collegio della volta precedente (Cfr. All.02).

Durante i sopralluoghi sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. N°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
331/2024 R.G.Es.	<i>Comune di Taranto</i>	
	"1"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9 scala "A" e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso la prima da sinistra salendo le scale, articolato in un unico vano, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.25, oltre a balconi di circa mq.4.
	"2"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Giovanni Giovine n.17 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta di ingresso attestata sul cortile interno afferente al fabbricato principale, articolato in un unico vano, oltre ad accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.23.

Catasto urbano – Lotti individuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto							
“1”	319	3820	26	A/4	2	2,5 vani	euro 161,39,=
“2”	244	223	19	A/4	2	2 vani	euro 129,11,=
In ditta: [REDACTED]							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

* * *

Lotto "1"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9 scala "A" e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso la prima da sinistra salendo le scale, articolato in un unico vano, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.25, oltre a balconi di circa mq.4.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione "Tre Carrare", a breve distanza dall'ospedale SS Annunziata. Si tratta di una zona di limitato interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come risulta buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in normali e mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Complesso edilizio a destinazione residenziale, costituito da un corpo di fabbrica disposto ad angolo dotato complessivamente di sei scale di accesso alle unità immobiliari, aventi ognuna ingressi distinti e separati (Cfr. All.03 foto 01). La scala in esame è quella contraddistinta dalla lettera interna "A" ed ha accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati, piccolo androne lastricato in graniglia, scale pavimentate e rivestite con pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati (foto 02 e 03). I piani fuori terra sono nove per complessive presumibili venti unità immobiliari a destinazione abitativa. Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre il tetto è a terrazza praticabile. E' presente l'impianto citofonico condominiale, mentre risulta assente l'impianto ascensore.

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle parti comuni sono mediocri.

Unità immobiliare

L'appartamento in esame è allocato al piano primo superiore. Esso al suo interno è costituito da: piccolo ingresso disimpegno e cucina (foto 04), una camera (foto 05) ed un servizio igienico (foto 06). È presente un balcone, pavimentato in graniglia, con affaccio su Via F.P. Parisi.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura normale per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente, anche se priva dell'impianto di riscaldamento.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso cucina	mq. 5,50
camera	mq. 16,80
servizio igienico	mq. 3,40
balcone	mq. 4,90
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
//////	//////
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 25,70
Sup. lorda commerciale	mq. 30,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con Via F.P. Parisi, con vano scale e con proprietà Fumarola Vito o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
"1"	319	3820	26	A/4	2	2,5 vani	euro 161,39,=
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato costruito in forza della Autorizzazione edilizia assentita dal Comune di Taranto in data 27.12.1955.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Taranto in data 09.06.2025.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso di certificato di abitabilità.
Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Taranto in data 09.06.2025.

Difformità

La planimetria di progetto non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile, in quanto la disposizione interna dei vani risulta sostanzialmente variata. La pianta catastale - in atti a far data dal 01.08.1957 - corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Le difformità riscontrate, eseguite con ogni probabilità già in sede di costruzione del fabbricato, non pregiudicano la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, in quanto non accrescono né la sua cubatura, né le superfici abitabili.

Condonabilità

Ai fini della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti nella diversa disposizione interna dei vani, sarà possibile presentare presso il Comune di Taranto una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria con un costo prevedibile, comprensivo di spese generali, di euro 3.500,00.= Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Conclusioni

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - privo del certificato di abitabilità - è stato costruito in forza di autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in data 27.12.1955; le difformità riscontrate a mero parere dello scrivente possono costituire oggetto di sanatoria edilizia e i costi prevedibili sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11.12.2024

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	Dr. Paolo Rosati	22.12.2005	23.12.2025	33176/20644

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Occupato	XXX	XXX	XXX	Gratuito

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata in forza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito a tempo indeterminato. Ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate hanno dato esito negativo.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
33177/8937	23.12.2005	ipoteca volontaria	Banca Intesa S.p.A.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
30976/23686	11.12.2024	pignoramento	Intesa Sanpaolo S.p.A.

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutata risulta in vita.	Nulla da segnalare.

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

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	No	No	---	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri simili compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi 0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 350,00.= / euro 500,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto di quanto testé esposto, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 350,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 30,00 x 1,00	mq. 30,00
Balconi	mq. 4,90 x 0,40	mq. 1,96
Totale ragguagliato		mq. 31,96.=

mq. 31,96 x euro 350,00 = euro 11.186,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

A questo valore occorrerà detrarre l'esborso prevedibile ai fini della regolarizzazione edilizia: euro 11.186,00 – euro 3.500,00 = euro 7.686,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 7.686,00 – 7% = euro 7.147,98.=

che si arrotondano a **euro 7.100,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Settemilacento / 00.=

* * *



Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Francesco Paolo Parisi n. 9 scala "A" e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso la prima da sinistra salendo le scale, articolato in un unico vano, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.25, oltre a balconi di circa mq.4; confinante nella sua interezza con Via F.P. Parisi, con vano scale e con proprietà Fumarola Vito o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 319, p.lla 3820, sub. 26, Via Francesco Paolo Parisi n.9 p.1, Z.C. 1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita euro 161,39; il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione – privo del certificato di abitabilità – è stato costruito in forza di autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in data 27.12.1955; le difformità riscontrate a mero parere dello scrivente possono costituire oggetto di sanatoria edilizia e i costi prevedibili sono stati detratti nella determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupato in forza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito.

Valore di mercato: euro 7.100,00.=



Lotto "2"

Descrizione sintetica: Appartamento in Taranto alla Via Giovanni Giovine n.17

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Giovanni Giovine n.17 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta di ingresso attestata sul cortile interno afferente al fabbricato principale, articolato in un unico vano, oltre ad accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.23.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione "Tre Carrare". Si tratta di una zona di limitato interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come risulta buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in normali e mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Presenza in zona di edifici in stato di fatiscenza e abbandono.

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto in linea, avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati attestato sulla pubblica via, androne e scale che conduce alle singole abitazioni pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati. (Cfr. All.04).

Lo stabile nel suo complesso si articola in sei piani fuori terra per complessive presumibili quattordici unità immobiliari a destinazione abitativa. Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono rivestite con intonaco a civile tinteggiato e pietra naturale, il tetto è a terrazza praticabile. Sono presenti l'impianto ascensore e l'impianto citofonico condominiale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono normali.

Unità immobiliare

L'appartamento in esame è allocato al piano terra ed è porzione di un piccolo fabbricato monopiano indipendente realizzato nella parte posteriore del cortile interno afferente al cortile principale. Esso al suo interno è articolato in: ingresso cucina, una camera da letto e servizio igienico.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di mediocre fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in lega leggera con inserti in vetro, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncino d'ingresso in lega leggera.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura mediocre per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente, anche se priva di impianto di riscaldamento.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso cucina	mq. 6,20
camera	mq. 14,90
servizio igienico	mq. 1,90
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
//////////	//////////
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 23,00
Sup. lorda commerciale	mq. 33,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con il cortile interno del fabbricato, con proprietà L'Abbate o suoi aventi causa e con proprietà Palagiano o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
"2"	244	223	19	A/4	2	2 vani	euro 129,11.=
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato costruito in forza alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in data 08.06.1957.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Taranto in data 09.06.2025.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame è stato rilasciato certificato di abitabilità dal Comune di Taranto in data 05.03.1958, al n.205 di reg.to.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Taranto in data 09.06.2025.

Difformità

Le piante di progetto non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi, in quanto il piccolo fabbricato indipendente costruito nella parte posteriore del cortile interno condominiale afferente il fabbricato principale, di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio.

Le planimetrie catastali corrispondono pienamente con lo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

L'unità immobiliare in esame, realizzata in assenza di titolo edilizio, non risulta conforme allo strumento attuativo edilizio oggi in vigore, quindi ai sensi della normativa oggi in vigore non è in alcun modo sanabile.

Anche le ragioni del credito non risultano antecedenti alla data dell'ultimo condono edilizio di cui la Legge 326/2004 (26.11.2003).

Conclusioni

L'unità immobiliare in esame - non munita di certificato di abitabilità - è stata costruita in assenza di titolo edilizio abilitativo e, ai sensi della normativa in vigore, non risulta in alcun modo condonabile.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11.12.2024

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	Dr. Paolo Rosati	14.03.2011	15.03.2011	6342/3952

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Occupato	24.04.2024	549/3X	24.04.2024	Gratuito

Note: l'unità immobiliare risulta occupata in forza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito a tempo indeterminato in allegato, reperito presso l'Agenzia delle Entrate.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6343/1403	15.03.2011	ipoteca volontaria	Banco di Napoli S.p.A.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
15744/12453	04.08.2015	pignoramento	ISP OBG S.r.l.
30976/23686	11.12.2024	pignoramento	Intesa Sanpaolo S.p.A.

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutata risulta in vita.	Nulla da segnalare.

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

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	No	No	---	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso

quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi

0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 350,00.= / euro 500,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto di quanto testé esposto, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 200,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 33,00 x 1,00	mq. 33,00
Totale ragguagliato		mq. 33,00.=

mq. 33,00 x euro 200,00 = euro 6.600,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 6.600,00 – 7% = euro 6.138,00.=

che si arrotondano a **euro 6.100,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Seimilacento / 00.=

* * *



Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Giovan Giovine n.17

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Giovanni Giovine n.17 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta di ingresso attestata sul cortile interno afferente al fabbricato principale, articolato in un unico vano, oltre ad accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.23; confinante nella sua interezza con il cortile interno del fabbricato, con proprietà L'Abbate o suoi aventi causa e con proprietà Palagiano o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 244, p.lla 223, sub. 19, Z.C. 1, Via Giovan Giovine n.17, pT, categoria A/4, classe 2, vani 2, rendita euro 129,11; l'unità immobiliare in esame - non munita di certificato di abitabilità - è stata costruita in assenza di titolo edilizio abilitativo e, ai sensi della normativa in vigore, non risulta in alcun modo condonabile; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupato in forza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito.

Valore di mercato: euro 6.100,00.=





Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, p.1;
2. verbale di sopralluogo, p.1;
3. documentazione Lotto "1", pp.20;
4. documentazione Lotto "2", pp.35;
5. certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Taranto in data 14.05.2025, p.1;
6. scheda riepilogativa, p.1;
7. certificato Agenzia delle Entrate rilasciato in data 12.06.2025, p.1;
8. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.20.



L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di venti pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero otto allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Taranto, giorno 13 Giugno 2025

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

(firmato digitalmente)

