

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008**

Giudice dell'esecuzione: Dott. ZANNA FRANCESCA

R.G.E. 336/2023

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le ***** ***, rappresentato e difeso dall'**Avv. Fabrizio Mingolla**, con studio in Taranto:

contro

-Creditore Procedente -

Spett.le Sig. ***** ***** rappresentato e difeso dall'**Avv. Camilla Fanelli e Avv. Mariella Fornaro**, con studio in Taranto

-Debitore-

IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ING. MICHELE SAVITO

Premessa

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 16/07/2024, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati. In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare della piena proprietà dell'immobile sito in Taranto e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Fabrizio Mingolla, nonché alla certificazione notarile del Notaio Dr. Niccolò Tiecco:

1. Appartamento sito in Taranto, con ingresso da Via Lago di Misurina N°9, piano 2°, edificio B, int.3, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, identificato in NCEU al foglio 254 particella 981 subalterno 3 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 7 Superficie Cat. 127m² (totale escluse aree scoperte 122m²) Rendita € 849,57 in ditta ***** *****.
Cantina di pertinenza al piano terra, identificata dal n.3.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 336/2023, tendente al recupero di crediti vantati da ***** ***, nei confronti di:

- ***** ***** titolare del diritto di proprietà nella misura di 1/1 sul bene sopraelencato

Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);

Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco. La certificazione attesta la provenienza del bene immobiliare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Troise Gianfranco, del 30 Ottobre 1991, fino all'ultimo atto di vendita, con cui il debitore è divenuto proprietario.

La trascrizione del pignoramento è del 16 Novembre 2023, ben 32 anni dopo.

Il creditore procedente non ha depositato alcun estratto catastale, ma la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Taranto, dal quale risulta che il Sig. ***** e la Sig.ra ***** hanno contratto il matrimonio in data 25/05/2011 in Taranto, in regime di separazione dei beni.

All'atto di pignoramento è allegata la raccomandata che ne attesta l'invio al debitore esecutato, in qualità di proprietario per l'intero dell'immobile pignorato.

Quesito N° 1): Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani fuori terra, senza ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte periferica di Taranto, occupato per la maggior parte da abitazioni civili, ed è situato a 100 metri dall'Istituto di Istruzione secondaria superiore Archimede.

L'abitazione è composta da ingresso nel soggiorno, cucina abitabile, N°3 camere da letto, N°1 bagno, N°1 ripostiglio, N°1 bucataio e tre balconi.

Oltre alla cantina di pertinenza di proprietà esclusiva posta al piano terra, identificata dal n.3.

L'immobile è in uno stato conservativo buono, recentemente ristrutturato presenta alcune macchie di umidità/condensa in diversi ambienti. Le finiture interne sono di livello medio. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle.

L'immobile è dotato dei seguenti allacci e servizi quali luce, gas ed acqua condominiale, nonché di caldaia per l'acqua calda e per il riscaldamento con termosifoni, condizionatori e citofono condominiale.

I dati catastali rinvenuti in Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati Comune di Taranto Fg. 254, p.lla 981, sub. 3, Cat. A/3 Classe 4 Consistenza vani 7, Superficie Cat.127 m² (totale escluse aree scoperte 122m²) Rendita € 849,57 Via Lago di Misurina N°9, interno 3, piano 2°-T.

L'appartamento è dotato di finestre e balconi sul lato nord con affaccio in Via Lago di Misurina e di finestre ed un balcone a sud con affaccio sul cortile interno.

Sul lato ovest confina con altra unità abitativa appartenente allo stesso corpo di fabbrica, con accesso dalla scala C, di proprietà dei Sig.ri ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** .

Sul lato est confina con il vano scale.

Unitamente alla relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area pertinente il fabbricato e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

Quesito N° 2): verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Presso l'Ufficio Tecnico di Taranto risulta che il fabbricato, è stato edificato in forza del nulla osta rilasciato in data 02/04/1968 relativamente alla costruzione del fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da piano terra, e 3 piani superiori, rilasciata alla *****.

E successiva dichiarazione di abitabilità per l'intero fabbricato, del 18 Giugno 1973, rilasciata allo stesso proprietario.

L'appartamento oggetto del presente lotto, allo stato di fatto, differisce dalla planimetria abilitativa per la diversa distribuzione degli ambienti interni. In particolare, differisce per la suddivisione interna della terza stanza, da cui è stato ricavato il ripostiglio con accesso dal disimpegno, per l'ampliamento del soggiorno con eliminazione dei muri divisorii, e per l'ampliamento della cucina.

I probabili relativi costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi comprendono l'inoltro della CILA presso l'ufficio tecnico competente, in accordo al DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lettera b) ed art. 6 bis, salvo diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Dei probabili relativi costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si è tenuto conto nella valutazione di stima.

Quesito N °3): Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato descritto nell'atto di pignoramento, con i riferimenti catastali e la descrizione corrisponde allo stato attuale.

Non sono necessarie variazioni e/o aggiornamenti catastali, in quanto il bene risulta accatastato e la relativa planimetria rispecchia lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Quesito N° 4): Quota di possesso o altro diritto reale.

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "***** *** **", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/11/2023 ai numeri 29983 RG e 22956 RP, l'Esecutato risultava titolare del diritto di proprietà per l'intero dell'immobile pignorato.

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Iscrizione di ipoteca legale del 16/01/2007 ai nn. 1394 RG e 339 RP iscritta a norma art.77 DPR 602/73 intr. art. 16D lgs n.46 del 26/02/99 Tale iscrizione pregiudizievole risulta Cancellata con annotazione n. 2423 del 11/09/2012.

- Iscrizione di ipoteca legale del 23/06/2008 ai nn. 19235 RG e 4725 RP iscritta a norma art.77 DPR 602/73 intr. art. 16D lgs n.46 del 26/02/99 Tale iscrizione pregiudizievole risulta Cancellata con annotazione n. 557 del 02/04/2015.
- Dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Taranto il 27/06/2002 al n.50/1255 a favore di ** **** ***** per 3/18, ** **** ***** per 2/18, ** **** ***** per 2/18 e ** **** ***** per 2/18 contro ***** ***** deceduta il 31/05/2001 per i diritti di 1/2 della piena proprietà. Trascritto in data 25/11/2008 ai nn. 35227 RG e 24878 RP.
- Dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Taranto il 01/03/2012 al n.902/9990 a favore di ** **** ***** per 2/9, ** **** ***** per 2/9 e ** **** ***** per 2/9 contro ** **** ***** deceduto il 28/09/2011 per i diritti di 6/9 della piena proprietà. Trascritto in data 11/11/2013 ai nn. 20299 RG e 15680 RP.
- Accettazione tacita dell'eredità a favore di ** **** ***** per 3/18, ** **** ***** per 2/18, ** **** ***** per 2/18 e ** **** ***** per 2/18 contro ***** ***** deceduta il 31/05/2001 per i diritti di 1/2 della piena proprietà, per atto notarile del 27/03/2015 repertorio n°6588/4976, a rogito del Notaio Emilia Mobilio, trascritto in data 30/03/2015 ai nn. 5031 RG e 3860 RP
- Accettazione tacita dell'eredità a favore di ** **** ***** per 2/9, ** **** ***** per 2/9 e ** **** ***** per 2/9 contro ** **** ***** deceduto il 28/09/2011 per i diritti di 6/9 della piena proprietà, per atto notarile del 27/03/2015 repertorio n°6588/4976, a rogito del Notaio Emilia Mobilio, trascritto in data 30/03/2015 ai nn. 5032 RG e 3861 RP
- Acquisto dai Sig.ri ** **** ***** per i diritti di 1/3, ** **** ***** per i diritti di 1/3 ** **** ***** per i diritti di 1/3, a favore del Sig. ***** ***** per atto di compravendita del 27/03/2015 repertorio n°6588/4976 a rogito del Notaio Emilia Mobilio, trascritto in data 30/03/2015 ai nn. 5033 RG e 3862 RP
- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2015 ai nn. 5034 RG e 634 RP a favore di ***** *****.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 16/11/2023 ai nn. 29983 RG e 22956 RP a favore di ***** *****.

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto, nonché da copia dell'atto di compravendita, allegati alla presente e da Certificato Notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari, allegato all'atto di pignoramento.

Quesito N° 5): individuazione dei beni e formazione dei lotti per la vendita.

Il presente lotto è interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, facente parte della palazzina con accesso da Via Lago di Misurina N°9, edificio B, al piano 2°, porta a sinistra salendo le scale, incluse le pertinenze ed accessori e la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

In particolare, costituisce pertinenza dell'appartamento la cantina posta al piano terra con accesso dal corridoio comune a sinistra, ultima porta a destra.

Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.

Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà dell'appartamento facente parte del presente lotto, incluse le pertinenze.

Quesito N° 7): lo stato di possesso degli immobili

L'appartamento è attualmente abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Taranto, risulta che il Sig. ***** ***** e la Sig.ra ***** ***** hanno contratto il matrimonio in data 25/05/2011 in Taranto, in regime di separazione dei beni.

Non si hanno informazioni in merito alla spesa fissa di gestione annua. Dalle informazioni acquisite non risultano pendenze con il condominio.

Riguardo allo stato di possesso non sussistono gravami o procedimenti giudiziari.

Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Quesito N° 9): Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Quesito N° 10): fornisca il valore dell'immobile;

Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare, vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, riferiti ad abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo "Normale", vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente.

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Abitazioni civili con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 990 €/m² e 1100 €/m² sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 1000 €/m². La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 112m².

La quotazione scelta viene moltiplicata per un opportuno coefficiente globale che scaturisce dal prodotto di vari coefficienti parziali che tengono conto dell'età e della qualità dell'edificio, della tipologia della voce stimata, delle pertinenze, delle finiture, etc. In particolare, nella presente stima il coefficiente globale tiene conto del discreto stato conservativo dell'immobile. La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

Abitazione	
Ambiente	Superficie netta m ²
Disimpegno	7,8
Cucina	12,2
Camera 1	15,9
Camera 2	13,5
Camera 3	9
Bagno	5,7
Bucataio	2,7
Ripostiglio	1,5
Soggiorno	26,5
TOT. Superficie netta	94,8
Balconi	16,7
Cantina	7

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m ²)	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m ²)	Valore stimato (€)
Abitazione	1000	1	112	112.000,00
Balconi		0,3	16,7	5.010,00
Cantina		0,3	7	2.100,00
TOTALE				€ 119.110,00

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- Regularizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico, stimate in 3.000,00€;
- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 3.000,00€.

Per un totale di:

Vd=6.000,00€

Valore di stima: 119.110,00-6.000,00=113.110,00€ che si arrotonda a 113.500,00€

Il valore presunto di mercato della piena proprietà dell'intero lotto è di:

113.500,00€

(Centotredicimilacinquecentoeuro,00).

Quesito N°11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale, copia atti di urbanistica e documentazione fotografica.

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

Quesito N°12) depositare separata e succinta descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La descrizione del lotto con i dati utili ai fini della vendita immobiliare è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

Quesito N°13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008.

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

Quesito N°14) allegare la check list dei controlli di cui all'art.567 c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 2a) Certificato di residenza;
- All. 2b) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 3a) Visura catastale storica per immobile;
- All. 3b) Planimetria catastale;
- All. 3c) Estratto foglio di mappa;
- All. 4a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 4b) Titolo di provenienza;
- All. 5a) Licenza edilizia del 02/04/1968;
- All. 5b) Planimetrie allegate alla L.E.;
- All. 5c) Dichiarazione di abitabilità del 18/06/1973;
- All. 6) Rilievo fotografico;
- All. 7) Quotazione O.M.I.;
- All. 8) Ricevute di trasmissione alle parti della data di sopralluogo
- All. 9) Ricevuta di trasmissione alle parti di copia della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari
Ing. Michele Savito*