

TRIBUNALE DI TARANTO  
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 36/2023 promosso dalla

CASTELLO FINANCE s.r.l.  
contro

XXXXXXXXXXXX.

| Bene pignorato |   |
|----------------|---|
| Proc. n°       | Descrizione bene  |
| 36/2023        | Appartamento facente parte del fabbricato sito in Taranto alla via Giusti civico 7, posto al quinto piano, con porta di ingresso al centro salendo le scale, composto di due vani ed accessori, confinante con via Giusti, con proprietà xxxxxxxx e con proprietà aventi causa xxx, salvo altri o più recenti confini. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Taranto al foglio 244, p.lla 1573 (già p.lla 696) sub.14, via Giusti n.7, piano 5°, Z.C. 1, categ. A/4 di classe 4^, vani 3,5, R.C. € 325,37. |

Avviso di inizio delle operazioni peritali

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo PEC al procuratore del creditore ed al custode giudiziario, Avv. Massimo Favatà, nonché a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato.

Pur avendo il debitore ricevuto la raccomandata a.r. con la quale si dava avviso dell'inizio delle operazioni peritali, il giorno fissato per il sopralluogo nessuno è comparso in loco.

Prevvia autorizzazione del G.E., il 04.02.2025 è stato effettuato l'accesso coatto all'immobile

| Controllo della completezza della documentazione ex art.567 cpc  |
|--|
| Certificazione della conservatoria   |
| No   |
| Certificazione notarile sostitutiva  |
| Risulta il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dr.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 10.02.2023. |
| La certificazione notarile copre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 23.01.2023.  |

|  |
|--|
| <b><i>Documentazione a carico del creditore procedente</i></b>   |
| Non risulta il deposito dell'estratto catastale storico dell'immobile pignorato, nonchè il certificato di residenza attuale e storico e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. |
| La certificazione notarile sostitutiva riporta gli esatti dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.  |
| <b><i>Documentazione acquisita ad integrazione a quella prodotta dal creditore</i></b>   |
| - certificato di residenza attuale e storico dell'esecutato;   |
| - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;   |
| - atto di provenienza redatto al notaio Angelina Latorraca in data 04.06.2000, rep. n.66843 con il quale il debitore ha acquistato l'immobile pignorato.   |

#### ***Adempimenti dell'esperto***

\* Copia della presente relazione di stima sarà trasmessa con raccomandata a.r. all'esecutato.

### **RELAZIONE TECNICA**

#### ***LOTTO "UNICO"***

PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN TARANTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO PRIVO DI ASCENSORE SITO AL CIVICO 7 DI VIA EGIDIO GIUSTI, PIANO QUINTO CON PORTA D'INGRESSO FRONTALE SALENDO LE SCALE.

|  |
|--|
| <b><i>Caratteristiche della zona</i></b> |
|--|

Il bene è ubicato a Taranto, in zona semicentrale ad alta densità abitativa a carattere ultrapopolare con scarsa possibilità di parcheggio

|                          |
|--------------------------|
| <b><i>Fabbricato</i></b> |
|--------------------------|

L'immobile è parte di un fabbricato vetusto, privo di ascensore, avente accesso dal civico 7 di via Egidio Giusti, composto da piano terra e cinque piani superiori. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria.

|                                 |
|---------------------------------|
| <b><i>Unità immobiliare</i></b> |
|---------------------------------|

L'immobile è costituito da un'abitazione al quinto piano con ingresso frontale salendo le scale, composta da ingresso, due stanze, cucina e bagno, oltre che da balcone prospiciente la via pubblica. La cucina ed il bagno hanno presa d'aria e luce da lucernaio condominiale.

|   |
|---|
| <b><i>Caratteristiche costruttive</i></b> |
|---|

Le opere di finitura sono ancora quelle originarie.

La pavimentazione, parzialmente divelta, è realizzata con piastrelle di cemento decora-

te.

Le rifiniture del bagno e della cucina sono pressoché inesistenti.

Gli infissi interni e quelli esterni sono in legno, ma ormai vetusti ed in parte mancanti.

Il portoncino di ingresso è in legno, presenta segni di infrazione.

L'impianto elettrico ed idrico necessitano di opere di integrale rifacimento.

Le acque reflue defluiscono nel collettore fognario comunale.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

#### **Stato manutentivo**

L'immobile versa in completo stato di abbandono e trovasi in pessimo stato di conservazione.

#### **Consistenza**

Superficie netta abitazione: mq.57,00 circa;

Superficie coperta abitazione: mq.71,00 circa;

Superficie balcone: mq.1,68 circa;

Superficie commerciale: [mq.71,00+(1,68x0,30)] = mq.72,00 circa.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### **Confini**

L'appartamento confina a Nord con lo stabile al civico 5 di via Egidio Giusti, ad Est con cortile condominiale, a Sud con vano scale e proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ad Ovest con via Egidio Giusti.

#### **Catasto Urbano Taranto**

| Foglio | P.lla | Sub | Z.C. | Categ. | Classe | Consist. | Sup. Catastale                                       | Rendita |
|--------|-------|-----|------|--------|--------|----------|--|---------|
| 244    | 1573  | 14  | 1    | A/4    | 4      | Vani 3,5 | Totale 78 mq.<br>Totale escluso aree scoperte 78 mq. | 325,37  |

**In ditta:** xxxxxxxxxx per la proprietà di 1/1.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

#### **Regolarità Edilizia**

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto è risultato che nella seduta della Commissione Edilizia del 14.09.1950 è stata deliberata l'autorizzazione alla sopraelevazione del 5 piano del fabbricato di cui fa parte l'immobile de quo. Dal raffronto tra i grafici di progetto di cui alla suddetta autorizzazione edilizia e lo stato dei luoghi è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni. Le vigenti normative, nel caso specifico, consentono la regolarizzazione la diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo attualmente presumibile di circa € 4.000,00.

**Agibilità:** Per il fabbricato risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 09.01.

1951.

**Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento**

Vi è rispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella dell'atto di pignoramento.

| Cronistoria catastale        |            |   |
|------------------------------|------------|---|
| Periodo                      | proprietà  | dati catastali  |
| fino al 21.06.1984           | xxxxxxxxxx | Fg. 244, part. 696, sub.14, Z.C. 1, cat. A/4, clas.4, vani 3,5, rendita L.1.410.  |
| dal 21.06.1984 al 14.06.2000 | xxxxxxxxxx | Fg. 244, part. 696, sub.14, Z.C. 1, cat. A/4, clas.4, vani 3,5, rendita € 325,37.   |
| dal 14.06.2000 al 13.11.2008 | xxxxxx x   | Fg. 244, part. 696, sub.14, Z.C. 1, cat. A/4, clas.4, vani 3,5, rendita € 325,37.   |
| dal 13.11.2008 al 09.11.2015 | xxxxxxxxxx | Fg 244, part. 1573, sub.14, Z.C. 1, cat. A/4, clas.4, vani 3,5, rendita € 325,37.   |
| dal 09.11.2015 al 06.09.2023 | xxxxxxxxxx | Fg 244, part. 1573, sub.14, Z.C. 1, cat. A/4, clas.4, vani 3,5, sup. totale mq.78, sup. totale escluso aree scoperte mq.78, rendita € 325,37. |

**Verifica dell'esatta provenienza del bene**

Alla data di trascrizione del pignoramento, 08.02.2023, il debitore era titolare della intera piena proprietà dell'immobile pignorato per averlo acquistato da celibe con rogito per Notaio Angelina Latorraca del 14.06.2000, trascritto alla Conservatoria RR II di Taranto il 15.06. 2000 al n.r.p.7231.

| Provenienze ventennali |            |                             |            |           |
|------------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------|
| dal 21.06.1984         | xxxxxxxxxx | Compravendita               |            |           |
|                        |            | rogante                     | data       | reper. n. |
|                        |            | Notaio Ginadomenico Cito    | 21.06.1984 | 5445      |
|                        |            | registrazione               |            |           |
| dal 14.06.2000         | xxxxxxxxxx | presso                      | data       | N. reg..  |
|                        |            | Ufficio RR.II di TA         | 29.06.1984 | 10173     |
|                        |            | Cmpravendita                |            |           |
|                        |            | rogante                     | data       | reper. n. |
|                        |            | Notaio Angelina Latorraca   | 14.06.2000 | 66843     |
|                        |            | trascrizione                |            |           |
|                        |            | presso                      | data       | reg. gen. |
|                        |            | Conservatoria RR II Taranto | 15.06.2000 | 9978      |

**Formalità pregiudizievoli aggiornate al 10.02.2023**

**Iscrizioni a carico della procedura**

| N.r.p. | Data     | Tipo                    | A favore                   | Contro     |
|--------|----------|-------------------------|----------------------------|------------|
| 781    | 31.03.20 | Ipoteca in rinnovazione | Banca Commerciale Italiana | xxxxxxxxxx |
| 3373   | 15.02.08 | Ipoteca legale          | SO.G.E.T. Sp.A.            | xxxxxxxxxx |
| 3999   | 29.06.10 | Ipoteca legale          | Equitalia PRAGMA           | xxxxxxxxxx |

**Trascrizioni a carico della procedura**

| N.r.p. | Data     | Tipo         | A favore         | Contro     |
|--------|----------|--------------|------------------|------------|
| 2776   | 08.02.23 | Pignoramento | Castello Finance | xxxxxxxxxx |

**Formazione dei lotti**

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.



| <i><b>Titolarità</b></i>  |
|---|
| L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene per l'intera piena proprietà al seguente nominativo:<br>. xxxxxxxxxxxx |
| Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:<br>xxxxxxxxxxx per l'intera piena proprietà.                     |
| <i><b>Stato di occupazione</b></i>  |
| L'abitazione è attualmente disabitata.  |
| <i><b>Stima</b></i>   |

Trattandosi di un'abitazione in pessimo stato di conservazione, ubicata in zona semicentrale ad alta densità abitativa ultrapopolare, in considerazione del fatto che la medesima è sita al quinto piano privo di ascensore, tenuto altresì in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene e che restano a carico dell'acquirente i costi per la diversa distribuzione degli spazi interni, verificato che la superficie commerciale è di mq.72,00 circa, la quotazione unitaria attuale di mercato per metro quadrato, determinata con il criterio di stima comparativo, è di € 600,00, il valore commerciale dell'immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente:

$(mq.72,00 \times € 600,00) = € 43.200,00.$

Taranto 20 febbraio 2025

L'esperto

Geom. Ignazio Sossi

### ***Allegati***

- rilievo fotografico;
- consultazione catastale storica;
- planimetria catastale;
- copia del titolo di provenienza;
- n.2 ricevute di raccomandata A.R.;
- n.2 cartoline di avviso di ricevimento di raccomandata A.R.;
- n.4 ricevute di PEC inviate al procuratore del creditore ed all'ausiliario del Giudice;
- certificato di residenza storico ed attuale dell'esecutato;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- n.2 verbali di sopralluogo redatti dall'ausiliario del Giudice, Avv. Massimo Favatà;

- mail dell'amministratore condominiale riportante gli oneri di natura condominiale e la situazione debitoria a carico dell'immobile pignorato;
- copia della Commissione Edilizia del 14.09.1950 e dei relativi grafici;
- certificato di abitabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

