



## TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 364/2023



### Stima dei beni pignorati



- PARTE RICORRENTE (Creditore):

**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** viale Altiero Spinelli n.30 - Roma



- CONTROPARTE (Debitore):

**Sig. Omissis** (cod.fisc.: *omissis*) nato a [REDACTED]

**Sig.ra Omissis** (cod.fisc.: *omissis*) nata a [REDACTED]

[REDACTED]





**Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Taranto**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 364/2023**

Su istanza della **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**, con sede legale in Roma, al viale Altiero Spinelli n. 30, iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del Gruppo Bancario B.N.L. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia al n. 1005, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società BNP Paribas S.A. – Parigi, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, C.F., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n.09339391006, capitale sociale € 2 076 940 000,00 interamente versato, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo D'Arcangelo (cod.fisc.: DRC MSM 41L28 A944E) del Foro di Foggia con studio in Foggia in Piazza U. Giordano 13/C, in virtù di procura generale alle liti del 16 ottobre 2007 autenticata nelle firme dal Notaio M. Liguori di Roma (Rep. N. 151139 e Racc. n. 32926),

nei confronti dei coniugi

**Sig. omissis** (cod.fisc.: omissis)

**Sig.ra omissis** (cod.fisc.: omissis)

\_\_\_\_\_



## PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n.242, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d' ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale – vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu.

## AVENDO RICEVUTO

in data 11.07.2024 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto *dr.ssa Francesca Zanna*, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

### PROPRIETÀ

*OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) [REDACTED] PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

E

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) [REDACTED] PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

## SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

**ACQUISIVA**

copia del fascicolo della procedura per via telematica,  
e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per  
l'espletamento dell'incarico.



Documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

**ALLEGATO 1:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**ALLEGATO 2:** Atto di giuramento e di accettazione dell'esperto estimatore;

**ALLEGATO 3:** Lettera convocazione sopralluogo per il 9 settembre 2024 alle ore 16.30;

**ALLEGATO 4:** Verbale di sopralluogo del 9 settembre 2024 delle ore 16.30 – ACCESSO NEGATO;

**ALLEGATO 5:** Richiesta proroga per il deposito della Perizia di Stima a causa del mancato accesso;

**ALLEGATO 6:** Verbale di sopralluogo del 31 gennaio 2025 delle ore 15.30;

**ALLEGATO 7:** Estratto di mappa catastale foglio 244, p.lla 350, sub. 7;

**ALLEGATO 8:** Visura storica per immobile foglio 244, p.lla 350, sub.7;

**ALLEGATO 9:** Planimetria catastale foglio 244, p.lla 350, sub. 7;

**ALLEGATO 10:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di *omissis* e *omissis*;

**ALLEGATO 11:** Certificato di residenza di *omissis*;

**ALLEGATO 12:** Certificato di residenza di *omissis*;

**ALLEGATO 13:** Atto di compravendita del 18.07.2008 in Notar Mobilio Emilia di Taranto rep.n. 1171 – Nota presentata con Modello Unico n. 15198.1/2008 Reparto PI di Taranto in atti dal 21.07.2008;

**ALLEGATO 14:** Permesso di Costruire rilasciato dall'UTC di Taranto il 9 aprile del 1946;

**ALLEGATO 15:** Elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire del 9 aprile 1946;

**ALLEGATO 16:** Rilievo metrico del 31 gennaio 2025, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350, sub. 7;

**ALLEGATO 17:** Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari- ;



## **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **11/07/2024:** Decreto di nomina Esperto Stimatore (*Cart. 1; All. 1*);
- **12/07/2024:** Deposito atto di giuramento e di accettazione incarico Esperto ed acquisizione documentazione (*Cart.1; All. 2*);
- **12/07/2024:** Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell' avvocato rappresentante del creditore pignorante;
- **23/07/2024:** Comunicazione data sopralluogo (9 settembre 2024 ore 15.30), tramite raccomandate con A/R ai debitori agli indirizzi verificati presso l' Ufficio cancelleria Tribunale di Taranto e mezzo pec al rappresentante legale del creditore pignorante;
- **25/07/2024:** Acquisizione documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Taranto, Servizi Catastali (*Cart.1; All.7 – All.8 – All.9*);
- **31/07/2024:** Richiesta all'UTC del comune di Taranto copia titoli abilitativi, agibilità ed eventuale altra documentazione utile relativamente all'immobile allibrato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 350, sub. 7 in Via Cesare Battisti n. 32 in Taranto;
- **31/07/2024:** Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto del certificato di residenza e di stato civile del sig. *omissis* e della sig.ra *omissis*;
- **01/08/2024:** Acquisizione del certificato di matrimonio con annotazioni dei coniugi *omissis* e *omissis*;
- **09/09/2024:** Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare – ACCESSO NEGATO;
- **10/09/2024:** Acquisizione dei certificati di residenza dei coniugi *omissis* e *omissis*;
- **10/09/2024:** Acquisizione presso l'UTC del Comune di Taranto dei Titoli Abilitativi;
- **02/10/2024:** Richiesta proroga per il deposito della Relazione di stima a causa del mancato accesso;
- **18/11/2024:** Ordine liberazione immobile pignorato;
- **31/01/2025:** Sopralluogo presso l'immobile pignorato,
- **31/01/2025:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **31/01/2025:** Indagine internet al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)



## DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è ubicato in Taranto ed è così individuato:

### PROPRIETÀ

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS  
E

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 09/09/2024 alle ore 15.30. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Andrea Trani, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima e non hanno potuto effettuare il primo accesso in quanto nessuno dei proprietari dell'immobile era presente seppur regolarmente convocati mediante Raccomandata A/R – ACCESSO NEGATO (Cart.1, All.3, All.4).

Successivamente e tempestivamente, l'avv. Andrea Trani, in qualità di ausiliario del Giudice ha effettuato le pratiche per consentire l'accesso all'immobile pignorato.

Il giorno 18.11.2024 è stato emesso l'ordine di liberazione dell'immobile.

Contestualmente il sig. omissis e la sig.ra omissis hanno collaborato sia con l'esperto estimatore sia con l'Ausiliario del Giudice e hanno consentito il regolare accesso all'immobile in data 31 gennaio 2025 alle ore 16.30.

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sig.ra omissis, l'esperto stimatore ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Andrea Trani, ausiliario del G.E.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti (verbale di accesso Cart 1, All.6).

### CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita dal ogni altra operazione necessaria ai fini della presente esecuzione immobiliare, l'esperto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co. 2) c.p.c..

In particolare l'esperto precisa che il creditore procedente:

ha optato per il deposito della "certificazione notarile sostitutiva", ossia, "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.N.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto *-necessario e funzionale-* ad un procedimento soggetto a contributo unificato -art.18 DPR 115/2002-, nel quale, il dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

Bene in Taranto, foglio 244, particella 350, sub. 7, A3 - abitazione di tipo economico, vani 5, piano 2°, via Cesare Battisti n.32,

certifica quanto segue,

alla data del 14.12.2023 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

in capo a *omissis*, [REDACTED] ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*, *omissis* [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*, Taranto foglio 244, particella 350, sub. 7, Via Cesare Battisti n. 32, piano 2°, z.c. 1, A/3, vani 5, rendita € 438,99.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a tutto il 14.12.2023:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 21.07.2008 al n. 22360 del registro generale e al n. 5490 del registro particolare, di € 129.000/00, Notaio Mobilio Emilia del 18.07.2008, rep. 1172/889, a favore Banca UCB s.p.a. sede Milano c.f. 09464450155 a fronte di un capitale di € 86.000/00, durata 30 anni, a carico di *omissis* [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, *omissis* [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca UCB s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Milano - G. Fara n. 39.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.12.2023 al n. 32265 del registro generale e al n. 24691 del registro particolare, Ufficiali Giudiziari Unep Corte di Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto del 06.11.2023 rep. A favore Banca Nazionale del Lavoro SPA sede Roma c.f. 09339391006, a carico di *omissis* [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, *omissis* nato a [REDACTED]



Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

#### Provenienza

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a *omissis* [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, *omissis* [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, da *omissis* [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Mobilio Emilia, del 18.07.2008, rep. 1171/888 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 21.07.2008 al n. 22359 del registro generale e al n. 15198 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a *omissis* [REDACTED], per la piena proprietà, per successione in morte di *omissis* [REDACTED], titolare della piena proprietà, deceduta il 24.11.2007, registrata presso l'Ufficio del Registro di Taranto il 04.04.2008, den. N. 480 vol. 2008/8 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 26.04.2011 al n. 10460 del registro generale e al n. 6488 del registro particolare. Eredità devoluta per testamento pubblicato dal notaio L. Morciano in data 24.01.2008 e registrato a Taranto in 20.02.2008.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di *omissis* nata a [REDACTED] con atto Notaio Mobilio Elena del 18.07.2008, rep. 1171/888 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 21.07.2008 al n. 22358 del registro generale e al n. 15197 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a *omissis* [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà, per successione in morte di *omissis* n. [REDACTED] [REDACTED] Ufficio del Registro di Taranto den. N. 99 vol. 749 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 18.12.1990 al n. 22201 del registro generale e al n. 18788 del registro particolare.

Eredità devoluta per testamento pubblico pubblicato con verbale del Notaio Morciano del 24.01.1985, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 11.02.1985 al n. 2682 del registro generale e al n. 2358 del registro particolare.

Quanto sopra descritto era pervenuto a *omissis* [REDACTED] [REDACTED] quota di ½ di piena proprietà, da *omissis* [REDACTED], titolare della piena proprietà per atto di compravendita Notaio Morciano Luigi del 16.04.1980, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 09.05.1980 al n. 7817 del registro generale e al n. 7145 del registro particolare.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 18/07/2008 in Notar Mobilio Emilia in Taranto rep.n. 1171, Nota presentata con Modello Unico n. 15198.1/2008 Reparto PI di Taranto in atti dal 21.07.2008 (*Cart.1; All. 13*).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali storici presso gli Uffici del Catasto di Taranto (*Cart. 1; All.8*), nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.7*) e planimetria (*Cart.1; All.9*).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati,

pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data dell'Atto di compravendita del 18/07/2008, gli esecutati fossero coniugati in regime di comunione dei beni, avendo contratto matrimonio il 29.01.2001 in Taranto (*Cart. 1; All.10*).

Il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis* risultano residenti in via Cesare Battisti n. 32 in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.11, All. 12*), seppur nel corso del sopralluogo l'appartamento era sgombero.

### **QUESITO N.1**

*L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile 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.)*

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 09/09/2024 alle ore 15.30. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Andrea Trani, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima e non hanno potuto effettuare il primo accesso in quanto nessuno dei proprietari dell'immobile era presente seppur regolarmente convocati mediante Raccomandata A/R – ACCESSO NEGATO (*Cart.1, All.3, All.4*).

Successivamente e tempestivamente, l'avv. Andrea Trani, in qualità di ausiliario del Giudice ha effettuato le pratiche per consentire l'accesso all'immobile pignorato.

Il giorno 18.11.2024 è stato emesso l'ordine di liberazione dell'immobile.

Contestualmente il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis* hanno collaborato sia con l'esperto estimatore sia con l'Ausiliario del Giudice e hanno consentito il regolare accesso all'immobile in data 31 gennaio 2025 alle ore 16.30.

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sig.ra *omissis*, l'esperto stimatore ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Andrea Trani, ausiliario del G.E.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti (*verbale di accesso Cart 1, All.6*).

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (*cfr. rilievo metrico in Cart. 1 Allegato n. 16*). In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, (*Cart.1 All.6*) si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.



**PROPRIETÀ**

**OMISSIS** (COD.FISC.: **OMISSIS**) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON **OMISSIS**

E

**OMISSIS** (COD.FISC.: **OMISSIS**) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON **OMISSIS**

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è adibita ad uso civile abitazione. Allo stato attuale, ossia alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta "sgombero", seppur dal certificato di residenza risultano residenti i coniugi *omissis* e *omissis* (Cart. 1; All.11, All.12).



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Taranto ed ha accesso condominiale da Via Cesare Battisti n. 32. L'unità immobiliare pignorata è sita al piano secondo di un più ampio organismo edilizio, privo di ascensore e si affaccia a nord su via Cesare Battisti, a sud si affaccia sul cortile interno, ad ovest confina con altra unità immobiliare urbana facenti parte della medesima struttura e vano scala condominiale e a est confina con altra unità immobiliare urbana facente sempre parte del medesimo organismo edilizio. L'immobile presenta sia esternamente sia internamente finiture in mediocre stato di conservazione e di tipo economico. La struttura portante è in cemento armato intelaiata con travi e pilastri. Le chiusure sono tutte orizzontali. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono

tinteggiate con colori tenui.

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento essendo priva di caldaia a gas e di elementi radianti.

L'unità immobiliare è dotata dei servizi AQP e ENEL.

Intonaci, pavimenti ed infissi sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in sufficiente stato di conservazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono appena sufficienti dato che l'appartamento ha luce diretta solo dall'affaccio su via Cesare Battisti.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 73.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 72.00 mq.

Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 59,68 m<sup>2</sup>, un balcone prospiciente via Cesare Battisti di 2.07 m<sup>2</sup> e un balcone chiuso con vetrata prospiciente il cortile interno di 2,55 m<sup>2</sup> (Cart.1 All.16).

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano ha accesso da scala condominiale priva di ascensore ed è composto da cucina di 15.98 mq, un bagno di 3.94 mq avente accesso dal balconcino interno, disimpegno di 4.09 mq, camera da letto matrimoniale di 17.12 mq con accesso al balcone, camera da letto bimbi di 14.42 mq, un ripostiglio di 4.13 mq e due balconi di 2.07 mq e 2.55 mq.

### *In sintesi*

I dati catastali reperiti risultano sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco.

**Foglio 244 - Particella 350 - sub. 7:** appartamento di tipo economico, ubicato al secondo piano senza ascensore, con accesso da vano condominiale, consistenza 5 vani:

- Comune **Taranto**
- Indirizzo **Via Cesare Battisti n. 32**
- Particella **350**
- Foglio **244**
- Subalterno **7**
- Piano **2° - senza ascensore**
- Categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)
- Classe **2**
- Consistenza catastale **5 vani**
- Superficie catastale **Totale: 73.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 72.00 mq**
- Rendita catastale **€ 438,99**

**NOTE CATASTALI ESPERTO:**

- Le consistenze catastali risultano essere sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 31/01/2025.

**CONFINI:**

A OVEST: altra u.i.u. e vano scala condominiale;

A SUD: cortile interno;

A EST: altra u.i.u.;

A NORD: via Cesare Battisti;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (*Cart.1 All.16*).

**COMPUTO SUPERFICI**

*Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)*

**PIANO SECONDO – SENZA ASCENSORE**

- Disimpegno: 4.09 mq
- Cucina: 15.98 mq
- Camera da letto matrimoniale : 17.12 mq
- Camera da letto bimbi : 14.42 mq
- W.C.: 3.94 mq
- Ripostiglio : 4.13 mq
- Balcone 1: 2.07 mq
- Balcone 2: 2.55 mq

- Superficie utile netta interna: 59.68 mq
- Superficie lorda: 66.79 mq
- Superficie totale balconi: 4.62 mq



**QUESITO N.2**

*L'esperto deve indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 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 L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR 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 L.47/1985.*

**PROPRIETÀ**

**OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS**

**E**

**OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS**

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

L' appartamento per civile abitazione, oggetto dell' esecuzione immobiliare n. 364/2023, sito in Via Cesare Battisti n. 32 in Taranto, ubicato al piano 2°, senza ascensore, così come riportato nell' Atto di compravendita del 18.07.2008 in Notar Mobilio Emilia in Taranto, rep.n. 1171, nota presentata con Modello Unico n. 15198.1/2008 Reparto PI di Taranto in atti dal 21.07.2008, risulta essere stato costruito prima del 1° settembre 1967 (*Cart. 1, All.13*).

Dalle indagini presso gli Uffici del Comune di Taranto, effettuati sia tramite richiesta pec sia andando personalmente presso lo sportello unico dell'UTC risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato costruito con regolare titolo abilitativo, ossia, Permesso di costruire per esecuzione lavori edili del 09/04/1946 (*Cart.1; All.14*) agli atti del Comune di Taranto, con elaborati grafici (*Cart. 1, All.15*).

L'immobile è privo di dichiarazione di abitabilità e di Certificato di Collaudo.

Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme rispetto all'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.16*).

Si rileva che:

1. la porta posta in opera tra l'attuale w.c. e la cucina, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) non era di fatto presente (*Cart. 1; All.16*);
2. la tramezzatura interna presente sul balconcino prospiciente il cortile interno che difatto delimitava il bagno, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) non era di fatto presente (*Cart. 1; All.16*);
3. la destinazione d'uso del vano cucina presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) è stata variata in w.c. (*Cart. 1; All.16*);
4. il balcone prospiciente il cortile interno è stato chiuso con vetrata;
5. rispetto all'elaborato progettuale del 1945 (*Cart. 1; All. 15*) il vano scala appare traslato di qualche centimetro per consentire la posa in opera del vano porta direttamente dal disimpegno alla camera da letto bimbi; progettualmente la porta invece era posta in opera nella camera da letto matrimoniale, configurando questa variazione come abuso edilizio effettuato in fase di costruzione.

Conteggio delle sanzioni per gli abusi sopra descritti.

1. porta posta in opera tra l'attuale w.c. e la cucina, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) non presente alla data del sopralluogo (*Cart. 1; All.16*);

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- 1032/00 € sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
2. tramezzatura interna presente sul balconcino prospiciente il cortile interno che difatto delimitava il bagno, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) non presente alla data del sopralluogo (*Cart. 1; All.16*);

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- 1032/00 € sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
3. destinazione d'uso del vano cucina presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) variata in w.c. alla data del sopralluogo (*Cart. 1; All.16*);

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- 1032/00 € sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);

4. il balcone prospiciente il cortile interno chiuso con vetrata;

Per quanto concerne il balcone prospiciente la cucina, chiuso con vetrate è possibile sanarlo applicando quanto indicato nella Legge Regionale N.13 del 16.06.2008 "Norme per l'abitare sostenibile" – Comune di Taranto Delibera di C.C. n. 18 del 10/02/2017. Essendo esposto a sud-est è definito serra solare o captante capace di generare un apporto termico gratuito all'appartamento ed è conforme alle seguenti prescrizioni:

- A. Snetta max balcone =  $2.55 \text{ mq} < 15 \% \text{ sup.utile appartamento} = (0.15 \times 59.68) \text{ mq} = 8.95 \text{ mq}$
- B. Deve essere redatto un atto di vincolo o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatto secondo legge circa la destinazione e le caratteristiche della serra; dovrà inoltre essere riportata negli atti futuri di vendita o donazione;

Per quanto attiene agli altri punti c.d.e.f.g.h.i.j., sono tutti rispettati. Deve essere altresì redatta una relazione tecnica che certifichi il risparmio energetico.

Essendo una serra avente superficie inferiore ai 7 mq si applica una sanzione di 1000/00 Euro. Le spese tecniche per la presentazione della pratica, ammontano a circa 1500/00 Euro, comprensive degli elaborati grafici.

- 5. rispetto all'elaborato progettuale del 1945 (*Cart. 1; All. 15*) il vano scala appare traslato di qualche centimetro per consentire la posa in opera del vano porta direttamente dal disimpegno alla camera da letto bimbi; progettualmente la porta invece era posta in opera nella camera da letto matrimoniale, configurando questa variazione come abuso edilizio effettuato in fase di costruzione;

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per opere difformi rispetto agli elaborati progettuali eseguite in fase di costruzione.

In conclusione:

- 1032/00 € sanzione punto 1 per chiusura porta;
- 1032/00 € sanzione punto 2 per demolizione tramezzatura;
- 1032/00 € sanzione punto 3 per variazione destinazione d'uso;
- 1000/00 € sanzione serra solare punto 4;
- 1500/00 € sanzione punto 4 – pratica edilizia serra solare;
- 516/00 € sanzione punto 5 per apertura porta in fase di costruzione;
- € 300/00 presentazione pratica punti 1 – 2 – 3 - 5;
- € 300/00 aggiornamento catastale.

Totale : 6712/00 € minimi per sanare gli abusi edilizi.

### **QUESITO N.3**

*L'esperto deve 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 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 procedendo, 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*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi:

appartamento sito in Taranto alla via Cesare Battisti n. 32, piano 2° senza ascensore, allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 350, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, zona censuaria 1, R.C. 438.99 €.

Dati superficie: Totale 73.00 m<sup>2</sup>, Totale escluse le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>.

CONFINI:

A OVEST: altra u.i.u. e vano scala condominiale;

A SUD: cortile interno;

A EST: altra u.i.u.;

A NORD: via Cesare Battisti;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (Cart. I All.16).

### **QUESITO N.4**

*L'esperto deve 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 acquisito il bene, iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

L'esperto, sulla scorta dell'Agenzia del Territorio ha verificato l'immobile, abitazione di tipo economico (A/3) sita in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, di 5 vani, distinta al catasto con **foglio 244, particella 350, sub. 7**, risulta avere la seguente identificazione catastale:



Catasto Urbano di Taranto foglio 244, particella 350, sub. 7, Via Cesare Battisti n. 32 al 2°P, classe 2, cat. A/3, vani 5, sup. catastale mq 73.00, totale escluse aree scoperte mq 72 .00, rendita di Euro 438.99.

**PROPRIETÀ**

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) [REDACTED] PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

E

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) [REDACTED] PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

Il dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

Bene in Taranto, foglio 244, particella 350, sub. 7, A3 – abitazione di tipo economico, vani 5, piano 2°, via Cesare Battisti n.32, certifica quanto segue,

alla data del 14.12.2023 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

in capo a *omissis*, [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*, *omissis* [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*, Taranto foglio 244, particella 350, sub. 7, Via Cesare Battisti n. 32, piano 2°, z.c. 1, A/3, vani 5, rendita € 438,99.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a tutto il 14.12.2023:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 21.07.2008 al n. 22360 del registro generale e al n. 5490 del registro particolare, di € 129.000/00, Notaio Mobilio Emilia del 18.07.2008, rep. 1172/889, a favore Banca UCB s.p.a. sede Milano c.f. 09464450155 a fronte di un capitale di € 86.000/00, durata 30 anni, a carico di *omissis* n. [REDACTED] e della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, *omissis* [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca UCB s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Milano – G. Fara n. 39.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.12.2023 al n. 32265 del registro generale e al n. 24691 del registro particolare, Ufficiali Giudiziari Unep Corte di Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto del 06.11.2023 rep. a favore Banca



Nazionale del Lavoro SPA sede Roma c.f. 09339391006. [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, *omissis* [REDACTED]

[REDACTED], titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

#### Provenienza

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a *omissis* [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale, da *omissis* n. [REDACTED]

[REDACTED] rep. 1171/888 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 21.07.2008 al n. 22359 del registro generale e al n. 15198 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a *omissis* [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà, deceduta il 24.11.2007, registrata presso l'Ufficio del Registro di Taranto il 04.04.2008, den. N. 480 vol. 2008/8 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 26.04.2011 al n. 10460 del registro generale e al n. 6488 del registro particolare. Eredità devoluta per testamento pubblicato dal notaio L. Morciano in data 24.01.2008 e registrato a Taranto in 20.02.2008.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di *omissis* n. [REDACTED]

[REDACTED] rep. 1171/888 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 21.07.2008 al n. 22358 del registro generale e al n. 15197 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a *omissis* n. [REDACTED] er la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, per successione in morte di *omissis* [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, deceduto il 07.01.1985, registrata presso l'Ufficio del Registro di Taranto den. N. 99 vol. 749 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 18.12.1990 al n. 22201 del registro generale e al n. 18788 del registro particolare.

Eredità devoluta per testamento pubblico pubblicato con verbale del Notaio Morciano del 24.01.1985, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 11.02.1985 al n. 2682 del registro generale e al n. 2358 del registro particolare.

Quanto sopra descritto era pervenuto a *omissis* n. [REDACTED] er la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, *omissis* n. [REDACTED] er la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, da *omissis* [REDACTED] titolare della piena proprietà per atto di compravendita Notaio Morciano Luigi del 16.04.1980, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 09.05.1980 al n. 7817 del registro generale e al n. 7145 del registro particolare.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 18/07/2008 in Notar Mobilio Emilia in Taranto rep.n. 1171, Nota presentata con Modello Unico n. 15198.1/2008 Reparto PI di Taranto in atti dal 21.07.2008 (*Cart. I; All. 13*).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali storici presso gli Uffici del Catasto di Taranto (*Cart. 1; All.8*), nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.7*) e planimetria (*Cart.1; All.9*).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data dell'Atto di compravendita del 18/07/2008, gli esecutati fossero coniugati in regime di comunione dei beni, avendo contratto matrimonio il 29.01.2001 in Taranto (*Cart. 1; All.10*).

Il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis* risultano residenti in via Cesare Battisti n. 32 in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.11, All. 12*), seppur nel corso del sopralluogo l'appartamento era sgombero.

### **QUESITO N.5**

*L'esperto deve 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.*

PROPRIETÀ

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

E

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) N° [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di unità abitativa di modeste dimensioni, ubicata al piano 2° senza ascensore ed avente unico accesso da scala condominiale.

**QUESITO N.6**

*L'esperto deve precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**PROPRIETÀ**

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

E

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

**QUESITO N.7**

*L'esperto deve 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'essistenza 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 di 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 l'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 gravanti 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.*

**PROPRIETÀ**

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER

½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*  
E

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*)

PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

Il coniugi *omissis* e *omissis*, esegutati, secondo quanto riportato nei certificati di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Taranto in data 10.09.2024 (*Cart.1; All. 11; All.12*) risiedono nell'immobile oggetto di stima in via Cesare Battisti n. 32 in Taranto, seppur alla data del sopralluogo l'appartamento risultava essere sgombero da arredi e altro.

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali ordinari sono pari a circa 40 €/mese e sono regolarmente pagati dagli esegutati, così come dichiarato dalla sig.ra *omissis* alla data del sopralluogo.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

### **QUESITO N.8**

*L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

PROPRIETÀ

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*)

PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

E

*OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*)

PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON *OMISSIS*

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

L' unità immobiliare pignorata, summenzionata, non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



## QUESITO N.9

*L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).*

## CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

## PROPRIETÀ

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

E  
OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

*Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona*

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in **TARANTO**, nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione simili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel **Comune di Taranto**:



(1) Nome agenzia: Casa.it

Indirizzo: Via Cesare Battisti n. 247 - Taranto

Valutazione: 37968/00 € (352/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(2) Nome agenzia: Idealista.it

Indirizzo: via Cesare Battisti - Taranto

Valutazione: 115.000,00 € (757.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(3) Nome agenzia: Nestoria

Indirizzo: via Cesare Battisti - Taranto

Valutazione: 44.000,00 € (800.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

MEDIA = 636/00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima =  $[636.00 \text{ (Euro/mq)} * 59.68 \text{ (mq)}] + [0.25 * 636.00 \text{ (Euro/mq)} * 2.07 \text{ (mq)}] + [0.60 * 636.00 \text{ (Euro/mq)} * 2.55 \text{ (mq)}] = 39258/69 \text{ Euro}$

Ne deriva un valore pari a 636.00 €/mq;

pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 39258/69, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

*Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart.1 All.17) accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché, offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili di tipo economico, ubicate in **Taranto in Via Cesare Battisti**, in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 500/00 €/mq ed un valore max di 630/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione semi-centrale, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 600/00

SUP LORDA = 66.79 mq

BALCONE = 2.07 mq computati al 25 % = 0.52 mq

BALCONE CHIUSO CON VETRATA= 2.55 mq computati al 60% = 1.53 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 580 €/mq

TOTALE 68.84 mq x 600/00 €/mq = € 41304/00

VALORE IMMOBILE = € 41300/00 (valore arrotondato)

*Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione*

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio ( *Cart.1 All.17*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- abitazioni di tipo economico valore min 3.9 €/mq valore max 5.5 €/mq  
valore considerato 4.50 €/mq:  
 $4.50 \text{ €/mq} \times 68.84 \text{ mq} = € 309.78$

VALORE DI LOCAZIONE : € 309.78

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore:

- Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)  
 $V = R_{\text{netto annuo}}/r = 309.78 \text{ (€/mese)} \times 12/0.04 = € 92934/00$

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- ❖ Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 39258/69
- ❖ Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 41300/00
- ❖ Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: € 92934/00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO =  $[(39258,69 + 41300,00 + 92934,00)/3] € = € 57830,90$ 

A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a **€ 6712,00**

VALORE SPECIFICO ARROTONDATO: **51000/00 €****Valore di mercato****PREZZO BASE D'ASTA****51000,00 €**

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

**QUESITO N.10**

*L'esperto deve 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).*

Allegati - Cartella 1

**ALLEGATO 7:** Estratto di mappa catastale foglio 244, p.lla 350, sub. 7;

**ALLEGATO 8:** Visura storica per immobile foglio 244, p.lla 350, sub.7;

**ALLEGATO 9:** Planimetria catastale foglio 244, p.lla 350, sub. 7;

**ALLEGATO 14:** Permesso di Costruire rilasciato dall'UTC di Taranto il 9 aprile del 1946;

**ALLEGATO 15:** Elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire del 9 aprile 1946;

**ALLEGATO 16:** Rilievo metrico del 31 gennaio 2025, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350, sub. 7;



## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Foto – sopralluogo 31.01.2025



1. *Condominio via Cesare Battisti n.32*



2. *Vano scala condominiale*



3. *Portoncino di accesso all'appartamento*



4. *Cucina*





*5. Disimpegno*



*6. Camera da letto bimbi*



*7. Camera da letto matrimoniale*



*8. W.C.*





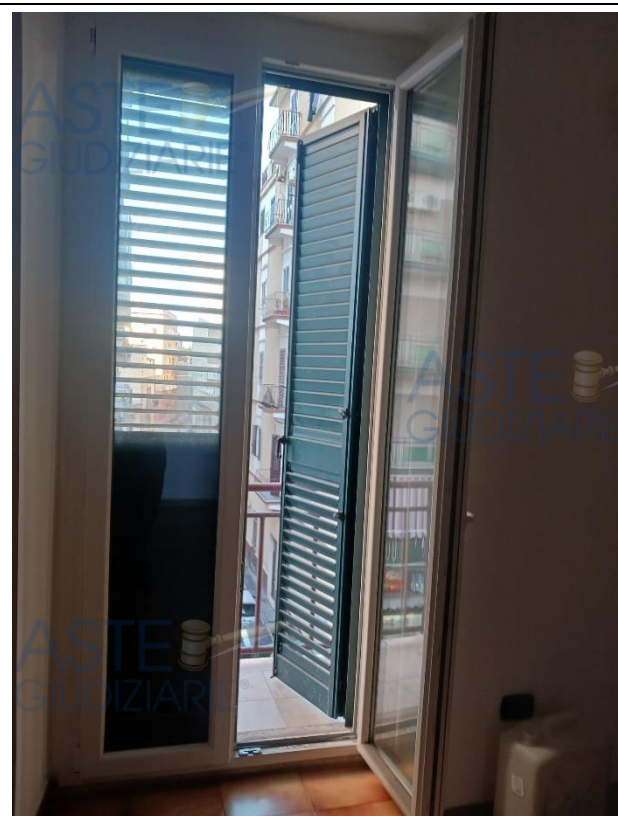
9. Ripostiglio



10. Porta di accesso al w.c.



11. Balconcino chiuso con vetrata



12. Infisso esterno





*13. Infisso interno*



*14. Dettaglio pavimentazione appartamento e balconcino*



*15. Balconcino prospiciente via Cesare Battisti*



**QUESITO N.11**

*L'esperto deve 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.*

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è 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.

**QUESITO N.12**

*L'esperto deve 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*

Allegata 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).

**QUESITO N.13**

*L'esperto deve 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.*

Allegata 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.



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 364/2023**

### **CONCLUSIONI**

All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

#### **RIEPILOGO**

##### **PROPRIETÀ**

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED] PROPRIETÀ PER  
½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

E

OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) [REDACTED]  
PROPRIETÀ PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Cesare Battisti n. 32, al secondo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 350 sub. 7, categoria A/3, classe 2, piano 2, Zona Cens. 1, vani 5, Sup.Cat.tot. 73.00 m<sup>2</sup> e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 72.00 m<sup>2</sup>, R.C. € 438,99;

#### **Valore di mercato**

PREZZO BASE D' ASTA

**€ 51 000,00**

*(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie )*

#### **CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'unità immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

**IL CTU**

**DOTT.ING. LASSANDRO PATRIZIA**

