



Versione conforme alla Direttiva del 07.02.2008



“AM.CO s.p.a.” contro “  
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino



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

Firmato Da: POLVERINO MARIA CARMELA E messo Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA - Serial#: 2 bdcff





# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 389/2021 promosso da:



contro



**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 389/2021 promosso da:

“ \_ \_ \_ ”

**contro**

“ \_ \_ \_ ”

Verbale di giuramento: 08.03.2022

Dopo il giuramento di rito, previa sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, vengono posti al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

**“Controlli**, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

*In particolare precisi se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo l'Esperto precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e storico, precisando se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.*

*L'Esperto deve provvedere inoltre a precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, lo stesso, deve procedere all'acquisizione dello stesso.”*

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

2

Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda a

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; in caso di opere abusive dalla relazione di stima dovranno risultare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa. Deve l'esperto verificare l'esistenza di istanze di condono, l'istante della pratica e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo e le eventuali oblazioni da corrispondere o corrisposte; deve verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, per i che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6, della L.47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria.

3) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85;

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda altresì alle relative variazioni catastali;

4) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di regolare atto trascritto ed acquisisca copia del titolo in favore del debitore;

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla formazione dei lotti e provvedendo, ove necessario e su autorizzazione del GE,

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

*alla realizzazione del frazionamento con allegazione dei tipi mappali debitamente approvati dell'U.T.E.;*

*6) precisare se la quota in titolarità dell'esecutato, in caso di immobile pignorato pro quota, sia suscettibile di separazione di natura, chiarendo, inoltre, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;*

*7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica.*

*Verificarsi inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*8) accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura per pubblica utilità;*

*9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*

*10) Determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

*11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso a costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti;*

12) 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

13) allegare una versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

### **Descrizione del bene ricavata dagli atti**

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
389/2021	Unico	Appartamento sito nel Comune di Taranto alla Via Giuseppe Mazzini n. 116, piano ammezzato, censita in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 319 particella 2687, sub. 4.

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale alla proprietà originaria pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio del 04.02.1997, trascritto il 14.02.1997 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

La stessa certificazione riporta i dati catastali del bene oggetto di pignoramento che identificano univocamente il bene.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto di mappa, della planimetria e della visure catastali né attuali né storiche, né tantomeno al deposito dello stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a tali oneri, verificando altresì la congruità tra la certificazione notarile sostitutiva e le risultanze catastali.

## Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

## Sopralluogo

Un primo sopralluogo è stato fissato in data 21.07.2022 giusta comunicazioni AR del 13.07.2022 ID 20147373287-8.

Tuttavia, pur essendo stata ricevuta la comunicazione, sui luoghi oggetto di causa non era presente alcuno e pertanto non è stato possibile prendere visione del bene.

Da notizie assunte in loco durante il primo sopralluogo, si è appreso che l'appartamento non è abitato e che il sig. ██████ e non si vede sul posto da tempo.

Le operazioni peritali si sono protratte nel tempo a causa dell'indisponibilità e della mancanza di collaborazione da parte del debitore esecutato, anche successivamente alla costituzione nella procedura esecutiva di un legale di parte.

Successivamente il 21.05.2024, insieme all'ausiliario del GE, avv. ██████, ci si è recati nuovamente presso il bene per eseguirne l'accesso coattivo.

In tale data si procedeva ad accedere forzosamente al bene con l'ausilio del fabbro nominato dall'ausiliario del GE, quando ci si è resi conto che il bene era stato occupato da terzi che hanno rifiutato di declinare le proprie generalità ma che hanno consentito l'accesso al bene.

Dunque è stato possibile prendere visione dell'unità immobiliare eseguendo solo

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

rilevazioni metriche in quanto l'occupante ha impedito il rilievo fotografico.

Sono state scattate solo alcune foto della porta di accesso e del cortile interno.

## Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e le caratteristiche del bene, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
389/2021	Unico	Locale deposito, accatastato come appartamento, sito nel comune di Taranto alla Via Giuseppe Mazzini n. 116, al piano ammezzato, composto da tre vani, con affaccio su corte interna. Identificato al N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, particella 2687, sub. 4, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, rendita € 271,14.

## Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	319	2687	4	A/4	3	3,5 vani	€ 271,14
In ditta:							

## Descrizione lotto

**Descrizione sintetica:** Locale deposito, adibito ad appartamento, sito al piano ammezzato in Taranto alla via Giuseppe Mazzini n. 116, composto da tre vani. Allo stato attuale due vani sono adibiti a camere, pranzo e camera da letto, ed uno promiscuamente a cucina e bagno. L'affaccio della camera da letto e della cucina è interno su corte privata, mentre il locale salone prende luce da una finestra con affaccio sul vano scala; è presente un piccolo balcone, pericolante, ed un ripostiglio esterno. L'altezza utile dei locali è pari a circa m 2,15, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 40,00.

## Caratteristiche zona

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni '40, ante 1942 con accatastamento datato 1939; è posto nel quartiere Borgo, nel pieno centro cittadino in prossimità delle principali Via Di Palma e Via D'Aquino.

La zona dove è posto il bene, pur essendo nel centro città, è molto popolare e negli ultimi anni anche multi-etnica; la medesima è caratterizzata da abitazioni coeve e successivamente ristrutturate, di livello medio-basso ed è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.

## Fabbricato

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente agli anni '40 e presenta una struttura portante in muratura in tufo, sp. 40 cm, con solaio in putrelle e voltine e con cortile interno.

L'edificio è composto da piano terra e tre piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici similari.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, non si presenta in un buono stato manutentivo.

## Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da tre vani così distribuiti: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina-bagno, camera da letto, piccolo ripostiglio esterno, affaccio su vano scale e su corte interna. L'altezza utile del locale è pari a circa m 2,15.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 40,00.

Ambienti	
Ambiente	Superficie (mq)
Vano 1 (soggiorno-pranzo)	14,00
Cucina - bagno	7,00
Vano 2 (letto)	17,00
<b>Totale</b>	<b>38,00</b>

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Balcone con piccolo ripostiglio	1,40
---------------------------------	------

Riepilogo Ambienti			
Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di ragg.*	Sup. ragguagliata
Superficie utile	38,00	1,00	38,00
Sup. non residenziale (balcone e ripostiglio)	1,40	0,30	0,42
Superficie lorda	44,50	-	44,50
<i>* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.</i>			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resi.d. omogenizzate)	Si arrotonda a 39,00 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resi.d. omogenizzate)	Si arrotonda a 45,00 mq		

## Materiali e impianti

Il locale è dotato del solo impianto elettrico datato e non sottotraccia, non è presente altro impianto oltre all'idrico-fognante. Non sono presenti i vetri agli infissi esterni, realizzati in legno, né tantomeno porte interne di separazione degli ambienti. Si precisa che le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti non sono rispettati in quanto il locale adibito a cucina è il medesimo nel quale si trova il wc, inoltre gli ambienti non hanno altezza utile per avere una destinazione abitativa. Il piccolo balcone con affaccio sul cortile interno non è praticabile in quanto pericolante. Le pareti dei locali sono intonacate e la pavimentazione è la medesima in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare, mattonelle in monocottura 30x30.

L'accesso al locale è costituito da una doppia porta in legno con una semplice serratura.

## Stato manutentivo

Le condizioni dell'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, sono mediocri, e sebbene sia destinato ad abitazione, pur non avendone l'altezza utile che da regolamento edilizio è pari a 2,70, non sono rispettate le basilari norme igienico-sanitarie.

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

## Note sulla situazione catastale

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

## Confini

L'unità immobiliare confina con vano scale, con corte interna e con altre unità immobiliari.

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	319	2687	4	A/4	3	3,5 vani	€ 271,14
In ditta:							

## Pratica edilizia

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato ante legge 1942, come si evince dall'accatastamento. Tuttavia è presente una pratica edilizia afferente all'intero immobile per la realizzazione di un corpo di fabbrica all'interno del cortile interno con autorizzazione del 07.06.1952.

## Abitabilità/Agibilità

L'immobile non è dotato di abitabilità in quanto realizzato probabilmente ante 1934.

La parte edificata con autorizzazione del 1952 è dotata di dichiarazione di abitabilità rilasciata il 03.12.1952.

## Conformità/Diffornità

Presso gli uffici comunali è presente un fascicolo edilizio afferente alla realizzazione di un corpo di fabbrica all'interno del cortile interno con autorizzazione del 07.06.1952.

Per determinare la conformità edilizia del bene staggito si è preso come riferimento la planimetria catastale d'impianto datata 1939 dalla quale si evince che la situazione

reale non differisce rispetto alla planimetria originaria.

### Stato di possesso

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, giusta atto notaio del 10.03.2006 trascritto in data 14.03.2006. Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata da terzi.

### Altre informazioni utili per l'acquirente

Non è presente un condominio né tantomeno è stato possibile risalire a notizie utili circa eventuali arretrati nel pagamento delle forniture di luce ed acqua.

### Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 10/01/2022 a favore di AM.CO S.p.a.						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
o unico – Locale deposito adibito ad appartamento al piano ammezzato in Taranto alla via Giuseppe Mazzini n. 116						
Proprietà	1	Atto di compravendita	Notaio	10/03/2006	14/03/2006	170228/24544
Proprietario: _____						

### Iscrizioni

Nr.p.	del	Tipo	A favore
366	08/05/2007	Ipoteca volontaria	

### Trascrizioni

Nr.p.	del	Tipo	A favore
1920/2010	07/08/2010	Pignoramento immobiliare	
5544	07/12/2021	Pignoramento immobiliare	

## Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Si	Si	Si	No		Si	
Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, estratto di matrimonio.						

## Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito alle condizioni generali dell'unità immobiliare, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 45,00 x €/mq 470,000	21.150,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (5%)	1.058,00 €
TOTALE	20.092,00 €
Si arrotonda a	20.000,00 €

**Lotto unico: Locale deposito in Taranto**

**€ 20.000,00**

## Descrizione sintetica del lotto

*Locale deposito, adibito ad appartamento, sito al piano ammezzato in Taranto alla via Giuseppe Mazzini n. 116, composto da tre vani. Allo stato attuale due vani sono adibiti a camere, pranzo e camera da letto, ed uno promiscuamente a cucina e bagno. L'affaccio della camera da letto e della cucina è interno su corte privata mentre il locale salone prende luce da un'apertura sul vano scale; è presente un piccolo balcone, pericolante, ed un ripostiglio esterno. L'altezza utile dei locali è pari a circa m 2,15, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 40,00.*

*L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni '40, ante 1942 con accatastamento datato 1939; è posto nel quartiere Borgo, nel pieno centro cittadino in prossimità delle principali Via Di Palma e Via D'Aquino.*

*Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, solaio in putrelle e voltine, cortile interno, ed è composto da piano terra e tre piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici simili. L'immobile non si presenta in un buono stato manutentivo.*

*La zona dove è posto il bene è molto popolare e negli ultimi anni anche multietnica, è caratterizzata da abitazioni coeve e successivamente ristrutturate, di livello medio-basso ed è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.*

*L'unità immobiliare confina con vano scale, con altre unità immobiliari; è censita nel N.C.E.U. al foglio 319, particella 2687, sub. 4, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, rendita € 271,14, in ditta .*

*Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato ante legge 1942, come si evince dall'accatastamento e pertanto non è dotato di abitabilità.*

*Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del sig. , giusta atto notaio del 10.03.2006 trascritto in data 14.03.2006 ed è allo stato attuale è occupato abusivamente da terzi.*

**Valore di mercato**

**€ 20.000,00**

Taranto, Giugno 2024

Il C.T.U.

Arch. Maria Carmela Polverino