

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Giudice dell'esecuzione: Dott. ZANNA FRANCESCA

R.G.E. 400/2023

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le ***** *** ***, rappresentato e difeso dall'**Avv. Francesco Caroli Casavola**, con studio in Martina Franca:

contro

-Creditore Procedente -

Spett.le Sig. ***** ***** domiciliato presso la cancelleria

-Debitore-

**IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ING. MICHELE SAVITO**

Premessa

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 01/08/2024, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati. In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare della piena proprietà dell'immobile sito in Taranto e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Francesco Caroli Casavola, nonché alla certificazione notarile del Notaio Dr. Luca Dell'Aquila:

1. Appartamento sito in Taranto, con ingresso da Via Massimo D'Azeglio, ed. SC, scala D, piano 3°, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, identificato in NCEU al foglio 202 particella 752 (già p.lla713 sub.32) subalterno 32 categoria A/4 classe 4 consistenza vani 7 Superficie Cat. 124m² (totale escluse aree scoperte 120m²) Rendita € 650,74 in ditta *****
*****.

Cantina di pertinenza al piano interrato, identificata dal n.8D.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 400/2023, tendente al recupero di crediti vantati da ***** ***, nei confronti di:

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

Le indagini condotte

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

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

- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione di stima unitamente a tutti gli allegati.

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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr. Luca Dell'Aquila. La certificazione attesta la provenienza del bene immobiliare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Frascolla Riccardo, del 26 Maggio 1998, fino all'ultimo atto di donazione, con cui il debitore è divenuto proprietario.

La trascrizione del pignoramento è del 29 Dicembre 2023, ben 25 anni dopo.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Taranto, dal quale risulta che la Sig.ra ***** ed il Sig. ***** hanno contratto il matrimonio in data 22/01/1977 in Taranto, in regime di comunione dei beni.

Alla data dell'atto di donazione del 28/06/2007, la Sig.ra ***** era di stato civile libero (vedova).

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al terzo piano di una palazzina di 4 piani fuori terra, senza ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte periferica di Taranto, Quartiere Tamburi, occupato per la maggior parte da abitazioni civili ed è situato a 200 metri dalla scuola primaria Gianbattista Vico.

L'abitazione di circa 91m² calpestabili è composta da ingresso nel disimpegno, soggiorno, cucina, N°3 camere da letto, N°1 bagno, N°1 ripostiglio, N°1 bucataio, N°1 balcone verandato e due balconi.

Costituisce pertinenza dell'appartamento la cantina di proprietà esclusiva di circa 10,5m² calpestabili, situata al piano interrato, con accesso dalla scala condominiale coperta, identificata dal n.8d.

L'immobile è in uno stato conservativo scarso, presenta ampi cedimenti dell'intonaco del soffitto localizzati nella cucina, nel bucataio e nel balcone verandato con affaccio ad ovest. Nelle stanze e nel bagno vi sono macchie di condensa sui soffitti.

Le finiture interne sono di livello medio. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle.

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

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

Catasto Fabbricati Comune di Taranto

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
202	752	32	A/4	4	7 vani	124 m ² (120 m ² escluse aree scoperte)	650,74€

Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. EDSC Scala D Piano S1-3

L'appartamento è dotato di finestre ed un balcone sul lato est con affaccio in Via Archimede, di un balcone sul lato sud con affaccio in via De Amicis e di finestre ed un balcone ad ovest con affaccio su via M. D'Azeglio.

Sul lato nord confina con il vano scale e con altra unità abitativa appartenente allo stesso corpo di fabbrica, con accesso dalla scala D, di proprietà della *****
*** *****

La cantina situata al piano interrato confina ad ovest con il terrapieno, ad est con il corridoio condominiale di accesso, a nord e sud con altre cantine private di proprietà non meglio identificata.

Unitamente alla relativa quota proporzionale di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

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

Presso l'Ufficio Tecnico di Taranto non risulta alcun permesso di costruire, né alcuna richiesta di condono edilizio e/o di accertamento di conformità per l'immobile oggetto di stima.

La costruzione dell'edificio, di cui è porzione l'immobile, è antecedente al 1° Settembre 1967, come da dichiarazione dei donanti trascritta nell'atto di donazione, in forza del quale l'Esecutato è diventato proprietario.

La legittimità urbanistica va desunta dalla planimetria catastale, che differisce per la presenza della veranda sul balcone con affaccio ad ovest.

La realizzazione dei balconi risale all'epoca di costruzione del fabbricato, tali difformità non sono da considerarsi rilevanti ai fini della conformità urbanistica.

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

L'appartamento oggetto del presente lotto è sprovvisto del Certificato di Agibilità. Dei probabili relativi costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si è tenuto conto nella valutazione di stima.

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

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

L'immobile era sprovvisto di planimetria catastale, in Agenzia delle Entrate risultava una planimetria realizzata con accertamento d'Ufficio il 14/06/1974. Ho proceduto a realizzare la planimetria catastale ed alla presentazione dell'atto di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "***** **", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/12/2023 ai numeri 33973 RG e 26030 RP, l'Esecutato risultava titolare del diritto di proprietà per l'intero dell'immobile pignorato.

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

- Acquisto dai Sig.ri ***** ***, *****, *****, *****, *****, ***** per i diritti di 3/30 ciascuno, dai Sig.ri ***** ***** ***** per i diritti di 1/30 ciascuno, dai Sig.ri ***** *****, *****, *****, ***** per i diritti di 3/30 ciascuno a favore dei Sig.ri ***** ***** e ***** per la quota di 15/30 ciascuno per atto di compravendita del 26/05/1998 repertorio n°144830 a rogito del Notaio Riccardo Frasca, trascritto in data 29/05/1998 ai nn. 7645 RG e 6111 RP
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 29/05/1998 ai nn. 7647 RG e 1236 RP a favore di Credito Italiano spa contro i Sig.ri ***** ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno, Sig.ri ***** ***** e ***** non datori di ipoteca.
- Donazione dai Sig.ri ***** ***** e ***** per la quota di 15/30 ciascuno a favore della Sig.ra ***** ***** per l'intero 1/1 per atto di donazione del 28/06/2007 repertorio n°218211 a rogito del Notaio Riccardo Frasca, trascritto in data 05/07/2007 ai nn. 19671 RG e 12187 RP
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 29/12/2023 ai nn. 33973 RG e 26030 RP a favore di ***** **.

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

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

Il presente lotto è interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, facente parte della palazzina con accesso da Via Massimo D'Azeglio ed.SC, scala D, piano 3°, porta a destra salendo le scale, incluse le pertinenze ed accessori e la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

In particolare, costituisce pertinenza dell'appartamento la cantina posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune a sinistra scendendo la scala, sesta porta a destra.

Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.

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

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

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

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Taranto, risulta che la Sig.ra ***** ed il Sig. ***** hanno contratto il matrimonio in data 22/01/1977 in Taranto, in regime di comunione dei beni.

Alla data dell'atto di donazione del 28/06/2007, la Sig.ra ***** era di stato civile libero (vedova).

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

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

Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Quesito N° 9): Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

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

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

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

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Abitazioni di tipo civile con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 400 €/m² e 590 €/m² sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 400 €/m². La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 116m².

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

Abitazione	
Ambiente	Superficie netta m ²
Disimpegno	10
Cucina	8,5
Camera 1	15
Camera 2	18,5
Camera 3	13,5
Bagno	4
Bucataio	1,5
Ripostiglio	1,5
Soggiorno	18,5
TOT. Superficie netta	91
Balconi	12,2
Cantina	13,7

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m²)	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m²)	Valore stimato (€)
Abitazione	400	0,9	116	41.760,00
Balconi		0,3	12,2	1.464,00
Cantina		0,3	13,7	1.644,00
TOTALE				€ 44.868,00

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- Regularizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico, stimate in 2.000,00€;
- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 2.000,00€.

Per un totale di:

Vd=4.000,00€

Valore di stima: 44.868,00-4.000,00=40.868,00€ che si arrotonda a 41.000,00€

**Il valore presunto di mercato della piena proprietà
dell'intero lotto è di:
41.000,00€
(Quarantunomilaeuro,00).**

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

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

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

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

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

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

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 2a) Certificato di residenza;
- All. 2b) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 3a) Visura catastale storica per immobile;
- All. 3b) Planimetria catastale;
- All. 3c) Estratto foglio di mappa;
- All. 4a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 4c) Nota iscrizione del 29/05/1998 RG. 7647, RP. 1236
- All. 4c) Titolo di provenienza;
- All. 5) Rilievo fotografico;
- All. 6) Quotazione O.M.I.;
- All. 7) Ricevute di trasmissione alle parti della data di sopralluogo
- All. 8) Ricevuta di trasmissione alle parti di copia della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari
Ing. Michele Savito*