



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Proced. di esec. immobiliare: n° **42/2025**

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



Indice



1

- a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
- b. *Catasto urbano - Dati originali*
- c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
- d. *Note sulla situazione catastale*
- e. *Reindividuazione dei lotti*



2

- a. *Operazioni peritali*
- b. *Sopralluoghi*



3

- a. *Zona*
- b. *Fabbricato*
- c. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
- d. *Confini*
- e. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*



4

- a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
- b. *Stato di possesso*
- c. *Successioni*
- d. *Iscrizioni*
- e. *Trascrizioni*
- f. *Spese condominiali*



5

Stima



6

Scheda riepilogativa



ALLEGATI



1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Immobili in San Marzano di San Giuseppe, via Vincenzo Bellini 67

1b. Catasto urbano - Dati originali in pignoramento

Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 1	Cat	C/6	Cl	1	Cons	152 mq	Rend.	251,20 €
Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 2	Cat	A/2	Cl	U	Cons	8,5 vani	Rend.	877,98 €

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 1	Cat	C/6	Cl	1	Cons	152 mq	Rend.	251,20 €
Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 2	Cat	A/2	Cl	U	Cons	8,5 vani	Rend.	877,98 €

1d. Note sulla situazione catastale

Nella relazione notarile, per un refuso, nell'oggetto di pignoramento la consistenza del sub. 1 è indicata erroneamente in 67 mq.

La planimetria attuale differisce dallo stato di fatto ed è da aggiornare. Si rimanda al paragrafo 3e per ulteriori considerazioni.

1e. Reindividuazione dei lotti

L1 Immobile in San Marzano di San Giuseppe, via Vincenzo Bellini 67

Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 1	Cat	C/6	Cl	1	Cons	152 mq	Rend.	251,20 €
Fg.	6	P.Ila	2148	Sub 2	Cat	A/2	Cl	U	Cons	8,5 vani	Rend.	877,98 €

2a. Operazioni peritali

- a. *nomina*
- b. *richiesta visura e planimetrie catastali*
- c. *acquisizione documentazione tecnica comunale - comune di San Marzano di San Giuseppe*
- d. *sopralluogo*
- e. *acquisizione atti di provenienza*
- f. *relazione di perizia*

2b. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato eseguito in data 25/03/2025, accedendo all'immobile con l'Ausiliario nominato dal Giudice, avv. Fabio Venuto.

3. Lotti

3a. Zona

La zona a cui appartiene l'immobile è periferica della città di San Marzano di San Giuseppe località Neviera, caratterizzata da abitazioni isolate, a schiera, in linea fino a 3 piani fuori terra, anche di costruzione recente. E' dotata di tutti i servizi primari.

3b. Fabbricato

Il fabbricato coincide con l'unità immobiliare a cui si rimanda

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

L'unità immobiliare sorge su lotto recintato di 414 mq di forma rettangolare, costruita con struttura portante in c.a., solai in latero – cemento, murature perimetrali in conci di tufo intonacati. Si sviluppa su un piano seminterrato ed uno rialzato più un locale al primo piano, tutti collegati da vano scale interno.

Si accede al lotto dal cancelletto su via Bellini (civico 67) o dall'attiguo cancello carrabile da cui parte la rampa che porta al box seminterrato.

Fronte e retro della unità immobiliare presentano un dislivello come da grafici allegati.

Al piano rialzato, preceduto da un'area porticata, con accesso da porta blindata si trova la zona giorno composta da ingresso/salone e cucina con attigui bagno e ripostiglio; dal soggiorno, si accede alla zona notte sul cui corridoio/disimpegno si aprono tre stanze, un bagno e un ripostiglio. La superficie lorda complessiva è di circa 151 mq (131 mq netti) e altezza 3,00 m.

La pavimentazione dell'abitazione è in gres. Gli infissi esterni sono in PVC e dotati di scuri. Gli infissi interni sono in legno. I muri sono intonacati a civile e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, il bagno padronale è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca idromassaggio e termoarredo. Sono presenti impianto elettrico sotto traccia, idrico, di scarico, riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti a termosifone in alluminio. Lo stato manutentivo e le finiture sono buoni.

Al piano seminterrato, precedute da un disimpegno, vi sono un'ampia area attualmente adibita a lavanderia con annesso bagno ed un'altra area a garage. L'estensione di questa parte è di circa 170 mq lordi (153 mq netti). Dal disimpegno si accede anche ad un'area deposito di ulteriori 87 mq lordi circa (79 mq netti).

Il piano seminterrato non è pavimentato, sono presenti impianto elettrico, idrico e fognante. Le finiture sono minime.

Al primo piano è presente un locale di circa 34 mq lordi (30 netti circa) attualmente vuoto il cui utilizzo indicato in progetto è per usi tecnici.

3d. Confini

I confini sono: [REDACTED]

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Da un punto urbanistico, il suolo è posto in zona tipizzata B1 – comparto 1 – lotto 12. L'immobile è stato edificato con permesso di costruire 73 del 08/09/2006.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto, lo stato di fatto presenta diverse difformità.

Al piano rialzato, una diversa sagoma determina un aumento di volumetria nel retro del fabbricato. La superficie lorda assentita è di circa 10 mq lordi inferiore rispetto quella attuale.

Al piano seminterrato, il locale deposito non era previsto nel progetto.

Al primo piano, il locale indicato come locale tecnico, già ampio, è stato ulteriormente ampliato.

Gli aumenti di superficie e volume di cui si è detto verranno considerati, in via cautelativa, difformità non sanabili e quindi ci si atterrà nella valutazione economica ad una situazione che preveda il ripristino della configurazione assentita, assumendo inoltre in detrazione i costi per demolizioni e ricostruzioni e prevedendo, nel caso del deposito seminterrato, la chiusura dello stesso.

A riguardo della sanabilità, si tenga altresì conto che l'approvazione del recente PUG di San Marzano di San Giuseppe, avvenuta in un periodo successivo alla edificazione del manufatto, ha introdotto in zona indici urbanistici più restrittivi (in particolare: l'indice di fabbricabilità fondiaria è passato da 5 mc/mq valido al momento della costruzione a 3 mc/mq attuale).

Ciò precisato, in linea di principio, potrebbero essere prese in considerazione dai competenti uffici comunali anche soluzioni intermedie rispetto al ripristino totale della situazione di progetto. Ad esempio, per gli incrementi al piano rialzato si può indagare circa l'applicazione dell'art.34 comma 2 della legge 380/2001 (aumenti di volume non demolibile), mentre per il deposito (sfruttando anche le disposizioni della recentissima legge n. 105 del 2024, riportate nell'art. 34bis – relativo alle tolleranze costruttive), si può verificare l'applicabilità dell'art.36 (doppia conformità) prevista nella stessa legge. Per quanto riguarda il vano tecnico, le difformità non sono compatibili con le norme tecniche aggiornate del Comune quindi va ripristinata la situazione assentita. Questa articolata indagine richiede un vero e proprio progetto di sanatoria (parziale e, comunque, onerosa) che, stante anche l'incertezza dell'esito dell'istruttoria, si ritiene esuli dal compito assegnato.

In definitiva, per quanto esposto, la stima economica sarà eseguita riportandosi nelle condizioni più restrittive del progetto assentito, effettuando inoltre le detrazioni di cui si è detto.

Oltre alle citate difformità, si registra una diversa disposizione degli spazi interni nonché la necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali. Queste ultime difformità sono sanabili.

Non è disponibile certificato di abitabilità

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 00 – Esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 01 – Cortile



Foto 02a e 02b – Ingresso/soggiorno



Foto 03a e 03b – Cucina



Foto 04a e 04b – Corridoio/disimpegno

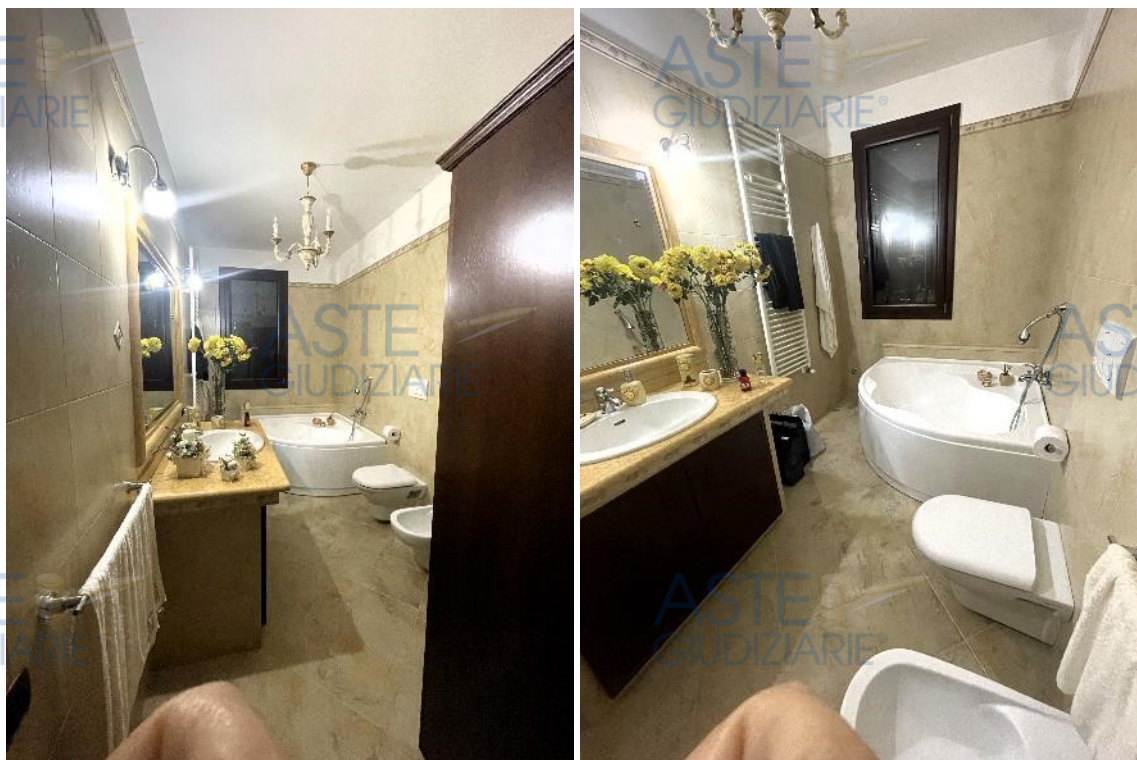


Foto 05a e 05b – Bagno



Foto 06 – Stanzino



Foto 07a e 07b – Camera



Foto 08a e 08b – Camera da letto



Foto 09a e 09b – Camera



Foto 10 – Balcone



Foto 11 – Accesso ai piani



Foto 12 – Disimpegno



Foto 13a e 13b – Lavanderia/locale



Foto 14a e 14b – Bagno



Foto 15a e 15b – Garage



Foto 16a e 16b – Deposito



Foto 17a e 17b – Locale 1° piano



Foto 18 – Terrazzo

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Provenienza: Edificazione su suolo pervenuto per:
Tipologia: Donazione
Diritti: Piena proprietà quota 1/1
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 15/06/2006 rep. 15325
Trascrizione: 11830 in data: 10/07/2006
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]

4b. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità della debitrice.

4c. Successioni

Non applicabile

4d. Iscrizioni

Tipologia: *Ipoteca volontaria*
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]
Atto del: 24/07/2020 rep. -
Iscritta il: 27/07/2020 n.r.p.: 1664
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: [REDACTED] debitore non datore di ipoteca

4e. Trascrizioni

Tipologia: *Pignoramento immobiliare*
Pubblico ufficiale: UNEP .Corte d'Appello di Lecce, sez. Taranto
Atto del: 21/01/2025 rep. 92
Trascritto il: 07/02/2025 N.r.p.: 2251
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4f. Spese condominiali

Non applicabile

5. Stima

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona D2- Periferica del comune di San Marzano di San Giuseppe. Al secondo semestre 2024 per la categoria di abitazioni di tipo civile le quotazioni OMI erano comprese fra 650 €/mq e 920 €/mq.

Da una ricerca di mercato fatta per le abitazioni presenti in zona, i valori indicati catastalmente sono coerenti con le quotazioni catastali e oscillano fra i valori delle due categorie prima citate, con i valori più bassi per immobili da ristrutturare e quelli più alti per gli immobili rifiniti. Per l'immobile in oggetto si assume un valore unitario di 700 €/mq come valore di partenza che risulta da una media pesata per le differenti finiture e stato manutentivo del piano abitato rispetto a quello dei servizi.

Per le superfici lorde si considereranno quelle del progetto assentito.

Per il calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle istruzioni OMI, applicando un coefficiente 1,00 per la superficie lorda al piano rialzato, 0,50 per box, lavanderia e annessi al piano seminterrato. Vista la conformazione dell'immobile, si ritiene di considerare il resto della superficie tutta come pertinenza esterna, valutandola con un coefficiente 0,10. Il vano scale viene considerato un'unica volta.

Superficie abitabile	141,0 mq
Superficie vano scale	13,0 mq
Superficie box e accessori	170,0 mq
Superfici esterne (414 – 141 – 13)	260,0 mq
Superficie commerciale	
$(414+13) \times 1 + 170 \times 0,5 + 260 \times 0,1$	265,0 mq

Valore lordo immobile: 265,0x700 185.500 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5%, una quota di 14.000 € per il ripristino della situazione assentita e ulteriori 2.000 € per regolarizzazione delle difformità urbanistica e catastale rimanenti (comprese le spese tecnica). Si ha:

Valore lordo:	185.500 €
- in detrazione esenzione vizi (5%)	9.275 €
- in detrazione demolizioni/ricostruzioni	14.000 €
- regolarizzazione urbanistica e catastale	2.000 €
Valore netto	160.225 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha quindi:

Valore stima 160.000 €

6. Scheda riepilogativa

Esec. Imm. 42/2025 contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

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

Immobile in San Marzano di San Giuseppe, via Bellini 67



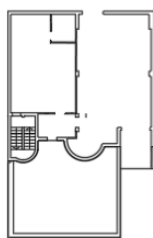
Descrizione sintetica:

Piena proprietà di immobile in S.Marzano di S. Giuseppe, via Bellini 67, su lotto di complessivi 414 mq, composto al piano sopraelevato da ingresso/soggiorno, cucina, tre stanze, 2 bagni ed accessori per un totale di 151 mq lordi circa (131 mq netti circa), finiture e stato manutentivo buoni e al piano seminterrato da locali box, lavanderia, deposito per complessivi ulteriori 257 mq lordi (circa 232 mq netti), finiture minime. E' presente al primo piano anche un locale di 34 mq lordi (30 netti circa) attualmente vuoto il cui utilizzo indicato in progetto è per usi tecnici.

Parte delle superfici e dei corrispondenti volumi non sono conformi al progetto assentito (si veda relazione per i dettagli).

Dotata di impianto elettrico, idrico e fognante, e per la parte abitativa, di riscaldamento autonomo.

P.S.



P.T.



1^P.



Dati catastali: Foglio 6

P.Ila 2148 Sub 1 Cat C/2 Cl 2 Cons.170 mq

P.Ila 2148 Sub 2 Cat A/2 Cl U Cons.8,5vani

Confini:



Pratiche edilizie:

Permesso di costruire 73 del 08/09/2006. Abitabilità non disponibile.

Difformità/sanatoria:

Fare riferimento alla relazione di perizia.

Possesso/utilizzo:

Immobile occupato da debitrice

PREZZO VENDITA STIMATO: 160.000 €

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale
- c. Planimetria catastale
- d. Permesso di costruire
- e. Elaborati grafici permesso di costruire

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di pignoramento
- b. Certificato notarile ventennale
- c. Atto compravendita
- d. Estratto matrimonio