

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Ing. Luca Carelli
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 71/2024 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nomina CTU: 29/07/2024

Dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna poneva al sottoscritto Dott. Ing. Luca Carelli, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

In particolare l'esperto precisi:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*
oppure
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in*

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) *A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m², 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...);*

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 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 legge 47/1985.

3) Ad accertare 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 nel 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 provvedendo, 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;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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 acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile si stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare 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 similare per ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad 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'esistenza 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 alleghi 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 della 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 dell'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 gravati 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.

Specifichi 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;

- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.e., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 della 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.e.);

- 10) Ad 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);
- 11) A 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 ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) Ad 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;
- 13) Ad 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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta 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 per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

7

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura n°	Lotto	Comune di Taranto
		Descrizione dei beni*
71/2024	UNICO	Appartamento di civile abitazione alla via [redacted] civico numero [redacted], al secondo piano superiore, composto di tre vani ed accessori, nel Catasto Fabbricati al Foglio di mappa [redacted] particella [redacted] sub [redacted], via [redacted] n. [redacted], piano 2 ctg. A/3 di classe 3 vani 6

* dati derivanti da documentazione in atti.

Catasto Urbano - Dati originali*										
Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
Comune di Taranto										
UNICO	[redacted]	[redacted]	[redacted]			A/3	3	6 vani		

* dati derivanti da documentazione in atti.

Note sulla situazione catastale

Da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi dell'appartamento, rilevato durante le operazioni peritali, non era conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni del vano di ingresso, dove risulta rimosso un tramezzo divisorio, che divideva l'ambiente in due vani distinti; del vano soggiorno dove risulta rimosso un tramezzo divisorio, che divideva l'ambiente in due vani distinti ed, infine, la zona cucina attuale risulta un ambiente unico, a seguito della fusione tra una veranda e la cucina originaria, attraverso la demolizione di un tramezzo divisorio.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [redacted] promossa da [redacted]

Si precisa, che lo scrivente non ha proceduto alle relative variazioni planimetriche poiché ad oggi l'immobile presenta delle difformità rispetto al Titolo Edilizio acquisito e solo a seguito di eventuale sanatoria degli abusi rilevati, si potrebbe procedere all'aggiornamento della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto.

Il costo della variazione planimetrica, mediante pratica DOCFA, comprensivo dei costi professionali e degli oneri amministrativi, è quantificabile in € 500.

Il costo di tali operazioni è stato valutato e decurtato dal valore finale.

Operazioni peritali

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali, e immobiliari, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

Acquisizioni di:

- Visure storiche catastali dell'immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Estratto di Mappa;
- Certificato di Residenza;
- Estratto Matrimonio;
- Ispezione Ipotecaria;
- Titolo di Proprietà;
- Titoli Edilizi.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

Sopralluogo

In data 19 febbraio 2025, lo scrivente esperto, si è recato in via [REDACTED] n° [REDACTED], a Taranto (TA) per accedere nel compendio immobiliare pignorato.

In tale circostanza, alla presenza dell'Avv. Ausiliario Cristina Marotta, il sottoscritto non ha potuto procedere al sopralluogo dell'immobile, poiché nessuno per la parte esecutata è comparso, al fine di consentire il libero accesso ai luoghi.

Per tale ragione, in accordo con l'Avv. Ausiliario Cristina Marotta, si è deciso di procedere ad un rinvio delle operazioni peritali, stabilendo una nuova data per un secondo tentativo di accesso.

In data 26 febbraio 2025, lo scrivente esperto, si è recato nuovamente in via [REDACTED] n° [REDACTED], a Taranto, al fine di accedere al compendio immobiliare pignorato e, nella circostanza, alla presenza dell'Avv. Ausiliario Cristina Marotta e dell'esecutato, il Sig. [REDACTED], si è proceduto all'ispezione dei luoghi e al relativo rilievo metrico e fotografico degli ambienti.

Sono state condotte indagini, presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto (SUE), al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche e aver raccolto tutti gli elementi opportuni per la stima, individua il seguente lotto:

Individuazione dei lotti		
Procedura n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
71/2024	UNICO	<p>Piena proprietà di un appartamento su un livello, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a sei piani fuori terra (PT+5P), di superficie commerciale di circa 106 m², localizzato in via [REDACTED], a Taranto.</p> <p>È costituito da ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, vano tecnico, due camere da letto.</p>
Dati Catastali		<p>Comune di Taranto riportato al Foglio [REDACTED], P.IIa [REDACTED], Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, sup: cat. tot. 106 m², R.C. 619,75 €, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/1.</p>

Caratteristiche della zona

L'immobile si trova in zona semicentrale del Comune di Taranto, quasi all'incrocio con via Japigia, a pochi km dal centro città.

L'area è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è ben servita da esercizi commerciali.

Fabbricato / Unità immobiliare Lotto UNICO

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto Unico all'interno della procedura, è un appartamento su un livello, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a sei piani fuori terra (PT+5P), di superficie commerciale di circa 106 m², localizzato in via [REDACTED], a Taranto.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

11

Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per mezzo di un androne condominiale, attraverso vano scale (l'immobile risulta privo di ascensore), posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta i caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone semicentrali dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati su più piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiature di travi e pilastri in c.a. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, vano tecnico, due camere da letto.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno di colore chiaro, mentre le porte interne sono in legno impiallacciato di colore scuro.

Gli ambienti hanno una configurazione regolare, come si può evincere dalla planimetria dell'immobile, abbastanza illuminati e areati, considerando il loro sviluppo planimetrico.

Materiali e impianti

Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiature di travi e pilastri in c.a.

I muri esterni presentano uno spessore di circa cm 30, e sono rivestiti da intonaco civile; le tramezzature interne hanno uno spessore presumibile pari a cm 10/12.

Gli ambienti interni presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile e colore chiaro, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, di colore chiaro.

All'interno dell'appartamento è presente un bagno principale, dotato di vasca da bagno/doccia e di tutti i servizi, totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di cm 280 circa e da pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, sempre di colore chiaro.

L'ampio ambiente cucina, è costituito da angolo cottura con pareti rivestite di piastrelle in ceramica di colore chiaro fino ad un'altezza di 280 cm; la pavimentazione è la medesima presente nel resto della casa.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e climatizzatori; impianto idrico-sanitario e di scarico (allaccio pubblico); impianto gas (allaccio pubblico), impianto elettrico (assenza di conformità).

Stato manutentivo

All'atto del sopralluogo, lo stato manutentivo dell'immobile risultava in ottime condizioni.

Conclusioni

Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi in ottime condizioni.

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

Planimetria unità immobiliare

PARTICELLA 513

SUBALTERNO 8



VIA DIEGO PELUSO



Figura 1 - Planimetria

Suddivisione degli ambienti

Ambienti	
Ambiente interno	Superficie netta
Ingresso	15,07 m ²
Soggiorno	23,82 m ²
Cucina / Sala Pranzo	10,98 m ²
WC	3,26 m ²
Ripostiglio	2,84 m ²
Camera da Letto 1	19,00 m ²
Camera da Letto 2	19,00 m ²
Superfici Accessorie	Superficie netta
Locale Tecnico	0,30 m ²
Superficie Ornamento	Superficie netta
Balconi	6,93 m ²

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Superficie utile interna appartamento	93,97 m ²
Superficie lorda vendibile escluse pertinenze	104,50 m ²
Superficie lorda vendibile o commerciale totale	106 m ²

La superficie lorda vendibile dell'appartamento è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà; per quanto riguarda superfici di ornamento invece, la superficie del balcone è conteggiata al 25%; relativamente alle superfici accessorie, invece, il locale tecnico è conteggiato al 15%.

Confini

L'appartamento confina a nord con la Particella [REDACTED], a sud con il Subalterno [REDACTED], a est con il cortile interno e a ovest con via [REDACTED].

Pratica edilizia

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), per l'immobile oggetto di studio, risulta essere stato rilasciato il seguente Titolo Edilizio:

- Concessione Edilizia del [REDACTED];

Difformità

La verifica della conformità urbanistica dell'immobile, è stata effettuata rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero:

- Concessione Edilizia del [REDACTED]

Rispetto alla planimetria acquisita, sono state riscontrate difformità a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni del vano di ingresso, dove risulta rimosso un tramezzo divisorio, che divideva l'ambiente in due vani distinti; del vano soggiorno dove risulta rimosso un tramezzo divisorio, che divideva l'ambiente in due vani distinti ed, infine, vi è anche una difformità dovuta ad una variazione prospettica, vista la presenza di un balcone interno, di affaccio al cortile pertinenziale, non presente nell'originaria Concessione Edilizia.

Si precisa che la planimetria rilevata dell'immobile, rientra perfettamente nella sagoma autorizzata del fabbricato, così come da Concessione Edilizia.

Rispetto agli abusi riscontrati, sarebbe possibile, in prima istanza, una sanatoria a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, previo Parere ASL sulla deroga dei requisiti igienico sanitari, vista la mancanza di un antibagno a separa-

zione tra l'ambiente cucina e il WC ed a una dimensione dello stesso, lievemente inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Igienico Sanitario del Comune di Taranto, a fronte di un costo comprensivo di:

- Spese di progettazione
- Oneri verso Amministrazione (Sanzione Amministrativa, Diritti di Istruttoria)
- Spese di gestione pratica

Quantificabile in circa 4.000 €.

I costi così determinati, sono stati valutati e decurtati dal valore finale dell'immobile.

Agibilità/Abitabilità

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), non risulta essere stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Spese Condominiali

Relativamente alle evidenze riscontrate nei confronti del condominio, da indagini effettuate presso l'Amministratore pro tempore dello stesso, risulta quanto segue:

- ✓ L'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, salvo conguaglio in fase di rendicontazione consuntiva, ammonta a circa: 396 €;
- ✓ Non risultano alla data odierna, spese straordinarie deliberate;
- ✓ Non risultano, alla data odierna, spese non pagate.

Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

Stato di possesso del bene

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato, il quale occupa l'immobile insieme al nucleo famiglia (moglie e due figlie).

Trascrizioni e Iscrizioni

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.03.2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
		Foglio [redacted]	- Particella [redacted]	- Sub [redacted]	- Comune di Taranto	
[redacted]	Prop. 1/1	Compravendita	Not. [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[redacted]	[redacted]	Compravendita	[redacted]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[redacted]	[redacted]	Successione	[redacted]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[redacted]	[redacted]	Accettazione Tacita Eredita	[redacted]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Successione	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Accettazione Tacita Eredita	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED] [REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli

Trascrizione			
N.r.	Del	Tipo	contro
[REDACTED]	[REDACTED]	Verbale di Pignoramento	[REDACTED]

Trascrizione			
N.r.	Del	Tipo	contro
[REDACTED]	[REDACTED]	Verbale di Pignoramento	[REDACTED]

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
 Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>contro</i>
██████████	██████████	Ipoteca Volontaria	██████████

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	---	Si

Metodo di stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Reperimento dei valori di mercato

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m², in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di 570 €/ m².

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE LOTTO UNICO		
Superficie lorda vendibile appartamento	m ² (104,50 x 1,00)	m ² 104,50
Superficie Balconi	m ² (6,93 x 0,25)	m ² 1,73
Superficie Locale Tecnico	m ² (0,30 x 0,15)	m ² 0,045
Superficie Commerciale Totale	m ² (104,50 + 1,73 + 0,045)	m ² 106

In riferimento all'appartamento si ha:

$$m^2 106 \times \text{€} / m^2 570 = \text{€} 60.420,00$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Costo Aggiornamento Catastale – 500,00 €

2. Costo SCIA in Sanatoria – 4.000,00 €

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad € 56.000,00 (€ 60.420,00 - € 500,00 - € 4.000,00 = € 55.920,00 ≈ € 56.000,00)

Descrizione sintetica

Lotto Unico

Lotto Unico: Proprietà pari a 1/1 di [REDACTED], di un appartamento su un livello, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a sei piani fuori terra (PT+5P), di superficie commerciale di circa 106 m², localizzato in via [REDACTED], a Taranto. Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per mezzo di un androne condominiale, attraverso vano scale (l'immobile risulta privo di ascensore), posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta i caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone semicentrali dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati su più piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiature di travi e pilastri in c.a. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, vano tecnico, due camere da letto.

Il lotto risulta censito al Foglio [REDACTED], P.Illa [REDACTED] Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 106 m², R.C. 619,75 €.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato, il quale occupa l'immobile insieme al nucleo famiglia (moglie e due figlie).

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 56.000,00

(€ cinquantaseimila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 17 marzo 2025

L'Esperto

Allegato fotografico Lotto Unico



Foto 1 – Facciata esterna



Foto 2 – Porta di ingresso

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]



Foto 3 - Ingresso



Foto 4 - Soggiorno

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]



Foto 5 – Cucina



Foto 6 – WC

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 71/2024
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]



Foto 7 – Ripostiglio



Foto 8 – Camera da Letto 1

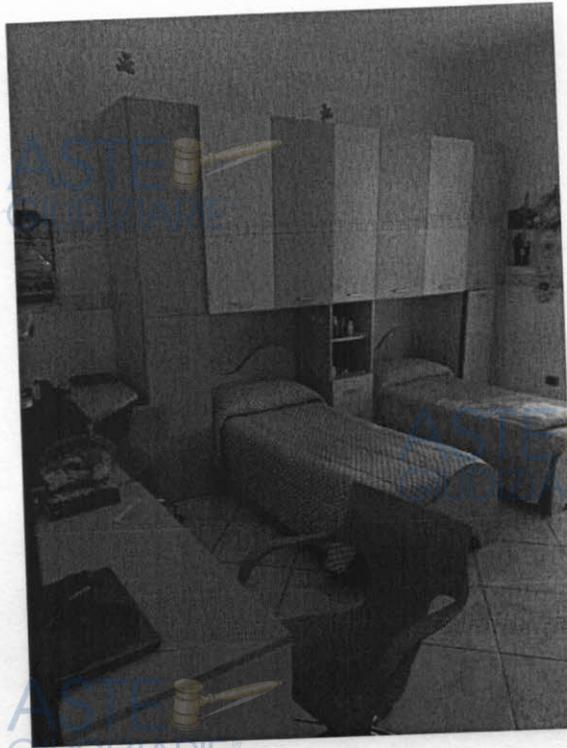


Foto 9 – Camera da Letto 2

Elenco allegati

- Perizia di Stima – Versione Privacy;
- Verbale di sopralluogo;
- Estratto di Mappa al 06/02/2025;
- Planimetria Catastale al 06/02/2025;
- Visura Storica al 06/02/2025;
- Certificato Residenza;
- Estratto Riassunto Atto Matrimonio;
- Ispezione Ipotecaria;
- Titolo Proprietà;
- Titoli Edilizi.

