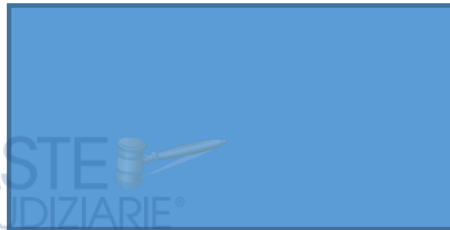


RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.73/2022 R.G.E.

Promossa da



Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Udienza di giuramento

06.07.2022

Ausiliario del Giudice  
Avv. Fabrizio Mingolla

C.T.U.

**dott. arch. Carlo Boschetti**

via Lazio, 25 – 74121 Taranto  
tel/fax 099.4003087 – cell. 347.5320151  
e-mail : [arch.carloboschetti@gmail.com](mailto:arch.carloboschetti@gmail.com)

C.F.: BSC CRL 43L19 E986A – P.IVA 00193140738

## 1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 06.07.2022 la Sig.ra Giudice dell'esecuzione immobiliare, dott.ssa Francesca Zanna ha nominato il sottoscritto dott. arch. Carlo Boschetti, con studio in Taranto alla via Lazio civico 25, ed iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Taranto al n°151, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura immobiliare di cui innanzi, invitandolo ad accettare entro dieci giorni dal ricevimento per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato,

### DISPONE

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

### DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai 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 inidonei.

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 dalla 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 (calpestable) 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.);

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 specificamente, 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 dall'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 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 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 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 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia 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 simile per ciascun 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 alleggi 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. 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;

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.c., 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.c.);

10) al 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 sono 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 precedenti 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. 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 di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

### NOMINA

Quale ausiliario del G.E. l'Avv. **Fabrizio Mingolla**, autorizzando lo stesso ad:

a. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne la completezza;

b. effettuare la notifica del presente decreto al debitore ex art.569 c.p.c. e verificare le notifiche ex art.498 e 599 c.p.c. come da prospetto che segue:

<i>Destinatario</i>	<i>Costituito (si/no)</i>	<i>Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c.</i>	<i>Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c.</i>

c. coadiuvare l'esperto nell'accesso all'immobile pignorato e nell'analisi della documentazione ipotecaria acquisita, verificando - unitamente allo stesso - la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni ed invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

d. trasmettere al debitore, anche a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita informativa reperibile sul sito del Tribunale;

d. segnalare immediatamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, così da consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art.560, co. 3 e 4 c.p.c.;

e. intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

f. depositare in via telematica, prima dell'udienza 569 c.p.c., una relazione iniziale evidenziando eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato;

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Fragagnano		
		Immobile per civile abitazione costituito da piano interrato, piano terra, primo e secondo sito di via xxxxxx (piano primo e secondo) e xxx (piano terra) già n.xxx Fragagnano. ( il piano secondo è estraneo

	unico	<p>alla seguente esecuzione immobiliare perché è realizzazione abusiva che va comunque demolita )</p> <p><b>Piano interrato</b> (risulta di pertinenza del piano terra) composto da n.2 vani con accesso diretto dalla via xxxx e da un accesso interno a botola dall'u.i. al piano terra.</p> <p><b>Piano terra</b> composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno e bagno. Riportato in Catasto al foglio di mappa n. xxx particella xxx via xxx, P T, ctg. xxxx di xxx classe, vani xxx.</p> <p><b>Piano primo</b> composto ingresso/cucina, soggiorno/pranzo, camera da letto e bagno. Riportato in Catasto al foglio di mappa nxxxx particella xxx, subalterno xxxx via xxxx,1, ctg. xxx di xxx classe, vani xxxxxx.</p> <p><b>Piano Secondo</b> composto da soggiorno e bagno. Esula dalla presente esecuzione immobiliare anche se dovrà essere demolita perché realizzata abusivamente il cui accesso è dalla stessa scala del piano primo oggetto di esecuzione immobiliare.</p> <p>L'immobile confina con via xxxx ed altre proprietà di fabbricati adiacenti,civici xxxx</p>
--	-------	--

## Catasto Urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di fragagnano							
Piano terra							
Piano primo							

Nell'accatastamento del piano terra avvenuto nel xxxx, è riportato il vano cantinato la cui superficie era più ridotta rispetto ad oggi. All'epoca era possibile sulla stessa planimetria inserire l'accessorio. Che nel nostro caso è la cantina. Detta cantina ha superficie ridotta rispetto all'esistente Il primo piano invece fu accatastato il xxxxxxxx dopo l'approvazione da parte del Comune di Fragagnano. N.B. il secondo piano è realizzato senza alcuna autorizzazione né è stato accatastato. La copertura è in struttura in legno, realizzata con trave maestra, correnti e correntini. ( come si evince dalle foto ).Tale struttura dovrà comunque essere totalmente demolita.

## Catasto urbano – dati aggiornati

Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Fragagnano								
Piano terra								
Piano Primo								

In ditta xxxxx n. a Fragagnano il xxx proprietà xx di usufrutto, xxxx n. a Taranto il xxxx e xxxx n. a xxxxx il xxxx proprietà xxxx nuda proprietà ciascuna. Il piano terra è privo di subalterno in quanto sull'area era realizzato solo il piano terra e quindi come unico cespite era privo di

subalterno. Giusta richiesta all'uffici anagrafe del Comune di Fragagnano , si allegano copia della domanda, ( all. n. 14 ) con richiesta estratto per riassunto del'atto di matrimonio con annotazione, certificato di residenza e stato di famiglia dei sigg. xxxxxx e xxxxxx e xxxxxx. ( n. 14°,14b,14c,14d ).

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto esperto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici Comunali, (all. 15 e 15a ) e all. 16 e 16° ) per accesso agli atti per verifica progetto approvato con richiesta per copia conforme all'originale oltre a dati urbanistici delle NTA e di regolamento edilizio; Agenzia del Territorio e Notarile al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto della stima, nonché presso professionisti residenti che sono a conoscenza del mercato immobiliare.

Si precisa che la documentazione ipo-catastale in atti è relativa al bene pignorato.

Lo scrivente, opportunamente valutate le condizioni di mercato, individua il seguente lotto unico:

Reindividuazione del lotto		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Fragagnano		
	unico	<p>Immobile per civile abitazione costituito da piano interrato, terra, primo (e secondo da demolire ) sito di via xxxx (piano primo e secondo lastrico solare ) e xxx (piano terra) già n. xxxx Fragagnano.</p> <p><b>Piano interrato</b> (risulta di pertinenza del piano terra) composto da n.2 vani con accesso diretto dalla via xxxxx e da un accesso interno dall'u.i. al piano terra. Attraverso una botola. La superficie rispetto a quella riportata in planimetria catastale è maggiore in quanto vi è stato un ampliamento nel tempo al fine di accedere direttamente dalla via xxxxxxxx e on solo dalla botola interna al p.t.</p> <p><b>Piano terra</b> composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno e bagno. Riportato in Catasto al foglio di mappa n. xxxx particella xxxxx, via xxxxxx, P T, ctg. xxx di xxxx classe, vani xxx</p> <p><b>Piano primo</b> vi si accede mediante vano scala sita sul lato sinistro dell'u.i. al piano terra, composto ingresso/cucina, soggiorno/pranzo, camera da letto e bagno. Riportato in Catasto al foglio di mappa n. xxx particella xxxxxx, subalterno via xxxx, P 1, ctg. xxxx di xxx classe, vani xxx. Rendita xxx</p> <p><b>Piano Secondo escluso dalla esecuzione immobiliare, struttura in toto abusiva che va pertanto interamente demolita.</b> vi si accede dal soggiorno/pranzo dell'u.i. del piano primo mediante vano scala, risulta composto da soggiorno e bagno.</p> <p>L'intero fabbricato Confina con via Dante ed altre proprietà adiacenti</p>

### 2.1 LOTTO UNICO

*Appartamento in Fragagnano alla via Dante n.39 e n.41 (già n.53),*

*piano interrato, terra, primo e secondo( escluso dall'esecuzione che dovrà essere interamente demolito )*

Dopo aver convocato per due volte tutte le parti per l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto Esperto ha dovuto annullare e riconvocare perché la sig.ra xxxxx per malattia ( all. 02 ) ha chiesto tramite il rag. xxxxxxxx, delegato dai proprietari e dalla sig.ra xxxxxxx a rappresentarli, di rimandare l'inizio delle operazioni peritali per cui 18.01.2023 alle ore 9.30 si è dato inizio alle operazioni peritali che sono proseguite il giorno 27.07.2023 alle ore 8,30 e terminate il giorno 06.10.2023, Tutte per pec alle parti interessate ivi compreso lo studio del rag. xxxxxx delegato dalle parti oggetto di esecuzione immobiliare ( all. 01 ), mentre la prima racc. è stata indirizzata giusta raccomandata a.r. alle parti interessate sig.ra xxxxxxx (all. 03,03°,03b ) e sigg. xxxx e xxxx mentre con pec sono stati avvisati l'avv. Fabrizio Mingolla, ausiliario del Giudice, ( all 05 ) l'avv. Fabio Papalia per la soc. Yoda SPV srl, ( all 04 ) nonché la soc. Equitalia Pragma SPA (all.06).

Al sopralluogo hanno partecipato oltre al sottoscritto, la proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sig.ra xxxxxxx, era altresì presente il ragioniere delegato sig. xxxxx, genero della sig.ra xxxxxxx

Durante la visita sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con una verifica delle dimensioni dei locali ed un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali e le presenze, sono riportate negli allegati verbali di sopralluogo (all. 07,08).

In quella stessa sede si chiese alla sig.ra xxxxx se l'immobile fosse condotto dalla sua famiglia oppure locato. La dichiarazione che l'unità immobiliare è abitata dalla famiglia è risultata dalla presenza in casa della sig.ra xxxxxxx.

Sono seguiti dopo i primi due rinvii, tre sopralluoghi in

### **2.1.1 Il fabbricato**

L'immobile risulta composto da piano interrato, terra, primo e secondo,( quest'ultimo realizzato abusivamente ed è da demolire ) sito in Fragagnano alla via xxxxxx(già n.53), sito tra la via xxxxx e e via xxxxx.

L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante, la muratura perimetrale è di spessore cm.40/45, le tramezzature interne degli appartamenti di cm10 e 20 La copertura invece del secondo piano è in legno composta da travi, travetti, assito e tegole di finitura.( strutra esclusa dalla seguente esecuzione immobiliare realizzata abusivamente che va comunque demolita)

La facciata esterna prospiciente la via xxxx è rivestita come segue: piano terra zoccolatura in marmo (altezza di circa mt.0,80) e la restante parte con mattoncini posti orizzontalmente, piano primo sempre con mattoncini ma posti verticalmente, il piano secondo intonacata e tinteggiata; mentre la facciata interna e quelle laterali, relative al piano primo e secondo intonacate e tinteggiate. Il balcone, su via xxxx è protetto da ringhiere in ferro, i pavimenti sono in mattoncini e terminali in marmo. (foto 1,2,3,).

Attualmente tutte le parti dell'edificio sono in condizioni di manutenzione poco curata abbinabile di essere migliorata.

### **2.1.2 L'appartamento**

**Piano interrato:** si compone di due vani, vi si accede direttamente dalla via xxxxx (vano 1), mediante una porticina su strada e dall'interno mediante botola posta nel vano disimpegno dell'u.i. al piano terra. Il piano interrato risulta di pertinenza del piano primo e secondo. ( foto 20,21,22,23,24 )

**Piano terra:** si accede in un ingresso/soggiorno (foto n. 4), entrando sulla destra vi è il vano scala (coperto da tavolato in legno) che dalla via xxxxx permette l'accesso diretto al piano interrato.

Dall'ingresso/soggiorno ci si immette direttamente nella camera da letto (foto n. 5) e nella cucina (foto n. 6,7), una volta nella cucina, tramite disimpegno (foto n. 8) si accede al WC (foto n. 9,10)), Nel disimpegno come già detto vi è la botola che conduce al piano interrato.

**Piano primo:** mediante vano scala interno,( foto n. 25 ) posto sulla sinistra dell'u.i. al piano terra, si accede al primo piano in un ingresso/cucina, appena sulla destra vi è un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera da letto, ( foto 12 ) nella quale vi è una porta che conduce nel bagno.( foto 13 ) Sempre dal disimpegno ci si immette nel soggiorno/pranzo ( foto n. 11 ) dotato di un balcone della lunghezza di mt.4,35 della larghezza di mt.0,75 che si affaccia sulla via xxxxxxx.

**Piano secondo: ( esclusi dalla esecuzione, ma esistente e funzionalmente collegato tramite la scala interna, è da demolire perché realizzato abusivamente )** mediante vano scala interno ( foto 26 ) che parte dal piano primo, si accede in vano destinato a soggiorno( foto 14,15 ) e da quest'ultimo in un bagno. ( foto n. 16 ) Il soggiorno si affaccia sul terrazzo di copertura del primo piano.( foto, nn. 17,18,19 )

### 2.1.3 Planimetria

Stato di fatto dell'immobile composto da piano interrato, terra, primo e secondo sito in via xxxxxx in Fragagnano ed è usufruttuaria la sig.ra xxxxxxx nata a Fragagnano il xxxxx; mentre la nuda proprietà è xxx, è di xxxxxx nato a Taranto il xxxxxx e xxxxxxx nata a xxxxxxil xxxx per 1/2 (all n. 9,10,) stralcio estratto di mappa ( n. 11 ) visure catastali ( 12,13 )





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./ .....  
Immobile sito in via ..... Fragagnano (TA) composto  
da piano interrato, terra, primo e secondo



ORTOFOTO





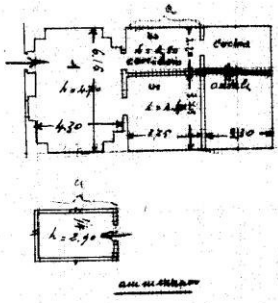


V  
Data presentazione: - Data n. Richiedente:

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
TR. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°6521

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune FRAGAGNANO Ditta FRAGAGNANO  
Via FRAGAGNANO n. FRAGAGNANO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 6521)  
COMUNE  
di  
Talloncino di riscontro DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduzione in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata da:  
Quella...  
Iscritto all'Albo dei...  
della Provincia di...  
Firma: [Signature]  
Data: [Date]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al  
Comune di FRAGAGNANO(D) - < Foglio - Particella

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: Data: n. Richiedente:  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA E INTERRATO**

Data presentazione: 07/07/1976 - Data: 04/10/2022 - n. T391925 - Richiedente: BSCMRA69D02L049M

MODULARIO  
F. - Cat. S. F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

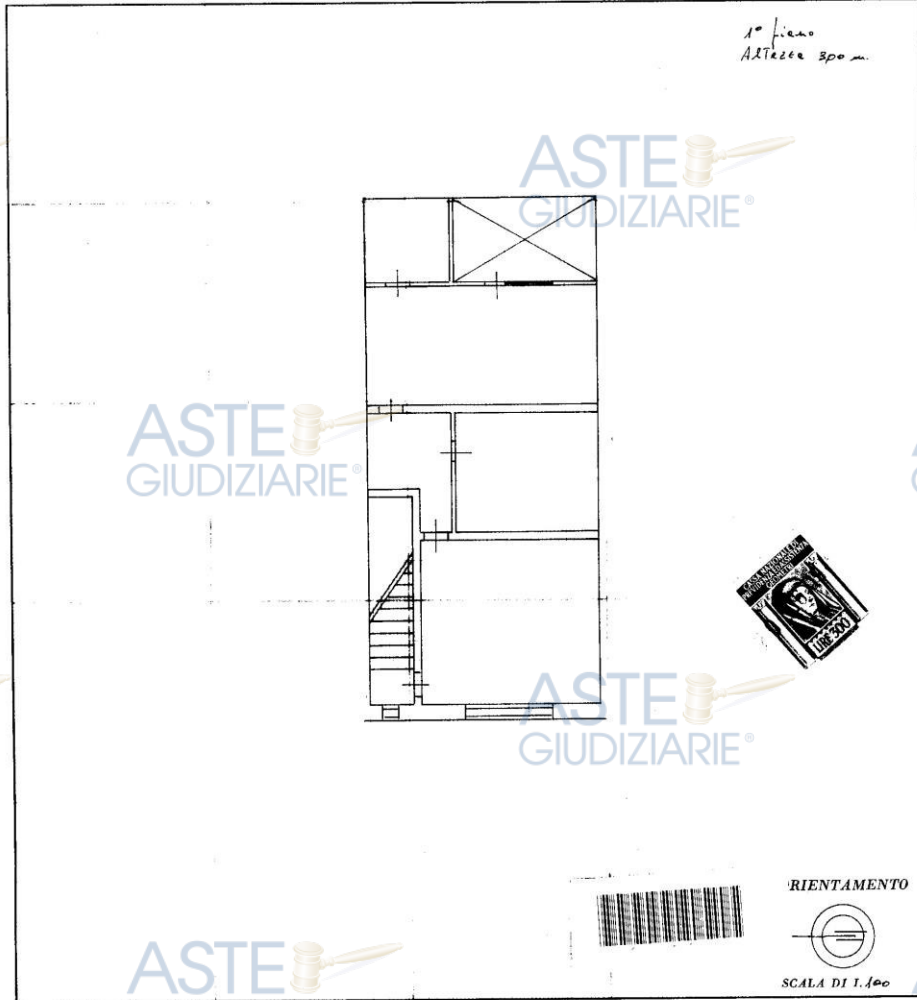
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRAGAGNANO Via .....  
Ditta .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TARANTO



RIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal .....  
(Tabella, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di .....

DATA

Firma: .....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al  
Scala 1 Piano I  
- Comune di FRAGAGNANO(D754) - < Foglio - Particella  
- Subalterno

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: - Data: - n. - Richiedente:

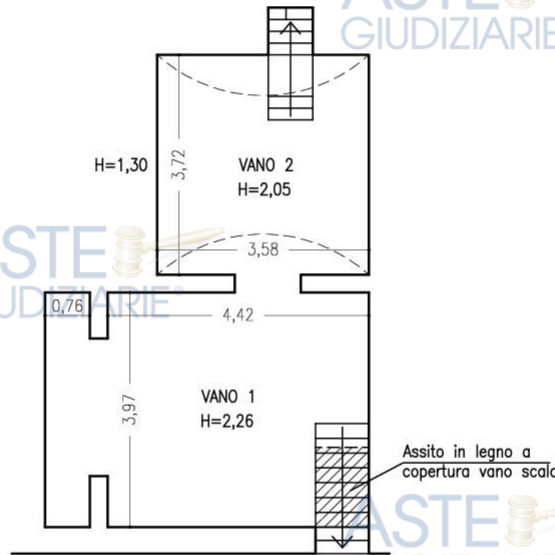
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO INTERRATO  
(STATO DI FATTO)



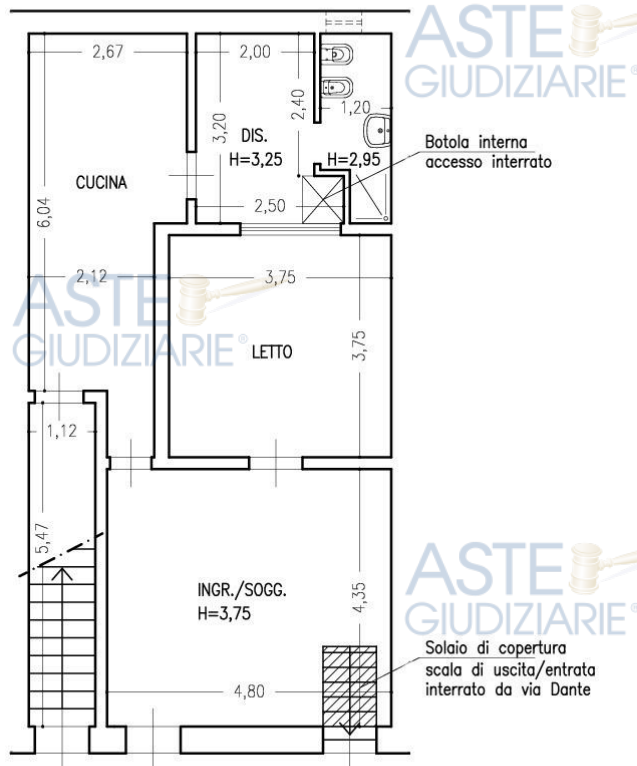
PIANTA PIANO INTERRATO RILIEVO STATO DI FATTO





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO TERRA  
(STATO DI FATTO)



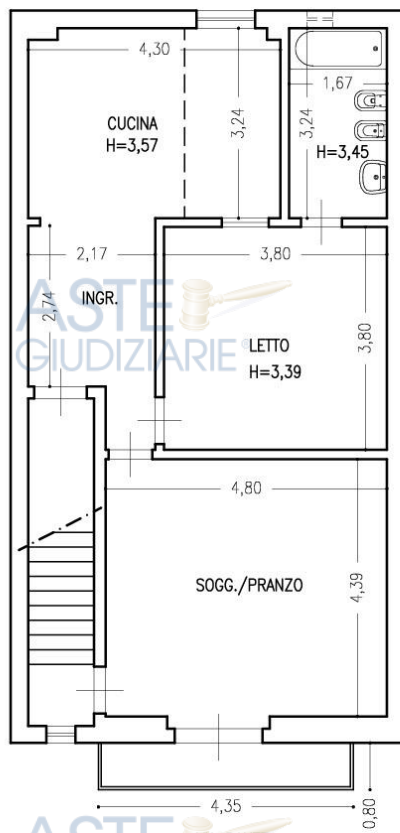
## PIANTA PIANO TERRA RILIEVO STATO DI FATTO





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO PRIMO  
(STATO DI FATTO)



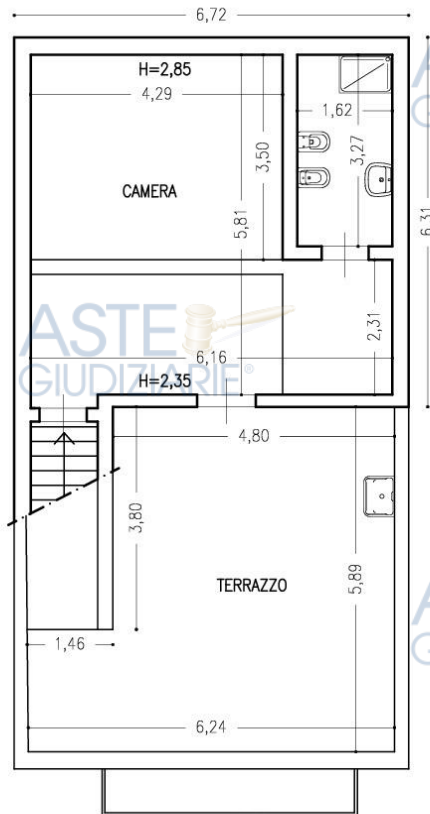
### PIANTA PIANO PRIMO RILIEVO STATO DI FATTO





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO SECONDO  
(STATO DI FATTO)



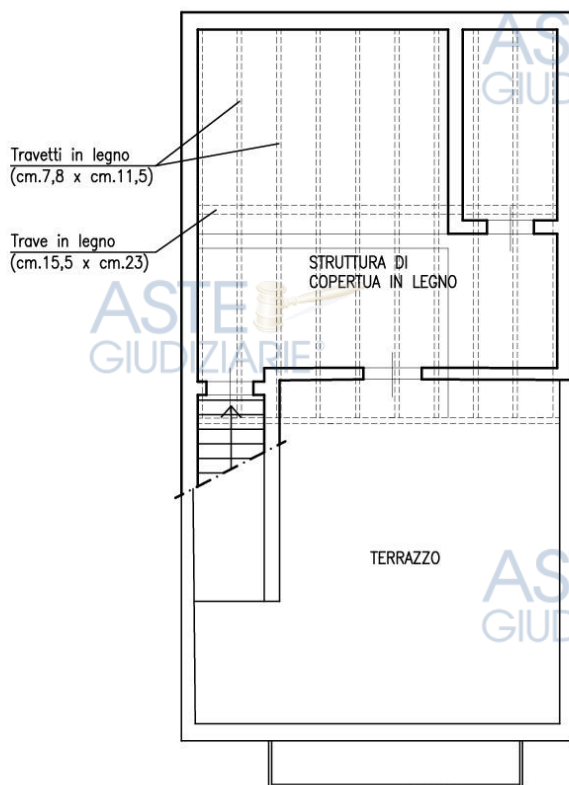
## PIANTA PIANO SECONDO RILIEVO STATO DI FATTO





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO SECONDO  
(STATO DI FATTO) Individuazione  
struttura di copertura in legno

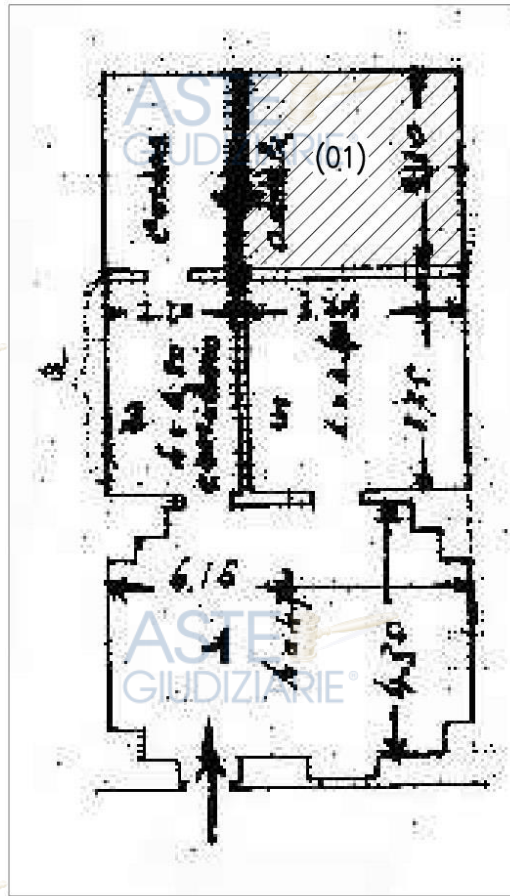
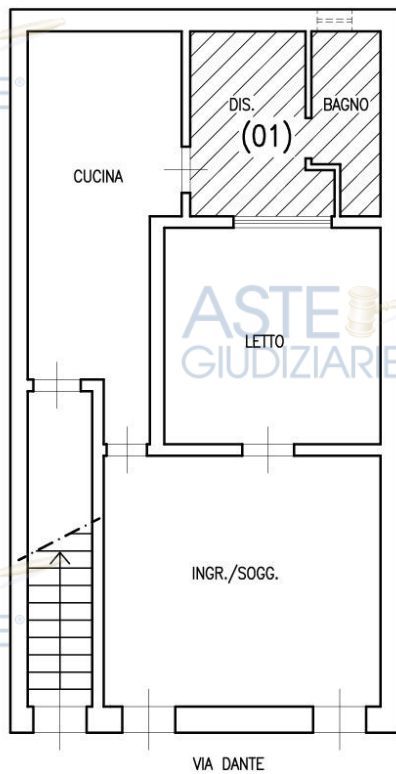


### PIANTA COPERTURA PIANO SECONDO RILIEVO STATO DI FATTO




Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO TERRA  
(STATO DI FATTO)

PIANTA PIANO TERRA  
(PLANIMETRIA CATASTALE)

 Destinazione d'uso  
disimpegno/bagno

 Destinazione d'uso  
ortale

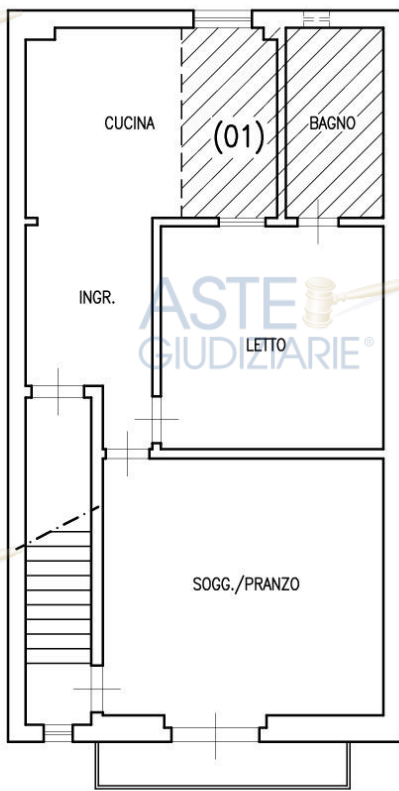
Non vi è riportato il vano scala in quanto  
la sopraelevazione del primo piano è stata  
realizzata in data ..... Così come  
il bagno realizzato nel ortale.

### CONFRONTO PER CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO RIPORTATO IN CATASTO PIANA PIANO TERRA



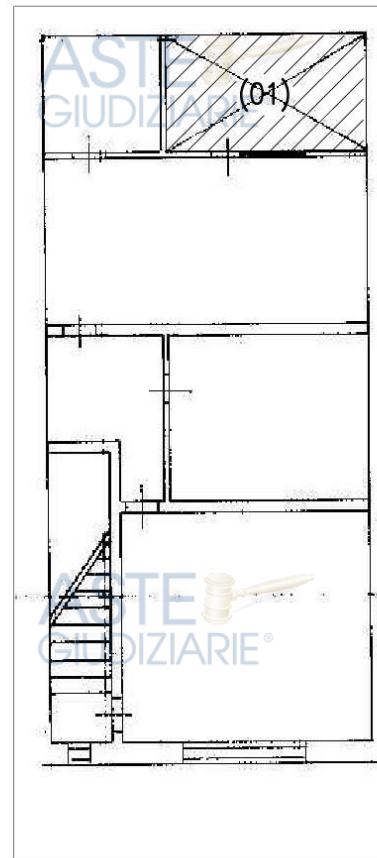
Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO PRIMO  
(STATO DI FATTO)

(01) Destinazione d'uso  
parte cucina/bagno



PIANTA PIANO PRIMO  
(PLANIMETRIA CATASTALE)

(01) Destinazione d'uso  
ortale

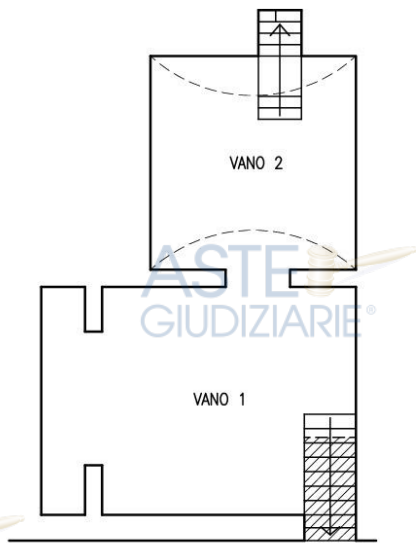
CONFRONTO PER CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO RIPORTATO  
IN CATASTO PIANA PIANO PRIMO





Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO INTERRATO  
(STATO DI FATTO)

PIANTA PIANO INTERRATO  
(PLANIMETRIA CATASTALE)

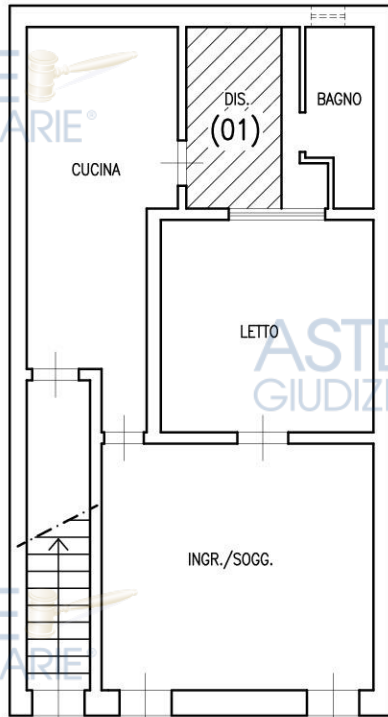


CONFRONTO PER CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO RIPORTATO  
IN CATASTO PIANA PIANO INTERRATO (Rif. Planimetria Catastale Piano Primo)



Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

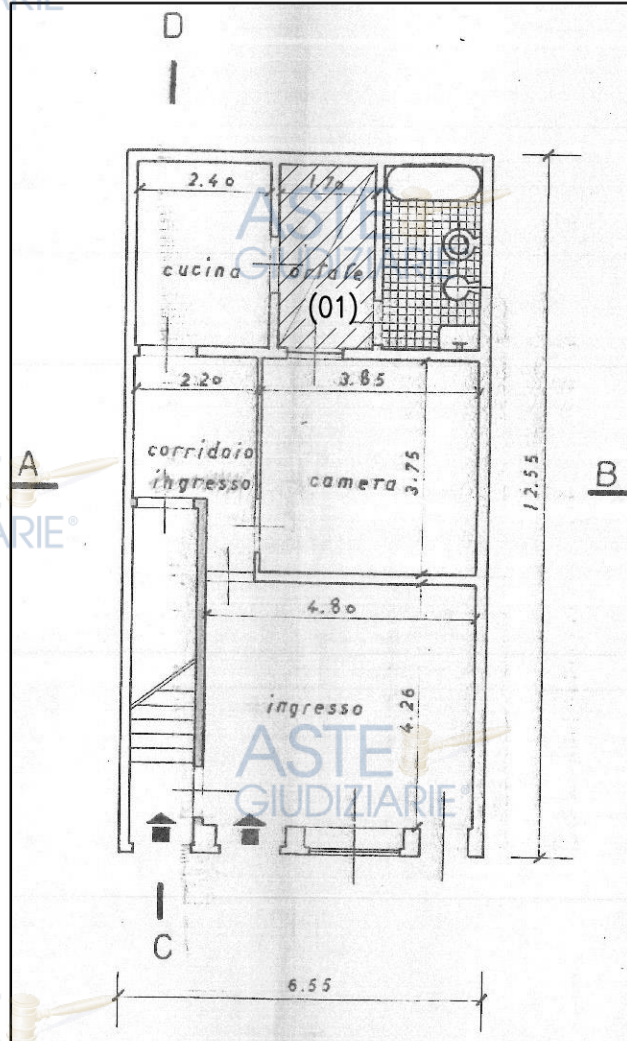
CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



(01)

PIANTA PIANO TERRA  
(STATO DI FATTO)

(01) Destinazione d'uso  
disimpegno



PIANTA PIANO TERRA ESISTENTE  
(Licenza di nuova costruzione rilasciata dal  
comune di Fragagnano)

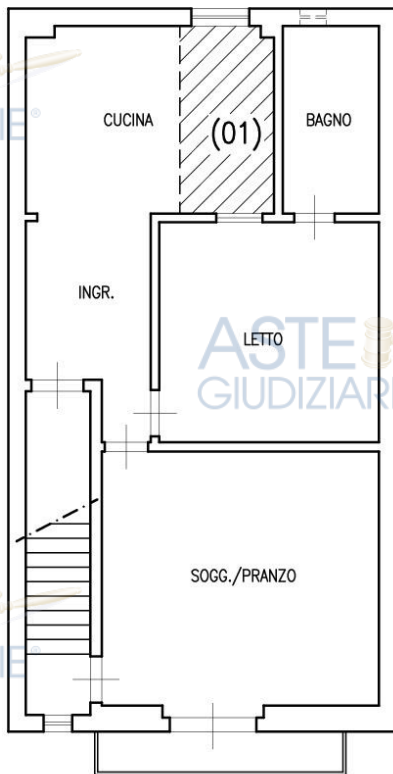
(01) Destinazione d'uso  
Ortale

CONFRONTO PER CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO RIPORTATO  
IN COMUNE PIANTE PIANO TERRA (Sopraelevazione del piano primo in data xxxxxxxx)



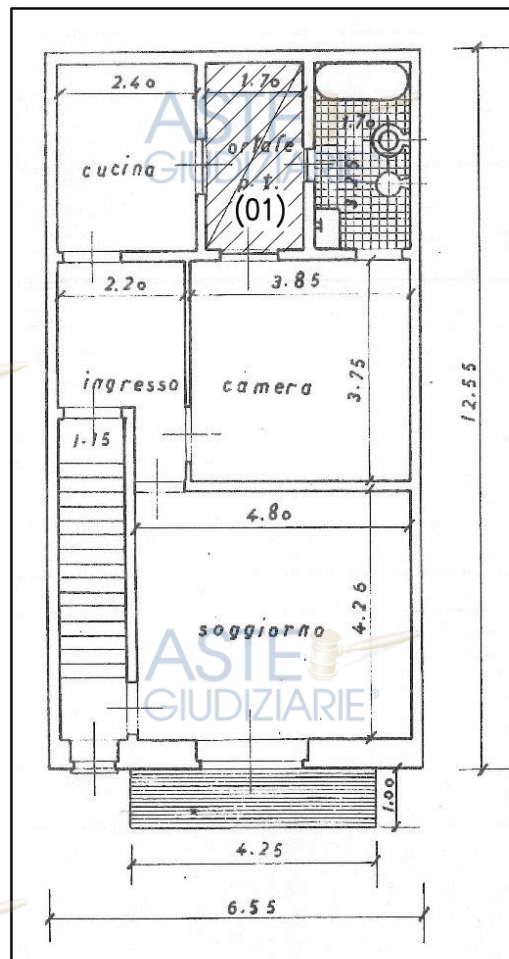
Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 73/22 YODA SPV S.r.l./



PIANTA PIANO PRIMO  
(STATO DI FATTO)

(01) Destinazione d'uso  
parte cucina



PIANTA PIANO PRIMO PROGETTO  
(Licenza di nuova costruzione rilasciata dal  
comune di Fragagnano)

(01) Destinazione d'uso  
Ortale

CONFRONTO PER CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO RIPORTATO  
IN COMUNE PIANTE PIANO PRIMO (Sopraelevazione del piano primo in data xxxxxxxx)



## 2.1.4 Consistenza dell'immobile

Le superfici utili interne, rilevate in loco sono:

U.I. PIANO INTERRATO			
Destinazione	Dimensioni		Sup. Utile
Vano 1	3,58	3,72	13,32
Vano 2			<u>21,26</u>
<b>Totale s.u.a</b>			<b>34,58</b>
<b>Superficie utile complessiva = s.u.c. s.u.c. = s.u.a + s.n.r</b>			<b>34,58</b>

U.I. PIANO TERRA			
Destinazione	Dimensioni		Sup. Utile
Ingresso/soggiorno	4,80	4,35	20,88
Cucina	15,32		15,32
Letto	3,75	3,75	14,06
WC	3,39		3,39
Disimpegno	6,81		6,81
Vano Scala	1,12	5,47	<u>6,13</u>
<b>Totale s.u.a</b>			<b>66,59</b>
<b>Superficie utile complessiva = s.u.c. s.u.c. = s.u.a + s.n.r</b>			<b>66,59</b>

U.I. PIANO PRIMO			
Destinazione	Dimensioni		Sup. Utile
Ingresso/Cucina			20,91
Soggiorno/Pranzo	4,80	4,39	21,07
Letto	3,80	3,80	14,44
Vano Scala	1,67	3,24	<u>5,41</u>
<b>Totale s.u.a</b>			<b>61,83</b>
Balcone su via Dante	4,35	0,75	3,26
<b>Totale s.n.r.</b>			<b>3,26</b>
<b>Superficie utile complessiva = s.u.c. s.u.c. = s.u.a + s.n.r</b>			<b>61,83 + 3,26</b>
			<b>65,10</b>

U.I. PIANO SECONDO			
Superficie Lorda			Sup. Utile
Unità Immobiliare	6,72	6,31	42,40
<b>Volume</b>	Sup. Lorda	Altezza Media	<b>Volume</b>
	42,40	2,80	118,73
Altezza media	$(3,05 + 2,55)/2 = \text{mt.}2,80$		

### 2.1.5 Rifiniture

**Piano interrato:** si compone di due vani, vi si accede direttamente dalla via xxxxx (vano 1), mediante una porticina su strada e dall'interno mediante botola posta nel vano disimpegno dell'u.i. al piano terra. Il pavimento non è presente, mentre il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, per una altezza di circa mt.1,50. Le pareti sono tinteggiate di bianco, così come i soffitti, l'unico infisso esterno è di legno.

**Piano terra:** si accede in un ingresso/soggiorno, entrando sulla destra vi è il vano scala (coperto da tavolato in legno) che dalla via xxxxx permette l'accesso diretto al piano interrato. Dall'ingresso/soggiorno ci si immette direttamente nella camera da letto e nella cucina, una volta nella cucina, tramite disimpegno si accede al WC, Nel disimpegno come già detto vi è la botola che conduce al piano interrato. Le pareti delle stanze sono del tipo intonacato e tinteggiato di colore bianco, così come i soffitti, ad eccezione della parete destra della cucina (adiacente il disimpegno) che è in parte rivestita con piastrelle in ceramica dimensioni cm.10 x cm.10 (colore bianco) ed in parte è vetrata. Il pavimento delle stanze è in mattoni di marmette (colore scuro), il battiscopa è in marmo, ad eccezione del disimpegno e del bagno, mentre il rivestimento delle pareti dei servizi è in ceramica cm.20 x cm.20, il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica dimensioni cm.20 x cm.20 (a disegno colore chiaro) per tutta l'altezza delle pareti. Le apparecchiature igienico sanitarie consistono in lavabo, vaso igienico, bidet e doccia a livello pavimento, tutti di colore bianco. L'intonaco interno è del tipo civile liscio tinteggiato, gli infissi interni sono in abete bianco e vetro, mentre quelli esterni sono in legno e vetro.

**Piano primo:** mediante vano scala, posto sulla sinistra dell'u.i. al piano terra, si accede in un ingresso/cucina, appena sulla destra vi è un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera da letto, nella quale vi è una porta che conduce nel bagno. Sempre dal disimpegno ci si immette nel soggiorno/pranzo dotato di un balcone della lunghezza di mt.4,35 della larghezza di mt.0,75 che si affaccia sulla via xxxxxx. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (colore bianco) ad esclusione di una parete della cucina, entrando sul lato di sinistro, dove vi è la cucina componibile, che si presenta rivestita con piastrelle di ceramica di colore chiaro delle dimensioni di cm 20 x 20, dell'altezza di mt 1,85. Oltre alle pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle (colore bianco) di dimensioni cm 20 x 20 per una altezza di circa mt 1,50. Tutti i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati (colore bianco).

Il pavimento delle stanze è in mattoni di marmette, il battiscopa sempre in marmo, mentre il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica dimensioni cm.20 x cm.20 (colore chiaro), per una altezza di circa mt.1,50. Il pavimento dei balconi è in mattoncini con terminale in marmo.

Le apparecchiature igienico sanitarie consistono in vasca, lavabo, vaso igienico e bidet, tutti di colore bianco. Gli infissi interni sono in abete bianco e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma DM 37/08, impianto idrico e fognante, riscaldamento del tipo tradizionale ad elementi radianti in ghisa. Le stanze hanno forma regolare.

Lo stato di conservazione pertanto può considerarsi sufficiente.

**Piano secondo:** mediante vano scala interno che parte dal piano primo, si accede in vano destinato a soggiorno e da quest'ultimo in un bagno. Il soggiorno si affaccia sul terrazzo di copertura del primo piano. Tutte le pareti sono intonacate interne e tinteggiate ad esclusione di quelle del bagno, così come i soffitti. Il pavimento è del tipo a parquet, escluso il bagno che è in piastrelle di ceramica dimensioni cm.30 x cm.30 (colore chiaro) e rivestimento sempre con piastrelle in ceramica cm.20 x cm.20 per una altezza mt.1,80. L'unico infisso esterno che da accesso al terrazzo è in alluminio anodizzato e vetro. Il tetto è del tipo in legno su struttura sempre in legno, composta da travi, travetti, assito e tegole di copertura. Le stanze hanno forma più o meno regolare. Tutte le foto sonogà state allegate e descritte.

### 2.1.6 Sistemazione locativa

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra xxxxxxxx, eseguita mentre il piano terra dal sig. xxxxxx nato in Marocco il xxxxx C.F. Cxxxxx ( all. doc.e contratto di locazione 18-sino alla lettera e )

**Spese condominiali** essendo un unico fabbricato di unica proprietà non c'è condominio.

L'appartamento CONFINA con via xxxxxxx, e fabbricati di altra proprietà adiacenti ed è compreso tra le vie xxxx e la xxxxxxx.

### 2.1.8 Situazione catastale

L'immobile è censito al NCEU del Comune censuario di Taranto in ditta è di proprietà della sig.ra xxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxx usufrutto 1/2, xxxxxx nato a Taranto il xxxx nuda proprietà 1/2 e xxxx nata a Manduria il xxxx nuda proprietà 1/2 , come da visura catastale storica (all 12 e 13 ) e planimetria catastale (all 09 e 10 ).

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Microzona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita

### 2.1.9 Situazione Urbanistica

L'edificio ricade nel centro abitato del Comune di Fragagnano e più precisamente in via xxxxxxx.

All'inizio l'immobile di che trattasi era composto dal solo piano terra, accatastato nel xxxx in occasione dell'obbligo di accatastamento e la planimetria comprendeva anche il cantinato come accessorio consistente in un piccolo vano con accesso dall'interno con una botola. Successivamente, con la richiesta al Comune dell'ampliamento del fabbricato relativamente al primo piano, al fine di creare il vano scala di accesso al piano superiore, si è sottratta una piccola parte del piano terra esistente e creato così i civici xxxxx. Il tutto con licenza edilizia del xxxxx.( all. dal 17 al 17o ) Tra lo stato di fatto ed il progetto approvato dal Comune di Fragagnano, non vi è corrispondenza per cui si può dichiarare che non c'è lo stato legittimo da un punto di vista urbanistico, tra l'altro la planimetria di accatastamento del piano terra non è stata aggiornata con le realizzazioni del vano scala che conduce al primo piano nonché il vano bagno inserito su parte dell'ortale esistente. Tale non corrispondenza consiste anche nella non realizzazione del vano ortale al piano terra e conseguente pozzo luce al piano primo. Tale situazione non solo ha creato superficie e volumi maggiori ( tra l'altro anche come cubatura perché mentre l'altezza doveva essere mt. 3,40, è stata realizzata un'altezza di mt. 3,75 realizzando superficie in più e costruendo sull'intero cortile/pozzo luce , ma come cubatura pari a mc. 28,60 ) ma il problema di aver occupato l'ortale che serviva per dare luce

ed areazione, ora avendo tolto la luce diretta ed areazione d'aria, è venuta meno l'agibilità da un punto di vista igienico-sanitario perché tanto la cucina che non ha il giusto rapporto tra superficie illuminante e quella pavimentata, ma ancor più la camera da letto che addirittura ha una finestra che affaccia nella cucina. Ad abundantiam il secondo piano, pur non rientrando nell'esecuzione immobiliare di che trattasi, interviene indirettamente in quanto si accede dall'unica scala che parte dal piano terra ed al primo piano e poi sul lastrico solare, occupato per metà dalla costruzione realizzata al secondo piano abusivamente che va comunque demolita, struttura realizzata in struttura in legno, come copertura e con muri perimetrali in conci di tufo che ha occupato il secondo piano per metà dell'intero lastrico solare, superficie che occorrerà demolire perché per accedervi occorre usare la scala che attraversa il piano terra e primo piano, oggetto di esecuzione immobiliare, come già esplicitato. Significa un costo economico notevole tra pratica edilizia, demolizione, trasporto alla pubblica discarica, costo di direzione lavori e sicurezza. Infine si è accertato se fosse stato possibile applicare la nuova legge "Salva Casa" ma ciò non è possibile in quanto l'abuso realizzato è superiore alla percentuale di superficie rientrante per la richiesta di sanatoria, al di là della situazione da un punto di vista igienico-sanitario dei singoli vani. Dalla verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Fragagnano, in forma scritta, si è verificato che la volumetria assentita è al massimo di quella realizzabile per cui non c'è alternativa al ripristino dello stato come previsto dall'approvazione del Comune di Fragagnano. Demolire inoltre i solai realizzati per chiudere le superfici oggi esistenti abusivamente che riguardano l'ortale/pozzo luce, sarebbe se pur difficoltoso ed abbisognevole di competenza di maestranze, applicabile da un punto di vista statico anche se economicamente oneroso atteso il fatto che la costruzione è datata per cui da un punto di vista statico ci sono da fare i conseguenti collaudi di verifica statica senza considerare gli effetti e danni causabili ai due fabbricati adiacenti per cui preventivamente occorre la presenza di un ingegnere strutturista per i collaudi preventivi e d.l. delle opere di demolizione del c.a. del solaio di copertura dell'ortale/pozzo luce. Da un punto di vista catastale ci sono difformità interne, sia come disposizioni ma poi manca il vano scale e l'ortale chiuso oltre al balcone, realizzato ma non accatastato, come del resto il bagno, realizzato ma non accatastato. Si può purtroppo affermare che ci sono diverse difformità che portano a dichiarare oggi la non legittima conformità tanto urbanistica che igienico sanitaria che solo con i lavori rivenienti dall'allegato computo metrico si potrà superare lo stato ora non legittimo per portarlo a stato legittimo ossia rispettando il progetto presentato ed approvato in data 26.01.1967, quindi rispettando quanto presentato con i relativi importi che saranno detratti al più probabile valore di mercato dell'immobile sanato. In merito alla cubatura in più realizzata per la maggiore altezza del piano terra da mt. 3,40 riportato in progetto a mt. 3,75 realizzato, **si dovrà attivare la pratica di condono edilizio nei termini di 120 giorni dalla notifica del decreto del Tribunale di assegnazione del bene all'asta, per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria al fine di evitare il rischio di incorrere nella decadenza del diritto di condonare eventuali abusi presenti nell'immobile.**

### 2.1.10 Provenienza dell'immobile

L'appartamento è pervenuto alla sig.ra xxxxx nata a Fragagnano il xxxxx usufrutto 1/2, xxxxxx nato a xxxxx il xxx nuda proprietà 1/2 e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx nuda proprietà 1/2

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.03.2022 al nn.7429/5513 - UNEP Corte d'Appello di Lecce sez. distaccata di Taranto a favore YODA SPV S.R.L. contro xxxxxxxxxxxx 1/2 usufrutto, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx 1/2 nuda proprietà						
diritto	Qt Titolare del diritto	perv. per	rogante	data	trasc.	n°
Piano terra Fg. xxxxx part. xxxx- Piano primo Fg. xxx part. xxxx sub xx Proprietà xxxxxxxxxxxx 1/2 usufrutto, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx 1/2 nuda proprietà						

nuda proprietà		Cessioni diritti reali a titolo oneroso rep.569/4882	Di Sabato Raffaele	18.10.2018	23.10.2018	25405/18250
usufrutto		Donazione Rep.16383/5027	Quaranta Angelo Raffaele	20.03.1992	26.03.1992	6844/5910

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il bene apparteneva alla sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx usufruttuaria per 1/2, xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx nuda proprietà 1/2 e xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx nuda proprietà 1/2

### 3. Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Come risulta dalla certificazione notarile per notar avv. Sergio Cappelli notaio in Bisignano (CS), iscritta nel ruolo del Distretto notarile di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola (cfr. doc. ipocatastale allegata alla procedura all. ....), risulta che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI			
N.	DEL	TIPO	A FAVORE
13823/3568	04.05.2007		Intesa San Paolo spa.
13925/3244	09.05.2008		Equitalia Pragma spa

TRASCRIZIONI			
N.	DEL	TIPO	A FAVORE
7429/5513	18.03.2022		Yoda Spv srl

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. catast.	plan. prog.	locazione	estr. matr.	condominio
SI	SI	SI	SI	SI	Persona Fisica	NO

#### 4. stima dei beni

Per determinare il valore venale degli immobili, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica, ma si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora fosse immesso sul libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità, anche se si è fatto un calcolo solo per conforto.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente e personalmente tanto privati e professionisti del ramo residenti in Fragagnano che conoscono il mercato essendo tra l'altro un piccolo comune dove tutti si conoscono e si sa tutto di tutti.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione: intrinseche ed estrinseche che sono alla base dell'estimo. Infatti un bene vale per quello che rende.

##### 4.1 LOTTO UNICO

*Immibile in Fragagnano sito in via xxxxxxxx n. xxxxxx*

*composto da piano interrato, terra, primo ( e secondo non facente parte dell'esecuzione ma da demolire comunque )*

Per la zona dove è ubicata l'immobile che ci occupa, tenuto conto che trovasi in Fragagnano, che affaccia su via xxxxxxxxxxxx, strada sufficientemente larga ed ariosa, e delle altre positive caratteristiche estrinseche, nonché delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che ci occupa, le quotazioni degli immobili facenti parte di edifici realizzati nella stessa epoca e con ugual destinazione d'uso, risultano comprese tra € 400,00 ed € 450,00 per metro quadrato di superficie lorda, conforto ottenuto da altri liberi professionisti del luogo.

Premesso quanto sopra, tenuto conto dello stato di fatto degli ambienti, della forma leggermente irregolare dei vani, della non buona illuminazione e aerazione di alcuni ambienti specie retrostanti l'affaccio sulla strada principale, tra l'altro abbastanza stretta, , lo stato manutentivo non buono per il piano terra, mancanza di area a parcheggio esclusivo dell'appartamento, pur considerando l'ubicazione del centro abitato, può stimarsi una quotazione di € 425,00 al metro quadrato di superficie lorda, e considerando la cantina al 15% della superficie reale, media delle quotazioni tra € 400,00 ed € 450,00, risultando quindi complessivamente:

$m^2 158,50 \times € 425,00 = € 67.362,50$  che si arrotondano in euro 67.360,00 (diconsi euro sessantasettemilatrecentosessanta/00).

A tale più probabile valore dell'intero immobile stimato, ci sono da sottrarre tutte le spese delle opere di ristrutturazione per riportare il fabbricato nello stato legittimo rispettando il progetto presentato ed approvato. L'unica cosa non realizzabile è la cubatura in più realizzata al piano terra per la maggiore altezza di cm. 35 rispetto a quella dichiarata ed approvata al Comune con la licenza edilizia del 26.01.1967.e che pertanto deve essere presentata al comune di Fragagnano nei 120 giorni dalla notifica del decreto del Tribunale di assegnazione del bene all'asta.

Le spese che risultano dal computo metrico redatto dal sottoscritto esperto ammontano ad € 26.741,00, compreso oneri professionali ed € 1032 di sanzione amministrativa da versare al

Comune di Fragagnano. I costi di realizzo della ristrutturazione rispecchiano i prezzi applicati sul mercato per piccole entità di lavori.

Pertanto il bene da porre all'asta come base è pari ad € 40.619,00 (diconsi euro quarantamilaseicentodiciannove/00 ( € 67.360.00 - € 26.741,00 )

Tale è risultato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 73/2022 R.G.E.

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO

*Immobile sito in Fragagnano alla via xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxx  
composto da piano interrato, terra, primo e secondo*

Fabbricato composto da piano interrato ( cantinola ), piano terra e piani primo, in diritto di proprietà: sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx usufrutto 1/2, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx nuda proprietà 1/2 e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx nuda proprietà 1/2 dell'immobile sito in Fragagnano in via xxxxxxxxxxxx civici xxxxxxxx; è esistente al secondo piano una struttura su muri di perimetro di tufo e copertura in legno chiusa da tegole di copertura, non accatastata realizzata abusivamente che va demolita comunque tra l'altro non facente parte dell'esecuzione immobiliare di cui alla RGE 73/2022. E' compresa nei costi di demolizione dell'allegato computo metrico.

Si precisa che per renderla nello stato legittimo urbanistico ed igienico sanitario, occorreranno dei lavori di ristrutturazione per riportarla allo stato de progetto approvato dal Comune di Fragagnano **per cui entro 120 giorni dalla notifica del decreto di assegnazione del bene riveniente dall'asta, la parte assegnataria dovrà chiedere al Comune con domanda di concessione in sanatoria al fine di evitare di incorrere nella decadenza del diritto di condonare l'abuso presente nell'immobile che riguarda il volume in più realizzato per la maggiore altezza del piano terra di cm. 35 ammontante a mc.29,00 circa.**

**Valore di mercato : € 40.619,00  
(diconsi euro quarantamilaseicentodiciannove/00).**

Taranto, 20.09.2025

Il CTU

dott. arch. Carlo Boschetti



ELENCO ALLEGATI

- 01-01a-01b-01c – Delega dei proprietari e usufruttuari al xxxxxxxxxxxx
- 02 – Ricetta medica malattia sig.ra xxxxxxxxxxxx
- 03 – Comunicazione inizio operazioni peritali
- 03a-03b-03c – Raccomandate con ricevute di ritorno sig.ra xxxxxxxxxxxx, sig. xxxxxxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxxxxxx
- 04 – Pec YODA Spv srl
- 05 – Pec Avv. Mingolla Fabrizio
- 06 – Pec Equitalia
- 07-08 – Verbali
- 09 – Planimetria catastale piano terra e piano interrato
- 10 – Planimetria catastale piano primo
- 11 – Stralcio estratto di mappa
- 12-13 – Visure catastali storiche
- Dal 14 al 14d – Copia richiesta all'ufficio anagrafe per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione, certificato di residenza e stato di famiglia dei sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx
- 15-15a – Richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Fragagnano, di accesso agli atti per verifica progetto approvato con richiesta per copia conforme all'originale oltre a dati urbanistici delle N.T.A. e di regolamento edilizio
- 16-16a – Richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Fragagnano, di integrazione dati
- Dal 17 al 17o – Progetto approvato Comune di Fragagnano
- Dal 18 al 18a – Copia contratto di locazione u.i. al piano terra
- 19 – 19/a, 19/b, copia rinnovo contratto di locazione
- 20 - comunicazione del xxxxxxxxxxxx con la quale allegata la copia del rinnovo del contratto di locazione
- 21,21/a,21/b – dichiarazione della sig. xxxxxxxxxxxx che il seminterrato a cantina è a sua esclusiva utilizzazione e relativo documento di riconoscimento C.I. e Tessera sanitaria
- 22 – verbale di sopralluogo n. 01 del 18.01.03
- 23 – verbale di sopralluogo n. 2 del 27.07.23
- 24 – verbale di sopralluogo n. 3 del 06.10.23
- 25 - computo metrico lavori e sanzione ed oneri professionali secondo stima
- 26 – Album fotografico riportato in coda alla CTU
- 27 – Parcella per richiesta onorario e spese

Il CTU  
arch. Carlo Boschetti

