

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Giudice dell'esecuzione: Dott. ZANNA FRANCESCA

R.G.E. 85/2024

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le ***** *** ***, rappresentato e difeso dall'Avv. **Gianluca De Lima Souza**, con studio in Napoli:

contro

-Creditore Procedente -

Spett.le Sig. ***** *****, rappresentato e difeso dall'Avv. **Anna Murianna**, con studio in Taranto:

-Debitore-

IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ING. MICHELE SAVITO

Premessa

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 01/08/2024, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati.

In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare della piena proprietà dell'immobile sito in Taranto e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Gianluca De Lima Souza, nonché alla certificazione notarile del Notaio Dr. Teresa Di Girolamo:

1. Appartamento sito in Taranto, con ingresso da Via Giuseppe Mazzini n.186, piano 2°, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, identificato in NCEU al foglio 319 particella 2777 subalterno 7 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Superficie Cat. 70m² (totale escluse aree scoperte 70m²) Rendita € 464,81 in ditta ***** ****.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 85/2024, tendente al recupero di crediti vantati da ***** *** ***, nei confronti di:

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

Le indagini condotte

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

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

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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr. Teresa Di Girolamo. La certificazione attesta la provenienza del bene immobiliare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Ettore Leccese, del 09 Novembre 1990, fino all'ultimo atto di compravendita, con cui il debitore è divenuto proprietario.

La trascrizione del pignoramento è del 25 Marzo 2024, ben 33 anni dopo.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Taranto, dal quale risulta che la Sig.ra ***** è di stato civile libero.

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva della Sig.ra. *****.

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

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

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile e forma un unico lotto.

Lotto Unico

E' costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto con accesso da Via G. Mazzini n.186. Piano secondo.

Identificato in NCEU al foglio 319 particella 2777 sub.7.

Si procede ad individuare le caratteristiche degli immobili pignorati facenti parte del presente lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani fuori terra, senza ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte centrale di Taranto, occupato per la maggior parte da abitazioni civili ed è situato a 150 metri dalla Caserma Mezzacapo e 300 metri dall'ospedale Santissima Annunziata.

L'abitazione di circa 53,5m² calpestabili è composta da ingresso nel soggiorno, cucina, N°1 camera da letto, N°1 bagno con tramezzo a deposito, N°1 balcone verandato ed un balcone.

L'immobile è in uno stato conservativo mediocre, presenta ampi cedimenti dell'intonaco del soffitto localizzati nella camera da letto, ed estese macchie di condensa sul soffitto del bagno.

Le finiture interne sono di livello medio. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite di piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

Catasto Fabbricati Comune di Taranto

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
319	2777	7	A/3	3	4,5 vani	70 m ² (70 m ² escluse aree scoperte)	464,81€

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n.186 Piano 2

L'appartamento è dotato di finestre ed un balcone sul lato sud con affaccio sul cortile interno, di un balcone sul lato nord con affaccio in via G. Mazzini.

Sul lato ovest confina con il vano scale e con altra unità abitativa appartenente allo stesso corpo di fabbrica, di proprietà di ***** ***** *****.

Sul lato est confina con altra unità abitativa appartenente al corpo di fabbrica adiacente, con accesso da via Monfalcone, di proprietà non meglio identificata

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

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

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

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

La legittimità urbanistica va desunta dalla planimetria catastale, che raffigura la situazione dell'immobile ad oggi.

Presso l'Ufficio Tecnico di Taranto risulta approvata la DIA presentata in data 23/05/2007 prot.1921 e successiva relazione integrativa presentata in data 26/10/2007 prot.3837, con cui è stata sanata la veranda realizzata sul balcone con affaccio nel cortile interno all'edificio.

L'appartamento oggetto del presente lotto è sprovvisto del Certificato di Agibilità. Dei probabili relativi costi da sostenere per l'ottenimento del certificato di agibilità si è tenuto conto nella valutazione di stima.

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

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

Non sono necessarie variazioni e/o aggiornamenti catastali, in quanto il bene risulta accatastato e la relativa planimetria rispecchia lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di “***** ** **”, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/03/2024 ai numeri 7993 RG e 5986 RP, l’Esecutato risultava titolare del diritto di proprietà per l’intero dell’immobile pignorato.

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

- Acquisto dal Tribunale di Taranto contro i Sig.ri ***** e ** ***** a favore dei Sig.ri ** ***** e ***** con decreto di trasferimento del 14/10/2005 repertorio n°3923/2005, trascritto in data 23/02/2006 ai nn. 5495 RG e 3180 RP
- Acquisto dai Sig.ri ** ***** e ***** a favore della Sig.ra ***** per atto di compravendita del 28/11/2007 repertorio n°61603/23534 a rogito del Notaio Vincenzo Vinci, trascritto in data 30/11/2007 ai nn. 37839 RG e 25036 RP
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 25/03/2024 ai nn. 7993 RG e 5986 RP a favore di *****.

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

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

L’immobile oggetto del pignoramento non è divisibile in lotti.

Lotto Unico:

E’ interamente costituito dalla piena proprietà dell’appartamento sito in Taranto, facente parte della palazzina con accesso da Via Giuseppe Mazzini n.186, piano 2°, porta a destra salendo le scale, incluse le pertinenze ed accessori e la relativa quota proporzionale di comproprietà dell’area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.

Il pignoramento è stato trascritto per l’intera proprietà dell’appartamento facente parte del presente lotto.

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

L’appartamento è attualmente abitato dal debitore.

Dal certificato di stato civile rilasciato dall’Ufficio Anagrafe di Taranto, risulta che la Sig.ra ***** al 26/03/2025 è di stato civile libero.

Alla data dell’atto di compravendita del 28/11/2007, la Sig.ra ***** era di stato civile libero.

Non si hanno informazioni in merito alla spesa fissa di gestione annua. Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore condominiale risultano pendenze con il condominio in fase di quantificazione.

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

Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Quesito N° 9): Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

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

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

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

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 490 €/m² e 620 €/m² sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 620 €/m².

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 76m².

La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

La quotazione finale è quella che si ritiene corretta al fine di vendere l'immobile allo stato di fatto in cui si trova al momento della valutazione.

Abitazione	
Ambiente	Superficie netta m ²
Cucina	10
Camera 1	22
Bagno	5,5
Soggiorno	16
TOT. Superficie netta	53,5
Balcone	1
Veranda	4

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m ²)	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m ²)	Valore stimato (€)
Abitazione	620	0,9	76	42.408,00
Balcone		0,3	1	186,00
Veranda		0,7	4	1.736,00
TOTALE				€ 44.330,00

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

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

Valore di stima: 44.330,00-4.000,00=40.330,00€ che si arrotonda a 40.500,00€

Il valore presunto di mercato della piena proprietà dell'intero lotto è di:

40.500,00€

(Quarantamilaciquecentoeuro,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1) Verbale sopralluogo
- All. 2) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 3a) Certificato di residenza;
- All. 3b) Certificato di stato civile;
- All. 4a) Visura catastale storica per immobile;
- All. 4b) Planimetria catastale;
- All. 4c) Estratto foglio di mappa;
- All. 5a) Denuncia inizio attività prot.1921;
- All. 5b) Relazione integrativa prot.3837;
- All. 6a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 6b) Nota trascrizione pignoramento;
- All. 6c) Titolo di provenienza;
- All. 7) Rilievo fotografico;
- All. 8) Quotazione O.M.I.;
- All. 9) Ricevute di trasmissione alle parti della data di sopralluogo
- All. 10) Ricevuta di trasmissione alle parti di copia della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari
Ing. Michele Savito*