

# TRIBUNALE DI TARANTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**- Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. -**

**Contro**

**- [REDACTED] -**

**(N. 133/2023 R.G.E.)**

**RELAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO**

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 133/2023 promosso da:**

**“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.”**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

contro

“**[REDACTED]**”

Nel provvedimento di nomina del 09/06/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, 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.

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) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) 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, specifican-



do 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.);

11) 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);

12) 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;

13) 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;

14) 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.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
133/2023	Unico	Fabbricato sito in Taranto, alla frazione Talsano, via Domenico Savino n.129, costituito da piano terra, sottostante scantinato e ripostiglio al primo piano superiore per complessivi vani catastali 6, confinante nella sua interezza con la detta via Domenico Savino e con le proprietà dei signori [REDACTED] salvo altri. Censito nel NCEU di Taranto al Foglio 284, particella 255, subalterno 1, via Domenico Savino 129, piano T-1-S1, zc 3 <sup>^</sup> , categoria A/4, Classe 3 <sup>^</sup> , vani 6 superficie catastale 126 RC Euro 371,85.

<i>Catasto Urbano - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	284	255	1	A/4	3	6 vani	Totale: 126 mq; Totale escluse aree scoperte 122 mq.	€ 371,85
In ditta:	[REDACTED]							

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali degli immobili sono confermati:

<i>Catasto Urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	284	255	1	A/4	3	6 vani	Totale: 126 mq; Totale escluse aree scoperte 122 mq.	€ 371,85
In ditta:	[REDACTED]							

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promos- 5  
sa da Banca Nazionale del Lavoro, s.p.a.

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



## *Operazioni peritali*

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R agli esecutati (All. n.1 e n.2);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 10/10/2023 (Verbale di sopralluogo in Allegato n.3);

Acquisizione di:

- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.4);
- 4) Copia del titolo di proprietà (All n.5);
- 5) Estratto di matrimonio (All. n.6);
- 6) Visura catastale (All. n.7) e planimetria catastale (All. n.8);
- 7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto-Talsano, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.9);
- 8) Planimetrie dello stato di fatto (All. nn.10-11-12);
- 9) Copia Concessioni Edilizia in sanatoria (All. n.13).

## *Sopralluoghi*

E' stato effettuato un sopralluogo in data 10/10/2023, come risultante dal verbale allegato (All. n.3). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile.

## *Reindividuazione dei lotti*

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:



<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
133/2023	Unico	Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in Taranto, alla frazione Talsano, via Domenico Savino n.129, costituito da piano terra, sottostante scantinato e ripostiglio al primo piano superiore per complessivi vani catastali 6, compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante l'immobile, confinante nella sua interezza con la detta via Domenico Savino e con le proprietà dei signori [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. Censito nel catasto fabbricati di Taranto al Foglio 284, particella 255, subalterno 1, via Domenico Savino 129, piano T-1-S1, zc 3 <sup>^</sup> , categoria A/4, Classe 3 <sup>^</sup> , vani 6 superficie catastale 126 RC Euro 371,85.

<i>Catasto Urbano - Lotti reindividuati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	284	255	1	A/4	3	6 vani	Totale: 126 mq; Totale escluse aree scoperte 122 mq.	€ 371,85
In ditta:	[REDACTED]							



## *Lotto Unico*

### *Descrizione sintetica:*

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in Taranto, alla frazione Talsano, via Domenico Savino n.129, costituito da piano terra, sottostante scantinato e ripostiglio al primo piano superiore per complessivi vani catastali 6, compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante l'immobile, confinante nella sua interezza con la detta via Domenico Savino e con le proprietà dei signori [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. Censito nel catasto fabbricati di Taranto al Foglio 284, particella 255, subalterno 1, via Domenico Savino 129, piano T-1-S1, zc 3<sup>^</sup>, categoria A/4, Classe 3<sup>^</sup>, vani 6 superficie catastale 126 RC Euro 371,85.

### *Caratteristiche zona*

L'immobile è collocato in una zona alla periferia nord-est della borgata di Talsano del comune di Taranto. La zona risulta ben urbanizzata.

In Allegato n.9 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato.

### *Fabbricato*

L'immobile è collocato al piano rialzato, seminterrato e piano copertura ed è accessibile da vano scala condominiale. Il condominio in cui è collocata l'unità immobiliare è composto da due appartamenti al piano rialzato e un appartamento al primo piano.

La foto n.1 riprende il prospetto del fabbricato su via Domenico Savino.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Taranto, il fabbricato è stato in parte costruito con Licenza Edilizia del 1966 e successivamente ampliato e condonato.

### *Unità immobiliare*

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, con annessi locali deposito al piano seminterrato e terrazzo di copertura sovrastante il piano rialzato.

In Allegato n.8 è riportata la planimetria catastale. Negli Allegati nn. 10-11-12 sono riportate le planimetrie dello stato di fatto, secondo i rilievi planimetrici eseguiti, rispettivamente per il piano rialzato, per il piano seminterrato e per il piano copertura.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promos- 8  
sa da Banca Nazionale del Lavoro, s.p.a.

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

L'unità immobiliare comprende:

- un piano rialzato composto da cucina-soggiorno, camera da letto, bagno privo di finestra verso l'esterno e altra camera priva di finestra, oltre a ingresso-disimpegno, come rappresentato nella planimetria in Allegato n.10. Le Foto nn. 2-3-4-5 sono rappresentative del piano rialzato. L'altezza utile interna del piano rialzato è di 3 metri.

La superficie utile al piano rialzato è di circa 81 mq. La superficie lorda del piano rialzato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 94 mq. I due cortili scoperti hanno superficie di 13 mq quello adiacente all'ingresso su via Domenico Savino e di 17 mq quello adiacente alla cucina-soggiorno, compreso l'ingombro della scala.

- un piano seminterrato composto da due vani deposito ed un bagno, come rappresentato nella planimetria in Allegato n.11. L'altezza utile interna è di 2 metri. Il piano seminterrato è raggiungibile mediante la scala esterna collocata nel cortile scoperto adiacente l'ambiente cucina-soggiorno posto al piano rialzato (Foto n.6). Le Foto nn. 7-8-9 sono rappresentative del piano rialzato.

La superficie utile al piano seminterrato è di circa 75 mq. La superficie lorda del piano seminterrato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 86 mq.

- lastrico solare (primo piano) con annesso ripostiglio, come rappresentato nella planimetria in Allegato n.12. Il lastrico solare è raggiungibile da scala condominiale. Le Foto nn. 10-11-12 sono rappresentative del piano primo (lastrico solare).

Occorre specificare che il lastrico solare comunica con due ripostigli separati, come rappresentato in planimetria. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che possa essere oggetto di trasferimento solo il "Ripostiglio 1" in planimetria, in quanto nel titolo notarile di provenienza (Allegato n.5) si fa riferimento ad un solo "ripostiglio al primo piano superiore". Inoltre nella planimetria catastale (Allegato n.8) è rappresentato un solo ripostiglio corrispondente al "Ripostiglio 1" in planimetria allegata. Infine anche nella Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Taranto (Allegato n.13) è rappresentato un solo ripostiglio, corrispondente al "Ripostiglio 1". Pertanto il "Ripostiglio 2" indicato in planimetria di rilievo (Allegato n.12) deve considerarsi escluso dal lotto oggetto di pignoramento e quindi non trasferibile nell'ambito di questa procedura esecutiva.

La superficie calpestabile del terrazzo è di circa 78 mq; la superficie del ripostiglio di circa 3 mq.



## *Materiali e impianti*

L'unità immobiliare è realizzata con strutture portanti in muratura e solai piani latero-cementizi. I muri sono rivestiti con intonaco civile liscio.

La pavimentazione interna è in gres ceramico. Infissi esterni con telaio in legno-pvc e vetrocamera, oltre a tapparelle in pvc. Porte interne in legno.

Bagno al piano rialzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'immobile è riscaldato con radiatori e termoconvettori alimentati da caldaia a gas.

Al piano seminterrato il bagno è completo di lavabo, vaso, bidet e box doccia.

## *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono al piano rialzato, cattivo stato al piano seminterrato a causa di alcuni fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno concentrati soprattutto sulla parete adiacente a via Domenico Savino.

## *Conclusioni*

L'unità immobiliare è situata in Taranto, località Talsano, via Domenico Savino n.129.

L'immobile è collocato al piano rialzato, seminterrato e piano copertura ed è accessibile da vano scala condominiale. Il condominio in cui è collocata l'unità immobiliare è composto da due appartamenti al piano rialzato e un appartamento al primo piano.

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, con annessi locali deposito al piano seminterrato e terrazzo di copertura sovrastante il piano rialzato con annesso ripostiglio.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono al piano rialzato, cattivo stato al piano seminterrato a causa di alcuni fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:



<b>Ambienti</b>	
<b>Ambienti piano rialzato:</b>	<b>Superficie utile</b>
Cucina-Soggiorno	30,5 mq
Letto	23,6 mq
Bagno	6,2 mq
Disimpegno	7,5 mq
Camera	13,2 mq
<b>Ambienti piano seminterrato:</b>	<b>Superficie utile</b>
Deposito 1	23,2 mq
Deposito 2	42,5 mq
Bagno	5,3 mq
Ripostiglio	4,0 mq
<b>Ambienti piano primo (Copertura):</b>	
Ripostiglio 1	3,3 mq
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>
Cortile 1	13 mq
Cortile 2	17 mq

<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>
<i>Superficie utile piano rialzato</i>	81 mq
<i>Superficie utile piano seminterrato</i>	75 mq
<i>Superficie lorda piano rialzato</i>	94 mq
<i>Superficie lorda piano seminterrato</i>	86 mq

## **Confini**

L'immobile confina via Domenico Savino e con le proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promos- 11  
sa da Banca Nazionale del Lavoro, s.p.a.

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



<b>Catasto Urbano</b>							
<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Taranto</b>							
284	255	1	A/4	3	6 vani	Totale: 126 mq; Totale escluse aree scoperte 122 mq.	€ 371,85
In ditta: [REDACTED]							

Nota: In Allegato n.7 è riportata copia della Visura catastale storica.

### **Pratica edilizia**

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che in relazione all'immobile oggetto di perizia sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Taranto n.201 del 03/10/1966 (Pratica Edilizia n.432/1965), pratica non rinvenuta presso l'archivio del Comune di Taranto;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Taranto n.10991/C del 07/06/2004 (copia in Allegato n.13).

### **Agibilità**

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Taranto, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

### **Difformità**

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile (planimetrie in Allegato n. 10-11-12) e i grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n.10991/C del 07/06/2004 (Allegato n. 13), si possono riscontrare le seguenti difformità:

- modifiche nelle divisioni interne e destinazione di alcuni ambienti sia al piano rialzato che al piano seminterrato. Le stesse modifiche si rilevano anche rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.8);
- Eliminazione della scala interna di collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato.



## Condonabilità

Le difformità indicate al precedente punto possono essere parzialmente sanate

Per le diverse divisioni interne occorre presentare istanza di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità).

Per tale sanatoria si stima un costo comprensivo di sanzioni, oneri, spese tecniche compreso aggiornamento catastale di circa 10.000,00 Euro.

In ogni caso non può essere sanata la destinazione di alcuni vani, tenuto conto che il bagno, essendo unico, deve avere finestra verso l'esterno (cosa non presente nello stato di fatto) per regolamento igienico-sanitario. Infatti in origine il bagno era in altra posizione, comunque dotato di finestra verso l'esterno.

Inoltre la camera realizzata senza finestra non può essere adibita a letto o altra destinazione abitativa se non di ripostiglio, essendo priva di finestra.

Il piano seminterrato, avente altezza utile di 2 metri, può avere soltanto destinazione di deposito, quindi non può essere adibito ad abitazione.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24 Maggio 2023</b>						
<b>diritto</b>	<b>qt</b>	<b>perv. per</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascr.</b>	<b>N°</b>
Taranto – Fg. 284 P.lla 255 sub 1 – [REDACTED]						
proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	28 Giugno 2004	30 Giugno 2004	16497- 11390
Taranto – Fg. 284 P.lla 255 sub 1 – [REDACTED]						
proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	28 Giugno 2004	30 Giugno 2004	16497- 11390

Nota: In All. n.5 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.



<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3396	30/06/2004	Iscrizione	Banca Nazionale del Lavoro spa
Nota: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Quaranta Angelo Raffaele del 28/06/2004 rep. 32685, per Euro 176.000,00 contro [REDACTED]			

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
10820	24/05/2023	Trascrizione	Banca Nazionale del Lavoro spa
Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED].			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Nota: l'immobile costituisce l'abitazione degli esecutati.				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. not. tarile</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	--	No



## Conclusioni

L'unità immobiliare è situata in Taranto, località Talsano, via Domenico Savino n.129.

L'immobile è collocato al piano rialzato, seminterrato e piano copertura ed è accessibile da vano scala condominiale. Il condominio in cui è collocata l'unità immobiliare è composto da due appartamenti al piano rialzato e un appartamento al primo piano.

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, con annessi locali deposito al piano seminterrato e terrazzo di copertura sovrastante il piano rialzato con annesso ripostiglio.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono al piano rialzato, cattivo stato al piano seminterrato a causa di alcuni fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno.

La superficie utile del piano rialzato è di circa 81 mq. La superficie lorda del piano rialzato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 94 mq. I due cortili scoperti hanno superficie di 13 mq quello adiacente all'ingresso su via Domenico Savino e di 17 mq quello adiacente alla cucina-soggiorno, compreso l'ingombro della scala.

La superficie utile del piano seminterrato è di circa 75 mq. La superficie lorda del piano seminterrato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 86 mq.

La superficie calpestabile del terrazzo è di circa 78 mq; la superficie del ripostiglio di circa 3 mq.

L'immobile presenta alcune difformità parzialmente sanabili con un esborso presunto di circa 10.000,00 Euro.

## Metodo di stima

Il valore di mercato dell'unità immobiliare viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato immobiliare nel Comune di Taranto nella località di Talsano, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il buono stato di manutenzione del piano rialzato e cattivo stato del piano seminterrato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 700,00 €/mq considerando la superficie lorda del piano rialzato, e di 350,00 €/mq per

il piano seminterrato e ripostiglio al primo piano, di 100,00 €/mq per cortili e terrazzo scoperto.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 560,00 €/mq e 760,00 €/mq, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale poste nella zona suburbana "E19" di Taranto-Talsano.

Considerando la superficie lorda del piano rialzato pari a 94 mq, quella lorda del piano seminterrato di 86 mq e ripostiglio al piano primo di 3 mq, la superficie di cortili di 13+17 mq e terrazzo (lastrico solare) di 78 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 94 \times 700,00 + (86 + 3) \times 350,00 + (13+17+78) \times 100,00 = 107.750,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350,00 Euro, corrispondente ad annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 3.150,00 : 0,03 = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V1+V2)/2 = 106.375,00 \text{ Euro.}$$

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):  
10% di 106.375,00 = 10.638,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del soppalco stimati in circa 10.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 106.375,00 - 10.638,00 - 10.000,00 = 85.737,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **85.700,00 Euro.**



## *Descrizione sintetica*

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in Taranto, alla frazione Talasano, via Domenico Savino n.129, costituito da piano terra, sottostante scantinato e ripostiglio al primo piano superiore per complessivi vani catastali 6, compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante l'immobile, confinante nella sua interezza con la detta via Domenico Savino e con le proprietà dei signori [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. Censito nel catasto fabbricati di Taranto al Foglio 284, particella 255, subalterno 1, via Domenico Savino 129, piano T-1-S1, zc 3<sup>^</sup>, categoria A/4, Classe 3<sup>^</sup>, vani 6 superficie catastale 126 RC Euro 371,85.

***Valore di mercato: 85.700,00 euro***

***(euro ottantacinquemilasettecento/00)***

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 06/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promos- 17  
sa da Banca Nazionale del Lavoro, s.p.a.

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

