

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n°: 384/2023

Promosso da : **ISEO SPV S.R.L.**

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice: **Dott.ssa Zanna Francesca**

redatta da: **Arch. Paola Spada**, Ordine degli Architetti di Taranto con n°694

giuramento 02/09/2024

Il Giudice Dott.ssa **Zanna Francesca** sottoponeva alla sottoscritta, nominata con decreto del 26/07/2024, i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o 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 atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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;

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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

- se la certificazione risalgia 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 precedente 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 derivato od originario antecedente di almeno vent'anni la data 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare l'esperto deve provvedere:

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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

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 fosse 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, qualora 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 sia 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*, 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) 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 si no occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarlo 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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

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) 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. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi 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".

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta dopo aver esaminato la documentazione agli atti, ha consultato l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Taranto, Ufficio Anagrafe e Stato civile, Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, per reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Sopralluoghi

La sottoscritta previo accordo con l' Avv. Attilio Cavallo, Ausiliario del Giudice, dopo aver provveduto all'invio della raccomandata (**all.1**), ha fissato il sopralluogo in data 27/09/2024 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento: *unità immobiliare sita nel Comune di Taranto in Via Verga n.5 piano quarto, identificato nel N.C.E.U. al Fg. 203, p.Ila 3204 sub.*

15 Cat. A/4 . Al sopralluogo erano presenti l' Avv. Attilio Cavallo in qualità di ausiliario del Giudice e la sig. ra [REDACTED]

Durante il sopralluogo effettuato , è stato verificato lo stato dei luoghi, i confini e l'esatta individuazione dell'immobile, la corrispondenza dell'immobile alla sagoma della elaborato catastale disponibile; infine ho effettuato rilievo metrico e fotografico (**all.2**).

Dopo aver effettuato i controlli sulla documentazione depositata art.567 co.2 c.p.c., risulta che: il creditore precedente ha depositato la Certificazione Notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia , che prende in esame il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento **13/12/2023**, da cui risulta : *Elenco immobili:*

Comune di Taranto , via Giovanni Verga n.5:

Catasto Fabbricati:

Foglio 302, particella 3204 sub.15 (ex p.Ila 374 sub.15), piano 4°, cat.A/4, classe 4 , di vani 4, rendita euro 371,85.

Provenienza nel ventennio antecedente al 13 dicembre 2023:

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 28/07/2015 al n.2542/9990, trascritta presso L'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Taranto il 22/06/2016 al n.9594 formalità;

a favore del coniuge e dei figli; per i diritti di 1/6 di proprietà [REDACTED] nata a

per i diritti 1/6 di proprietà [REDACTED] i

per i diritti di 1/6 di proprietà [REDACTED]

contro [REDACTED] , i

1 /2 di proprietà (non risulta trascritta la relativa accettazione di eredita') .

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione sintetica del bene

Appartamento

L'appartamento è sito in Taranto, alla via G. Verga n.5, piano quarto di un palazzo composto da piano terra e n.6 piani fuori terra.

Si accede all'edificio da un portone in metallo e vetro, il vano scale è dotato di ascensore, l'immobile è individuato salendo le scale a destra.

Si accede in un ingresso-soggiorno che distribuisce sulla destra una camera da letto con affaccio sul balcone. Sulla sinistra un ripostiglio, una cucina dotata di finestra e porta finestra che affacciano sul balcone, unico, con affaccio su via Masaccio. Infine il bagno dotato di un piccolo tramezzo. L'altezza interna è di 3,00 metri.

Confini

L'immobile confina a nord con altra proprietà, a est con vano scale condominiale e altra proprietà, a sud con via Verga e a ovest con via Masaccio.

Caratteristiche della zona

L'immobile, si trova nel quartiere Tamburi di Taranto: la zona è urbanizzata, prevalentemente residenziale, nelle vicinanze la Clinica San Camillo, dotato di negozi e varie attività commerciali.

Fabbricato

L'immobile fa parte di un edificio costituito da piano terra e 6 piani fuori terra.

La finitura esterna dell'edificio è ad intonaco ad effetto spatolato di colore grigio e zoccolatura in marmo chiaro, con infissi di colore bianco.

Finiture

L'appartamento presenta discrete finiture: la pitturazione, di recente fattura, prevalentemente di colore beige nella camera e nel soggiorno ad effetto spatolato. Nella zona cucina porzione di muro, dove è alloggiata la cucina in muratura è rivestita con piastrelle bianche formato 10x10.

Il pavimento è in ceramica opaca di colore beige/marrone, formato cm 40x40, il battiscopa dello stesso colore e materiale; il bagno ha il pavimento in ceramica di colore beige e il rivestimento è in piastrelle dello stesso colore formato 20x20 con decori, ed è dotato di sanitari in ceramica, lavabo incassato con mobile, doccia. Gli infissi esterni sono in legno, vecchia tipologia con vetro singolo con serrande in pvc. Le porte interne sono in legno impiallacciato di colore mogano, la porta di ingresso è nuova di tipo blindato, pannello in legno color bianco, di recente fabbricazione.

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

Impianti

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico fognante. E' presente un condizionatore in cucina.

Stato manutentivo

L'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione e gli impianti sono efficienti.

| Appartamento | |
|---------------------------------|---------------------|
| Ambienti | Sup.utile mq |
| Ingresso-Soggiorno | 15,32 |
| Ripostiglio | 1,98 |
| Cucina | 17,45 |
| Wc | 3,80 |
| Letto | 17,50 |
| Superficie utile totale | 56,05mq |
| Superfici accessorie | |
| Balcone | 13,95 |
| Superficie utile balcone | 13,95mq |

2)VERIFICA DELLA REGOLARITA' TECNICO – URBANISTICA

Dopo aver fatto istanza giorno all' Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed estratto copia dei principali documenti ed elaborati relativi all'immobile oggetto di perizia in data 23/12/2024, risulta che:

l'edificio che è stato costruito in forza del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili registrato al n.871/pratica n.126 del 2 agosto 1961 per la costruzione di un fabbricato composto da piano terreno, 5 piani superiori e sesto piano attico: **(all.4)**.

Difformità/condonabilità

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e il grafico del titolo edilizio autorizzato risulta che l'immobile risulta conforme per sagoma e volumetria a meno di tolleranze costruttive che rientrano nell'art.34 del DPR 380 /2021. Si rilevano alcune difformità nella distribuzione planimetrica .Tali difformità , essendo verificata la doppia conformità edilizia, possono essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in Sanatoria secondo l'art.36 DPR 380/2001 accertamento di conformità, che comporta il pagamento a titolo di oblazione pari al doppio del valore di costruzione. Si presume una sanzione di circa 1.000,00 euro.Considerando 516,00 euro di spese istruttorie e spese del tecnico incaricato di 1.000,00 euro, si avrà un totale spese da sostenere per la regolarizzazione tecnico-urbanistica: circa 2.516.00 euro.

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

Agibilità

L'edificio di cui fa parte l'immobile possiede la Dichiarazione di Abitabilità n.286 del 06/03/1963 rilasciato dal Comune di Taranto (**all.5**).

3) Identificazione catastale dell'immobile

Gli immobili in data 01/02/2025 sono così censiti al nuovo catasto urbano (**all.6,7**) :

- Fg. 203, p.IIa 3204 sub.15 categoria A/4 classe 4 consistenza 4 vani, sup. catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66,00 mq, rendita 371,85 euro.

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/01/2025

Pratica n. TA0008840 in atti dal 30/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-

ST1.REGISTRO UFFICIALE.368580.30/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8840.1/2025) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

30/01/2025, prot. n. TA0008840

Immobile originario: Fg.203, P.IIa 374 sub.15: variazione del 19/06/2013 Pratica n.TA

0074492 in atti dal 19/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE(n. 11339.1/2013)

Nota sulla situazione catastale

Al momento del sopralluogo la planimetria dell'immobile non era conforme allo stato di fatto.

Pertanto la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento catastale (**all.8**) .

| Reindividuazione del lotto | | | | | | | | |
|---|------------|--|------|------|------------|--------|--|---------|
| Proc.n° | Lotto | Descrizione del bene | | | | | | |
| 384/2023 | Unico | abitazione di tipo civile sita in via Verga n.5, Taranto, piano 4°, riportato al N.C.E.U fg.203, p.IIa 3204 sub.15, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, Sup. catastale 70 mq, Totale escluse aree scoperte: 66mq, R.C. Euro 371,85. | | | | | | |
| Catasto urbano - Dati aggiornati - Comune di Taranto | | | | | | | | |
| Sezione | Fg. | P.IIa | Sub. | Cat. | Cl | Cons. | Sup.Catastale | Rendita |
| | 203 | 3204 | 15 | A/4 | 4 | 4 vani | Totale: 70mq, Totale escluse aree scoperte: 66 mq | 371,85 |
| Intestati | | | | | | | | |
| 1 | [REDACTED] | | | C.F. | [REDACTED] | | proprietà per 4/6 | |

4) DIRITTO REALE

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13/12/2023 | | | | | | |
|--|-------|-------------------------|---------------------------------|------------|----------|--------|
| diritto | quota | perv.per | rogante | data | Trascr. | n.r.p. |
| Proprietà | 1/2 | compravendita | Notaio Ermanno Leccese | 28/11/2007 | 30/11/07 | 25062 |
| proprietà | 4/6 | Denuncia di successione | Ufficio del Registro di Taranto | 28/07/2015 | 22/06/16 | 6594 |

- La quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] con giusto atto di compravendita (**all.9**) per Notaio Ermanno Leccese del 28/11/2007, Rep.n.718 Raccolta n.634 trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Taranto il 30/11/2007 al n.25062 .
- Successivamente con Dichiarazione di Successione devoluta per legge (**all.10**), presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 28/07/2015 al n.2542/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Taranto il 22/06/2016 al. n.6594 di formalità si ha:

- A seguito di ricorso ex art.702bis c.p.c. è stato emesso Accoglimento Totale (**all.11**) del 16/03/2023, Rg 970/2022 Rep.633/2023 del 17/02/2023 e [REDACTED] è stata accertata e dichiarata erede pura e semplice del coniuge [REDACTED] ai sensi dell'art.485 comma 2 c.civ. , con trascrizione n.3935/2959 del 12/02/2024 (**all.12**)

Certificazione ipo-catastale

Dalla verifica delle trascrizioni che prendono in esame il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento **13/12/2023** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (**all.13,14**):

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

| ISCRIZIONI | | | | |
|---|----------|--|---|--------|
| N.r.p. | del | tipo | a favore | contro |
| 9324 | 30/11/07 | Ipoteca volontaria | [redacted] Con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Bergamo piazza Vittorio Veneto n.8) | |
| Per euro 120.000 di cui 80.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 19 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lecce Ermanno, notaio in Palagianò, in data 28/11/2007 rep.719/635 | | | | |
| 3931 | 08/07/11 | Ipoteca legale | [redacted] sede Taranto | |
| Per euro 39.822,78 di cui 19.911,39 per capitale, derivante da ipoteca iscritta a norma art.77 dpr 602/73; Pubblico Ufficiale: Soget spa, in data 05/07/2011 rep.106204/1 | | | | |
| TRASCRIZIONI | | | | |
| N.r.p. | del | tipo | A favore | contro |
| 24783 | 13/12/23 | Pignoramento Immobiliare: Atto esecutivo cautelare | [redacted] Sede in Conegliano (domicilio ipotecario eletto: Avv.S.Giammaria via Garruba n.57, Bari) | |
| Pubblico ufficiale C.A. Sez. di TARANTO UNEP, in data 17/11/2023 Repertorio 5930 | | | | |

5) Date le caratteristiche sopra descritte è possibile vendere il bene oggetto di pignoramento in un unico lotto.

| LOTTO UNICO |
|---|
| Abitazione di tipo civile sito in via Verga n.5 ,Taranto, piano 4°, riportato al N.C.E.U del Comune di Taranto fg.203, p.Illa 3204 sub.15, categoria A/4 classe 4,consistenza vani 4, sup. catastale 70 mq, Totale escluse aree scoperte: 66 mq, R.C. Euro 371,85. Composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, 1 bagno, 1 vano letto e balcone; sup. utile 56,05 mq; sup. accessoria balconi 13,95 mq; sup. commerciale 70,00 mq . |

6) STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [redacted] nell'immobile si trovavano i mobili e gli oggetti personali della signora. Il condominio è amministrato da [redacted], via Orsini n.47. La quota ordinaria di condominio è di euro 23,71.

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

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

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie utile dell'appartamento è di **56,05 mq**, la sup. lorda è di **66,00 mq** (comprensiva di murature esterne fino a 50 cm, di muri confinanti fino a 25 cm e murature interne); la superficie del balcone è in totale di 13,95 mq, per una sup. commerciale considerata al 25% pari a **4,00 mq**. Il totale della superficie commerciale risulta **70,00 mq**.

| SUPERFICI LORDE | CALCOLO SUP.COMMERCIALE |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Superficie lorda appartamento | 66,00 mq |
| Superficie balconi (25%) | 4,00 mq |
| Superficie totale commerciale | 70,00 mq |

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene è stato quello sintetico-comparativo, basato sulla comparazione tra prezzi di mercato per beni analoghi aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona. Inizialmente si è proceduto ad una rilevazione dei dati immobiliari della Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Taranto, zona D8, *Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE ,PORTA NAPOLI* , dove viene individuato l'immobile in oggetto , per Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di 230,00 €/mq a un massimo di 320,00 €/mq per superficie lorda.

Successivamente ho comparato il prezzo con quello desunto da indagini svolte presso agenzie immobiliari locali operanti da anni nel settore, considerando che il prezzo di vendita può variare in base ad una serie di fattori estrinseci al bene quali l'ubicazione urbana, la sua regolarità edilizio – urbanistica, le sue caratteristiche tecnico costruttive, lo stato di manutenzione, l'efficienza degli impianti, la presenza di servizi e di esercizi commerciali nelle vicinanze, le condizioni in cui si trova lo stabile.

Considerando che l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e gli impianti sono efficienti, le rifiniture dell'immobile sono discrete, che l'immobile fa parte di una palazzina tenuta in buone condizioni, posso ritenere che un valore congruo per la vendita della

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

proprietà di suddetto immobile è di € 350,00 al mq.

Risulta quindi per l'appartamento:

appartamento 350,00 €/mq x 70,00 mq = **24.500,00 €**

Tale valore **24.500,00 €** viene ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quindi: $24.500,00€ \times 0,05 = 1.225,00 €$

per cui $24.500,00€ - 1.225,00 € =$ **23.275,00€**

Tale valore viene ulteriormente decurtato per:

oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche di circa 2.516,00 € ;

quindi $23.275,00€ - 2.516,00 € =$ **20.759,00€**

20.759,00€ valore di mercato - prezzo al mq 296.55€/mq

9) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

| Documentazione allegata /verificata | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Atto di provenienza | Plan.att. | Planimetria catastale | Plan.progetto | Contratto locazione | Estratto di matrimonio | Condono/Sanatoria |
| SI | SI | SI | NO | NO | SI | NO |

| Verifica documentazione atti | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| n.trascr. pignoram. | Estratto di mappa | Cert.storico catastale | Certificato ipotecario | Certificato notarile | Destinazione urbanistica | Notarile storico ventennale |
| SI | SI | NO | NO | SI | NO | NO |

La scrivente dopo aver fatto regolare richiesta ai rispettivi uffici ha reperito e allegato la seguente documentazione:

raccomandata (all.1);

verbale di sopralluogo (all.2);

estratto di matrimonio (all.3);

Concessione edilizia , tavola concessione (all.4);

Abitabilità(all.5);

visura catastale attuale e storica (all.6,7);

planimetria catastale attuale (all.8);

atto di provenienza (all.9);

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023

successione (**all.10**)

accettazione eredità (**all.11**);

trascrizione (**all.12**)

ispezioni ipotecarie (**all.13,14**);

estratto di morte (**all.15**);

foto dell'interno e dell'esterno del bene (**all.16**).

10) DESCRIZIONE SINTETICA

Abitazione di tipo civile sito in via Giovanni Verga n.5, Taranto, piano 4° , riportato al N.C.E.U del Comune di Taranto fg.203, p.lla 3204 sub.15, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4 , sup. catastale 70 mq, Totale escluse aree scoperte: 66mq, R.C. Euro 371,85 . Composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, 1 bagno , 1 vano letto e balcone; sup. utile 56,05 mq; sup. accessoria balconi 13,95 mq , sup. commerciale 70 ,00 mq .

L'immobile è occupato. L'immobile presenta alcune difformità sanabili con una Permesso di costruire in sanatoria.

Il tutto nello stato di fatto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni, e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

VALORE DI MERCATO

20.759,00€(ventimilasettecentocinquantanove/00 euro)

Tanto si ritiene di poter sottoscrivere ad evasione del cortese incarico, nella certezza di aver operato al solo fine di Giustizia.

Taranto, 02 febbraio 2025

Arch. Paola Spada

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.384/2023