

**ISTANZA N. 4  
24/06/2024  
URGENTE**

Descrizione:

[REDACTED]

Procedura:

[REDACTED]

(361/2023)

Registro:

Esecuzioni Immobiliari

Giudice:

**DOTT. ANDREA PAIANO**

Ufficio:

**Tribunale ordinario di Taranto**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzione Immobiliari

G. E. Dott. Andrea PAIANO

Accertamento R. G. E. N° 361/2023

Comune di Taranto Fg n. 319 P.IIa n. 2807, ex Sub. 19 e con l'aggiornamento che si è dovuto operare è divenuto **Sub 40**

RELAZIONE DI CONSULENZA dell'esperto Ing. Guerino De Pascalis nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**CREDITORE PROCEDENTE** [redacted] codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano [redacted] corrente in Milano alla Via San Prospero n.4, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca de Lima Souza (cod. fis. [redacted])

[redacted] registrata a Milano in data 24/02/2021, con cui elettivamente domicilia in Napoli [redacted]

**DEBITORE ESECUTATO** [redacted]

**PER L'IMMOBILE PIGNORATO:** Immobile a civile abitazione sita in Taranto (TA) 74121 alla Via Temenide n. 10 int. 9, riportato al Fg 319 P.IIa 2807, Sub. 19, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99; con l'aggiornamento operato al Fg 319 P.IIa 2807, **Sub. 40**, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99;

**ATTO DI PRECETTO:** Col quale fra l'altro, si intimava di pagare la somma [redacted] salvo maturandi interessi e sp. [redacted]

pignoramento. E catastalmente il periodo risale sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento, ed i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione. Per avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, si è provveduto all'acquisizione del rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune.

**AUSILIARIO DEL GIUDICE:** Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto s.r.l., con sede in Via Corso Vittorio Emanuele, 74122-Taranto (TA), Rea: 209234, PEC: [ivg.srl@pec.it](mailto:ivg.srl@pec.it); nominata in data 20.12.2023; Pec: [dvgtaranto@pec.it](mailto:dvgtaranto@pec.it)

**PERITO ESPERTO ESTIMATORE:** Ing. Guerino De Pascalis nominato in data 20.12.2023 e, giuramento prestato in data 22.12.2022;

#### PREMESSA

Con il giuramento di rito effettuato per via telematica il 22.12.2023, al sottoscritto Ing. Guerino De Pascalis, il Giudice,

#### DISPONEVA

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

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** depositato in cancelleria in data

**TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

F. Registro Imprese di Milano  
n. [redacted] sede in Via San Prospero n.4, Milano;

**ISTANZA DI VENDITA:** depositata in Tribunale in data

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-**ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto per Notaio [redacted] iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted]

[redacted] con sede in Milano, codice fiscale [redacted] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

-**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted] in sede in Roma, codice fiscale [redacted]

[redacted] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

-**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted]

[redacted] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

**CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO** al sensi dell'art. 567 c.p.c.: del Notar Dott.ssa Teresa Di Girolamo Notaio In Reggio Emilia, datato 27.11.2023 sino al ventennio antecedente;

Il creditore ha optato con il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale come atto originario trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del

considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in 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'ag-giudicatario 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 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 similare 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) 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, 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.);

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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi **giorni novanta** dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. 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 custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, 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;
- 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 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;

#### FISSA

Per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., l'udienza del **30/05/2024**;

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla redazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc.a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti;

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita: l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

DISPONE che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esperto nominato e all'ausiliario.

INCARICA il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni prima dell'udienza alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

#### DESCRIZIONE

<i>Descrizione del bene ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto (TA)</i>		
361/23	UNICO	Immobile a civile abitazione, sito in Taranto (TA) alla Via Temenide n. 10, al piano 3° salendo le scale a Sx.



Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rend.
Comune di Taranto (TA)								
unico	319	2807	19	A/3	2	5 vani		€ 438,99
[REDACTED]								
[REDACTED]								

### Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi, oltre che presso l'immobile oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali, l'Agenzia del Territorio per reperire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli, consultando le quotazioni immobiliari OMI dell'agenzia del Territorio, oltre a tecnici ed agenzie immobiliari operanti nel settore.

### Sopralluoghi

Il primo sopralluogo sull'immobile [REDACTED] giusto RAR di questo CTU, non ritira [REDACTED] lasciai avviso sotto la porta. Venni richiamato dalla ex-compagna del Mariano che mi vietava l'accesso all'immobile, e pur avvisandola che avrei potuto richiedere l'intervento forzoso delle forze dell'ordine, nulla ottenni.

Il secondo sopralluogo è stato eseguito [REDACTED] accompagnato da funzionario dell'IVG, ed a [REDACTED] in cui il C.T.U. ha eseguito un rilievo metrico-fotografico dei luoghi e, si è redatto verbale unico di sopralluogo.

### Individuazione del lotto

Lo stato dell'immobile sia catastalmente che urbanisticamente, è individuato in unico lotto di vendita.

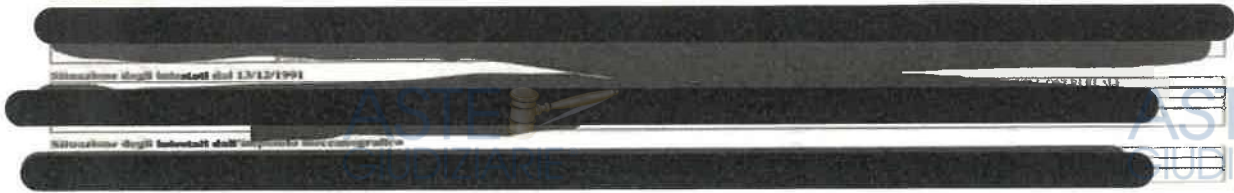
INDIVIDUAZIONE LOTTO		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto (TA)		
361/23	UNICO	Immobile sito in Taranto (TA) alla Via Temenide n. 10, 3° piano





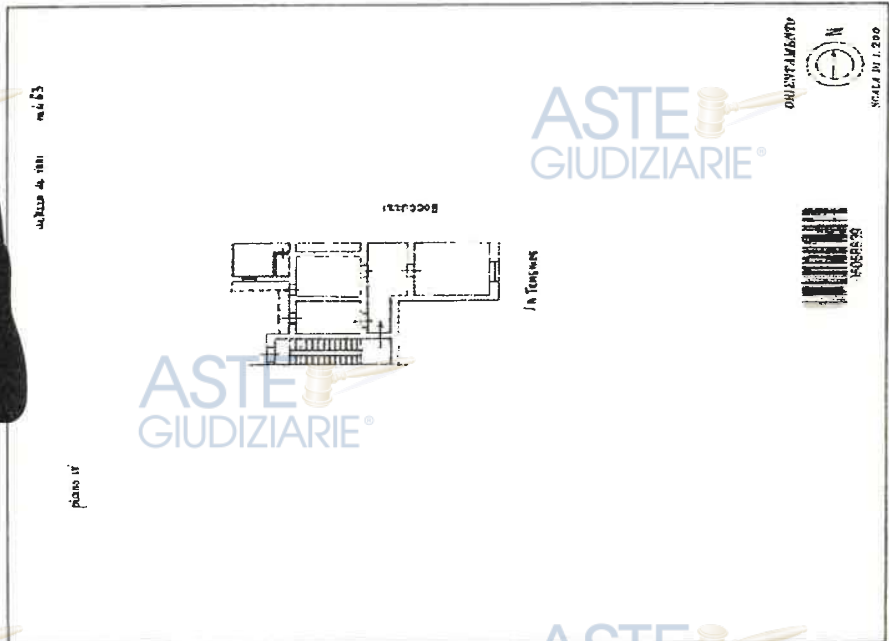
Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/12/2023

Data: 27/12/2023 Ora: 17:50:00  
Visura n.: Y239222 Pag. 1



Visura telematica  
Tributo speciale Euro 0,90  
Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Finanziaria  
Se si intendono avere le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte posticcioli e accessori" comunicando e non comunicando (circolare Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

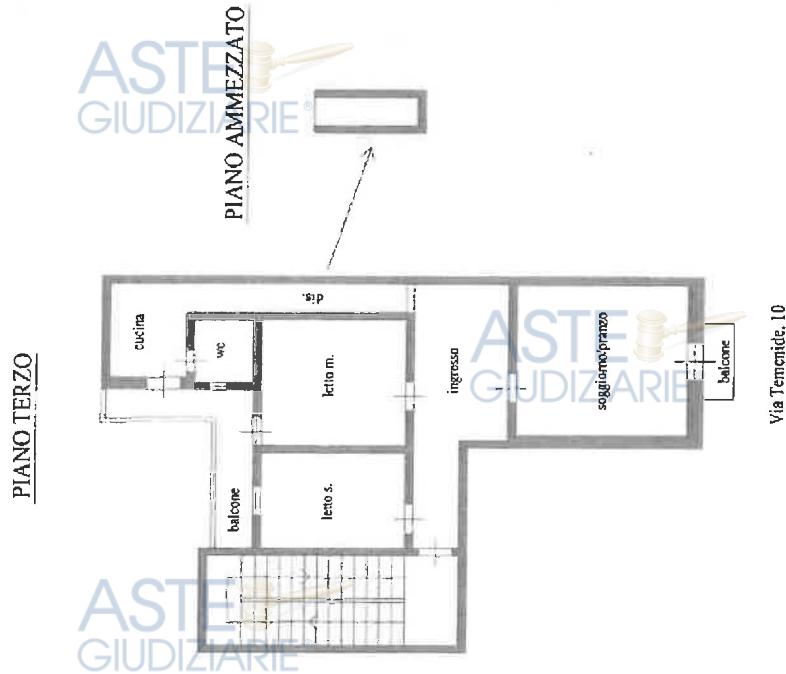
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
Allegato alla deliberazione prot. n. 1000/2019  
M. R. (Vice Capo Ufficio I. Area)



QUANTIFICAZIONE  
SCALA DI 1:200  
Completato dal: P. G. Guerino  
Data di emissione: 27/12/2023  
Firma: P. G. Guerino  
SPAZIO RISERVATO PER LE AUTORIZZAZIONI D'UFFICIO  
DATA  
ORA

Firmato Da: DE PASCALIS GUERINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e9a6

**Rilievo attuale planimetria immobile**



**Catasto urbano - Dati AGGIORNATI**

E' stato necessario aggiornare l'immobile in catasto, per le variazioni rilevate sia sulle misure del bagno, per la presenza dell'amezzano presente sul corridoio e per la mancanza del balcone su Via Temenide.

Dichiarazione professionale n. Comune di Tronzo Via Temenide n. civ. 18	Completata da: Dr. Tommaso Guerinio Incaricato all'albo: Ingegnere Prof. Partenio n. 844
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Taranto	Manifattura Catastali: Sezione: 319 Foglio: 2897 Particella: 40 Subalterno: 40
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	

Firmato Da: DE PASCALIS GUERINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e69a6

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TARANTO (Codice: L049)
Catone Fabbricati	Provincia di TARANTO Foglio 319 Particella 2807 Sub. 46

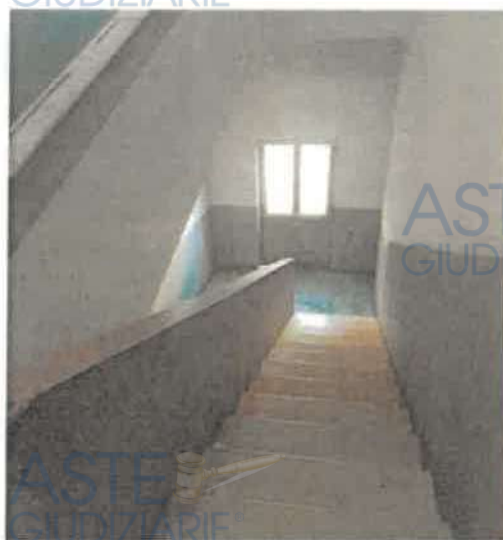
INTERVATO

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Spese Unica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Meno Zona	Categoria	Classe	Costestanz.	Superficie Classificata	Rendita	
1		319	2807	46	I		A/3	2	5 travi	Totale: 81 m² Catastrale: 79 m²	Euro 436,99	VALORIZZAZIONE del 24/06/2024 Prot. n. TA/064910 in attuazione del 24/06/2024 ADP/TA/064910/001 PROT. N. 27006 (DECRETI APPLICAZIONE INTERNA n. 64910/1/2024)

Mappali Territoriali Correlati  
Codice Catastrale L.049 - Sezione A - Foglio 319 - Particella 2807

L'informazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





### ***Fabbricato -***

L'immobile a civile abitazione oggetto di stima è sito in Taranto (TA) alla Via Temenide n. 10, al 3° piano a cui si accede attraverso una scala stretta munita di parete muraria come balaustra e non è servito da ascensore. L'edificio realizzato negli anni trenta del secolo scorso, ha volte a stella ed a botte nei vani principali, e sul retro solai piani latero-cementizi. Le facciate esterne sono intonacate a civile e pitturate al quarzo plastico. L'edificio vetusto negli impianti, è collegato alla rete idrica e fognaria cittadina, tuttavia ad ogni accesso l'edificio era oggetto di interventi di autospurgo, per fuoriuscite di reflui dalle pozzette, certamente per le vetuste linee fognarie non più idonee all'evacuazione dei reflui, e sempre l'androne scala lo si è trovato con liquami riversati sul pavimento.

**Materiali ed impianti**

L'immobile è pavimentato in ceramica chiara, è intonacato a civile sia sui muri perimetrali che l'intradosso del solaio di copertura, ed ha l'impianto elettrico d'illuminazione non aggiornato. Non è allacciato alla rete del gas metano cittadino, è privo di riscaldamento ed è presente un climatizzatore nel vano letto dei ragazzi, le porte interne sono in legno e con vetri dell'epoca e manca la porta di accesso al vano pranzo/soggiorno e al corridoio, la porta d'ingresso e ancora nel portoncino in legno a due ante e gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici custoditi da persiane in legno dell'epoca. L'acqua calda è garantita da un boiler elettrico da 80 litri, ed è presente sul solaio del bagno un serbatoio idrico da 200 litri circa in ferro zincato.

**Stato manutentivo**

*Nel complesso lo stato di conservazione è scadente, ed è da programmare a breve il rifacimento delle colonne e linee fognarie condominiali, sino alla pozzetta AQP presente sul marciapiede, per la spesa complessiva di circa € 8.750.00.*



### ***Pertinenze***

All'alloggio sono annesse le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, le colonne montanti acqua e fogna, ect..



### ***Pratica edilizia***

All'ufficio tecnico comunale di Taranto è stata rinvenuta una parziale pratica edilizia dell'edificio, col titolo rilasciato dal Podestà il 11.12.1939 al Sig. [REDACTED] per un edificio a cinque piani fuori terra con un appartamento residenziale a piano. Successivamente acquistò altro terreno adiacente e presentò nuovo progetto per un edificio a 5 piani fuori terra, ma con due locali commerciali al piano terra e tre appartamenti residenziali per piano ai superiori. Tuttavia il titolo edilizio non è stato rinvenuto agli atti comunali. Successivamente [REDACTED] ede il rilascio del certificato di abitabilità, risulta agli atti il parere favorevole dell'ufficiale sanitario rilasciato in data 31.10.1940 ma non vi è traccia dell'abitabilità.

Sono presenti agli atti comunali, per altri proprietari presentati variazioni tramite Cila e Scia per altri immobili, e rilasciati i certificati di abitabilità, per cui il Comune per questi atti presenti ne ha considerazione.





*Confini*

L'immobile confina a nord con altro edificio a sud con vano scala e l'appartamento del Sigg. Prigionieri salvo altri, a Est con atrio scoperto e a Ovest con Via Temenide.

#### *Abitabilità*

Il Sig. Capriulo Alfredo in data 29.10.1940 N. 1843.9 chiese il rilascio del certificato di abitabilità, e risulta agli atti il parere favorevole dell'ufficiale sanitario rilasciato in data 31.10.1940. ma non vi è traccia dell'abitabilità. Tuttavia al piano terra ed al primo piano i proprietari attraverso Cila e Scia hanno chiesto attività edilizie ed hanno ottenuto l'abitabilità. Allo stato attuale va richiesta, ex novo, dopo aver presentato una SCIA in sanatoria per le difformità presenti sull'immobile, di seguito trattate.

#### **Difformità**

Dal confronto tra la piantina ritirata dall'ufficio edilizia, l'accatastamento risalente al 29.3.1992 e lo stato dei luoghi, vi sono delle difformità da sanare.

La prima difformità è nell'assenza dell'amezzano presente su circa metà corridoio, l'altra è nelle dimensioni del bagno e nelle dimensioni inferiori dell'ingresso e per le coperture precarie realizzate sui balconi sul retro chiusi abusivamente a verande, tramite profili di ferro inghisati sui parapetti in muratura dei balconi e ricoperti da lastre di bachelite e la rimozione delle vetrate posizionate sui parapetti.

Trattasi di difformità sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, **ex art. 36 del DPR 380/01 e s. m. & i.**, "Accertamento di conformità", che tra i costi professionali del tecnico, la sanzione da corrispondere al Comune, ed i diritti di segreteria, si quantifica un costo complessivo di € **3.500,00**, a meno delle verande realizzate abusivamente sui balconi, per cui quota la loro demolizione con asportazione a discarica degli elementi rimossi

al costo complessivo di circa € 1.300.00.

A seguire occorrerà riacquisire una nuova abitabilità al costo di circa € 1.200,00, ed il costo complessivo della sanatoria, delle demolizioni e dell'abitabilità ammonta a circa € 5.500,00.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Proprietà	100%	atto di Acquisto	Notaio Paolo Rosati	17.11.2008	Taranto 18.11.08	R. G. N. 34722/24608
Acquisto da parte di [redacted] giusto atto del Notaio [redacted]						
<i>Stato di possesso</i>						
L'immobile è in uso [redacted]						

***Stato Civile Del Debitore***

[redacted] ne da certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Taranto, che si allega.

Firmato Da: DE PASCALIS GUERINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e19a6



Protocollo di Autenticazione  
Protocollo N. 0701876/2023 del 27/12/2023



COMUNE DI TARANTO

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.A. 1075/1989, N.223  
Visti i dati registrati del COMUNE DI TARANTO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

[Redacted name and address]

Risulta di stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

[Redacted family members list]

Data 27/12/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI TARANTO  
ZAMPINI BRUNELLA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciate in esenzione da imposta di bollo per Uagi C.T.C., nominato dal Tribunale o dal Pubblico Ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegata B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria: C.T.C. nominato dal Tribunale o dal Pubblico Ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegata B) DPR 642/1972

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile netta mq</i>
Ingresso disimpegno	12,67
Soggiorno - Pranzo	16,67
Bagno	2,37
Letto ragazzi	8,79
Letto matrimoniale	11,72
Corridoio lungo buio	4,16
Vano cottura	4,62
<b>Totale</b>	<b>61,00</b>
	<i>Superficie non residenziale</i>
Balconi sul retro	6,00
Balcone su via Temenide	1,50
amezzano	2,00
<b>Totale Sup. non Res</b>	<b>9,50</b>
<b>Superficie commerciale abitazione</b>	<b>MQ 61,00 netti + muri 0,10 x 61,0 + balconi 25% x 9,50 = mq <u>69,50</u></b>

### *Metodo di stima*

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti una corretta valutazione, in particolare:

- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ubicazione, ect.;
- Condizione del mercato immobiliare della zona d'ubicazione dell'immobile;
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect.;
- Eventuali presenze di vincoli e oneri giuridici, le condizioni di mercato, e le condizioni attuali;
- Stato d'uso e di manutenzione, di possesso, le spese condominiali, ect..

- Inoltre, data la peculiarità di questa vendita forzata esecutiva, occorre apportare una giusta riduzione al valore di libero mercato, per l'assenza di garanzia sui vizi occulti presenti, cioè per l'assenza di garanzia postuma sul bene immobile, ex art. 568 C.p.c..

Tutti questi gli elementi rilevati in sede di sopralluogo, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è stabilito è il "prezzo di mercato" per unità di superficie (mq), essendo quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali nelle operazioni di compravendita, visionando anche siti d'internet, le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari operanti nel settore, e colleghi professionisti.

Dalle notizie assunte, per quanto evidenziato dai luoghi, e per le deduzioni a tavolino, si considera un costo medio unitario pari a **475,00 €/mq** di superficie commerciale.

Valore Commerciale = Sup. commerciale mq 69,50 mq x €/mq 475,00 = **€ 33.000.00**

**Il valore commerciale anzi indicato è pertinente la proprietà al 100%** della civile abitazione sita in Taranto (TA) 74121 alla Via Temenide n. 10 int. 9, riportato al NCEU ex Fg 319 P.lla 2807, Sub. 19, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99, divenuto con l'aggiornamento al Fg 319 P.lla 2807, **Sub. 40**, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99.

Per le difformità edilizie presenti necessita di presentazione di una SCIA in sanatoria, ex art. 36 del DPR 380/01 e s. m. & i., "Accertamento di conformità", che tra i costi professionali del tecnico, la sanzione da corrispondere al Comune, ed i diritti di segreteria, si quantifica un costo complessivo di € 3.500,00, a meno delle verande realizzate abusivamente sui balconi che debbono demolirsi, e si quota la loro demolizione con asportazione a discarica degli elementi rimossi ed il ripristino degli elementi murari dopo le demolizioni al costo complessivo di circa € 1.300,00, e a seguire occorrerà riacquisire l'abitabilità al costo di circa € 1.200,00, ed il costo complessivo della sanatoria, delle demolizioni e dell'abitabilità ammonta a circa € 6.000,00, che si detraggono dal costo di mercato dell'immobile in regime di commerciabilità sopra accertato di € 33.000,00, portano il valore attuale dell'immobile nelle condizioni antedescritte detraendo € 6.000,00 diviene € 27.000,00, che rappresenta la quota 100% di proprietà pignorata al debitore esecutato.

**DESCRIZIONE SINTETICA**

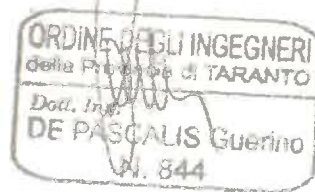
**Immobile a civile abitazione**, sito in Taranto (TA) alla Via Temenide n. 10 al terzo piano senza ascensore, composto da un ingresso, soggiorno/pranzo, un letto ragazzi, un letto matrimoniale, un corridoio lungo buio, un vano cottura, un bagno e un balcone su Via Temenide ed un balcone sul retro, il tutto di mq 61,00 utili netti, insieme alle pertinenze condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, (come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, le colonne idriche e fognarie, ect.), e con la sanatoria edilizia e il certificato d'abitabilità d'acquisirsi, le demolizioni della veranda sul retro a farsi, il tutto in esenzione di garanzie su eventuali vizi ex art 568 C.p.c., ect., per un valore al netto delle spese di sistemazione € 27.000,00, riportato al NCEU al Ex Fg n. 319 P.IIa 2807, Sub. 19, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99, divenuto con l'aggiornamento al Fg n. 319 P.IIa 2807, **Sub. 40**, piano 3, Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, R. € 438,99.

- **Costi IMU** €/anno 781,77
- **Costi condominiali, pulizia, consumi Enel, manutenzioni varie, ect., circa:** €/anno 450,00
- **Costi pregressi condominiali, mancati pagamenti acqua circa** € 2.800,00
- **Costi per sanatoria edilizia, demolizioni e acquisizione agibilità** € 6.000,00
- **Costi di programmazione futura linee fognarie condominiali** € 8.750,00

**Prezzo base del lotto unico, al netto dei costi di cui sopra € 27.000,00**

In fede

Ing. Guerino De Pascalis



Lì 24.06.2024

**Allegati**

- Copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
- Planimetria catastale e Visura catastale esistente;
- Nuova planimetria castale e nuova visura aggiornata;
- Titoli edilizi e atti amministrativi rinvenuti all'ufficio edilità del Comune.