TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. geom. Cosimo Gigante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 212/2021 R.G.E. promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA

Accettazione dell'incarico del 29.11.2021

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva; ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA QUALE ESPERTO STIMATORE

IL GEOM. COSIMO GIGANTE;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

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

DISPONE

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

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*

oppure

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'individuazione del bene; ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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*

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

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) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*
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;*

* * *

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

▪ NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento del 15.10.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 25.10.2021 ai nn. 27919/20856:

"Diritto di proprietà per l'1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare sita in Taranto, alla via Carlo Magno n. 21, piano T, individuata in N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 300, p.lla 108, categoria C/2, classe 3, rendita €.173,53. Il [redacted] *è divenuto proprietario dell'immobile suddetto, insieme ai* [redacted] *ed* [redacted] *anch'essi rispettivamente proprietari per la quota dell'1/3, in forza di:*

i. contratto di compravendita per atto del notar dott. Ettore Leccese del 15/05/1998 registrato il 22/05/1998 iscritto al numero del Registro Generale 7255 ed al numero del Registro Particolare n. 5825;

ii. atto di donazione, per atto del notar dott. Ettore Leccese, del 15/05/1998, registrato il 22/05/1998 iscritto al numero del Registro Generale 7256 ed al numero del Registro Particolare 5826."

L'unità immobiliare risulta all'attualità censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3, così come segue:

- foglio 300, particella 108, zona censuaria 3, Via Carlo Magno n. 21 piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 96 mq, rendita euro 173,53.
- foglio 300, particella 108, categoria ente urbano, superficie are 10 ca 39.

I dati identificativi del bene immobile riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza l'unità immobiliare innanzi descritta.

▪ TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Così come da certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare rilasciato a cura dello scrivente in data 15.02.2024, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atto di donazione e compravendita regolarmente trascritto (*Cfr.* All. 08). Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla certificazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento.

I dati catastali riportati nella certificazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

▪ OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali e catastali di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta ed allegata integralmente. Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente ha provveduto a reperirlo, rilasciato dal Servizio Stato Civile del Comune di Taranto in data 14.12.2021.

È stato inoltre reperito il certificato di residenza dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del medesimo Comune in data 13.12.2021 (*Cfr.* All.07). In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (*Cfr.* All.10).

▪ SOPRALLUOGHI

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice incaricato per la presente procedura Avv. Daniela Dimitri, con la quale concordava quale data di sopralluogo giorno 9 febbraio 2022 alle ore 10:30. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a mezzo di raccomandata A/R e PEC a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti. Alla ricevuta comunicazione delle operazioni peritali, la parte esecutata mediante il suo legale chiedeva tramite pec un rinvio delle operazioni peritali, comunicando che il suo assistito non poteva essere presente in sede di sopralluogo e che l'accesso non sarebbe stato possibile in quanto sfornito delle chiavi dell'immobile. Successivamente, il sottoscritto Esperto provvedeva a comunicare un ulteriore data per il sopralluogo dell'immobile pignorato, ovvero in data 20 aprile 2022 alle ore 10:00; le comunicazioni delle operazioni peritali venivano inviate alle parti nonché al debitore esecutato mediante raccomandata A/R; alla data del sopralluogo il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato, senza aver potuto accedervi data la non presenza del debitore esecutato o di chi per lui ne consentiva l'accesso. Successivamente veniva nominata l'avv. Fancesca Chimienti come Ausiliario del Giudice in sostituzione del precedente. Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice, con la quale concordava quale data di sopralluogo giorno 6 ottobre 2022 alle ore 15:30; alla data del sopralluogo il sottoscritto si è recato

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

presso l'immobile pignorato, senza aver potuto accedervi data la non presenza del debitore esecutato. (*Cfr.* All.01) In data 2 ottobre 2023 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il sottoscritto Esperto nominato di procedere alla stima dell'immobile ed al deposito dell'elaborato peritale sulla base degli elementi acquisiti, sulla scorta dei diversi tentativi di mancato accesso non consentiti.

▪ RE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Re individuazione dei lotti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
212/2021 R.G.E.	***Comune di Taranto***	
	"1"	Un terzo della piena proprietà di un fabbricato avente destinazione d'uso catastale di locale deposito sito in Taranto alla Via Carlo Magno n.21, posto al piano terra con pertinenziale area esterna della superficie catastale di 1.039 mq prospiciente la viabilità pubblica alla quale si ha accesso da ingressi sia pedonale che carrabile. Il fabbricato risulta essere realizzato abusivamente e non sanabile, quindi oggetto di demolizione.

Catasto urbano - Lotti individuati								
Lotto	***Foglio***	***P.lla***	***Sub.***	***Zona Cens.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rendita***
Comune di Taranto								
"1"	300	108	///	3	C/2	3	96 mq	euro 173,53
	300	108	///	///	ente urbano	///	1.039 mq	///
In ditta: [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3. *								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

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

▪ LOTTO "1"

Descrizione sintetica:

Suolo con soprastante fabbricato abusivo da demolire

in Taranto alla Via Carlo Magno n.21

Un terzo della piena proprietà di un fabbricato avente destinazione d'uso catastale di locale deposito sito in Taranto alla Via Carlo Magno n.21, posto al piano terra con pertinenziale area esterna della superficie catastale di 1.039 mq prospiciente la viabilità pubblica alla quale si ha accesso da ingressi sia pedonale che carrabile. Il fabbricato risulta essere realizzato abusivamente e non sanabile, quindi oggetto di demolizione.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica di Taranto, nella circoscrizione Talsano - San Vito - Lama e precisamente nella borgata di Lama. Si tratta di una zona di normale interesse abitativo e commerciale, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in normali e buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Area pertinenziale

L'unità immobiliare in oggetto risulta perimetrata da una recinzione costituita da un basamento murale con soprastante ringhiera metallica a delimitare l'area esterna pertinenziale. L'area si presenta in stato di abbandono, così come è apparsa l'unità immobiliare, con la presenza di arbusti di medie dimensioni.

Fabbricato

Il fabbricato da un'analisi visiva esterna e dalla visione della planimetria catastale è costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su un unico livello fuori terra avente destinazione catastale di deposito.

Il fabbricato risulta circondato da un'area pertinenziale comune lungo tre lati, mentre per il restante lato risulta posizionato sul confine con altre proprietà. L'accesso avviene direttamente dalla viabilità pubblica mediante due cancelli di tipo pedonale e carrabile. (*Cfr.* All. 02, foto 01) Esternamente lo stabile si presenta con le facciate intonacate a civile, con il tetto a terrazza piana praticabile.

Risulta presente l'impianto citofonico, di cui non è possibile confermarne il funzionamento.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano in mediocre stato.

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare

L'unità immobiliare in riferimento alla planimetria catastale presente in atti risulta essere costituita al suo interno da cinque locali indifferenziati aventi destinazione d'uso catastale di deposito e due locali ad uso di servizi igienici. (*Cfr.* All. 03)

Materiali e impianti

Sempre da un'analisi visiva esterna, l'unità immobiliare è risultata provvista degli infissi esterni e le loro rispettive inferriate, inoltre sono presentati i contatori per le utenze idriche ed elettriche e di conseguenza presumibilmente la presenza dell'impiantistica generale, di cui non è possibile accertarne lo stato manutentivo e funzionante.

Stato manutentivo

Esternamente l'unità immobiliare è apparsa in uno stato di abbandono e si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con strada, con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano							
Foglio	***P.lla***	***Sub.***	***Zona Cens.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rendita***
Comune di Taranto							
300	108	///	3	C/2	3	96 mq	euro 173,53
300	108	///	///	ente urbano	///	1.039 mq	///
In ditta: [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3. *							

Pratica edilizia

Il fabbricato in esame è stato costruito in completa assenza di licenza e concessione edilizia. Da ricerche effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ha attestato che non risultano rilasciati titoli autorizzativi o riguardanti eventuali condoni e sanatorie per l'immobile oggetto di stima. (*Cfr.* All. 04) Il sottoscritto ha altresì provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica in riferimento all'area su cui ricade il fabbricato, ai fini di poter individuare la sua destinazione urbanistica. Dal certificato di destinazione

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

urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto si attesta che l'area oggetto di pignoramento risulta avere la seguente destinazione di P.R.G.: in parte "Zona residenziale in applicazione della Legge 18.04.1962 n° 167" ed in parte e "Zona di Preesistenze Edilizie Residenziali della fascia costiera ed altre preesistenti iniziative non regolamentate". (*Cfr.* All. 05)

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Difformità

L'unità immobiliare in oggetto per quanto verificato dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata realizzata in assenza di titolo di titoli autorizzativi e quindi l'intero fabbricato si presenta allo stato di completo abuso edilizio.
Tali difformità pregiudicano la regolarità edilizia dell'immobile, in quanto la cubatura complessiva del fabbricato e le sue superfici abitabili, sono state realizzate abusivamente.

Condonabilità

Come innanzi evidenziato, le difformità rilevate nel corso dell'acquisizione della documentazione, pregiudicano la regolarità edilizia dell'immobile in esame.
Il fabbricato abusivo è stato edificato sicuramente in epoca anteriore al 31.03.2003, tale riscontro è possibile verificarlo dalla lettura dell'atto di compravendita e donazione del 15.05.1998, tramite il quale si attestava la presenza dell'immobile oltre alla visura storica catastale che certifica che il fabbricato era allibrato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali alla data del 03.09.1985. Il sottoscritto esperto ritiene di affermare che allo stato attuale, tale abuso ai sensi dell'art. 40 commi 5 e 6 legge 47/85, in base agli artt. 31-32 e 33 come modificati dall'art.39 della l.n.724/94 a sua volta modificato dall'art.32 della Legge 326/03 e sue successive modificazioni ed integrazioni, la condonabilità degli abusi commessi per l'immobile oggetto di esecuzione non è procedibile, in quanto condizionata al fatto che le ragioni del credito non sono precedenti alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (26.11.2003).
Poiché la data della trascrizione del pignoramento è giorno 25.10.2021, gli abusi commessi nella realizzazione di suddetta volumetria non sono sanabili.
Pertanto, ai fini della regolarità edilizia, occorrerà provvedere alla completa demolizione dell'intero fabbricato. Per tale opera, per lo smaltimento in discarica autorizzata delle macerie rinvenienti e per il ripristino dei luoghi nello stato originario, si stima un esborso prevedibile pari a euro 20.000,00.

Conclusioni

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata realizzata in regime di completo abuso edilizio. Ai fini della regolarizzazione della proprietà, lo scrivente ha

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

considerato la demolizione dell'intero fabbricato. Tutti i costi prevedibili saranno computati in detrazione nella determinazione del prezzo base.
Non si sono evidenziate ulteriori difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Divisibilità

Il cespite pignorato si presenta come un suolo di forma pressoché trapezoidale con sovrastante fabbricato realizzato abusivamente. Alla luce di quanto verificato dal sottoscritto, dato che la quota oggetto del pignoramento è pari ad un terzo, lo scrivente ritiene non possibile procedere alla comoda ed equa divisibilità. Inoltre è da sottolineare che il frazionamento del suolo, al fine di originare delle quote indipendenti con superfici inferiori al lotto minimo previsto pari a 1.000 metri quadrati e quindi in violazione alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, sarebbe da identificarsi come un illecito di lottizzazione abusiva, così come previsto dall' art. 44, lett. c) del Testo Unico dell'Edilizia - d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Alla luce di ciò, il sottoscritto non ritiene possibile un'eventuale divisibilità.

Altre informazioni per l'acquirente

Nulla da segnalare.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.10.2021						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***n°***
proprietà	1/3	Atto di vendita e donazione	dott. Ettore Leccese	15.05.1998	22.05.1998	7255/5825 7256/5826
Note: *Cfr.* All.06. *						

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
Note: *in sede di sopralluogo esterno avvenuto, l'unità immobiliare è apparsa in stato di abbandono.*				

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
1639	05.06.2018	ipoteca giudiziale	[redacted]

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	**A favore**
18126	14.09.2021	pignoramento	[redacted]
27919/20856	25.10.2021	pignoramento	[redacted]

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successioni	
Esecutato deceduto	***Domanda di successione***
L'esecutato risulta in vita	Nulla da segnalare

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	No	Sì	No	---	Sì	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
Sì	No	No	No	Sì	Sì	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a beni commerciali già presenti sul mercato. Pertanto, il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto beni comparabili con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame poste in vendita sui portali Internet immobiliari specializzati come "Immobiliare.it" e "Idealista".

Inoltre, si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Copia [redacted] uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i suoli aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 200,00 al mq.

Tenuto conto della destinazione urbanistica ricadente sul fondo, del suo stato manutentivo e del contesto in cui lo stesso si trova, si può stimare una quotazione unitaria lorda così come di seguito dettagliata:

SUPERFICIE LORDA mq. 1.039

mq. 1.039 x euro 200,00 = euro 207.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Ai fini dell'eliminazione delle difformità innanzi individuate dell'immobile in sede di sopralluogo, riguardanti la demolizione del fabbricato abusivo presente, si ha:

euro 207.800,00 – euro 20.000,00 = euro 187.800,00

Considerando la quota pari a 1/3 della piena proprietà, si ha:

euro 187.800,00/ 3 = **euro 62.600,00**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro sessantaduemilaseicento / 00

* * *

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp.5;
2. documentazione fotografica, p.1;
3. documentazione catastale, pp.8;
4. Istanza di visura al fascicolo edilizio per accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, p.1;
5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto in data 18.02.2022, pp.14;
6. titolo di provenienza (atto di vendita e donazione) per Notaio dr. Leccese Ettore stipulato in data 15.05.1998, al n. 15199/6042 di rep., pp.7;
7. certificato dello stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di Taranto in data 14.12.2021; certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto in data 13.12.2021, pp.2;
8. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 15.02.2024, pp.2;
9. scheda riepilogativa, p.1;
10. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.15.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di quindici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero dieci allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

San Marzano di S.G. (TA), giorno 16 febbraio 2024

In fede,

dott. geom. Cosimo GIGANTE

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

Descrizione sintetica

Suolo con soprastante fabbricato abusivo da demolire

in Taranto alla Via Carlo Magno n.21

Un terzo della piena proprietà di un fabbricato avente destinazione d'uso catastale di locale deposito sito in Taranto alla Via Carlo Magno n.21, posto al piano terra con pertinenziale area esterna della superficie catastale di 1.039 mq prospiciente la viabilità pubblica alla quale si ha accesso da ingressi sia pedonale che carrabile. Il fabbricato risulta essere realizzato abusivamente e non sanabile, quindi oggetto di demolizione; l'unità immobiliare confina nella sua interezza con strada, con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 300, particella 108, zona censuaria 3, Via Carlo Magno n. 21 piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 96 mq, rendita euro 173,53; al foglio 300, particella 108, categoria ente urbano, superficie are 10 ca 39; per l'unità immobiliare pignorata da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata accertata l'assenza di titoli edilizi autorizzativi o di eventuali condoni o sanatorie; il fabbricato quindi è stato realizzato abusivamente e non risulta a parere dello scrivente possibile procedere alla sua regolarizzazione; sulla base di tale analisi il sottoscritto ha provveduto a computare i costi presumibili ai fini della demolizione del manufatto abusivo, valutando nella rispettiva quota pignorata il suolo su cui ricade il fabbricato, così come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto; in sede dei sopralluoghi esterni effettuati, l'unità immobiliare è apparsa libera in stato di abbandono.

Valore di mercato: euro 62.600,00

Copia privata per uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009