

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice dell'Esecuzione: dott. A. PAIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 144/2021 R.G.E.

CF LIBERTY SERVICING SPA [REDACTED]



C.T.U.: dott. arch. Federica BAISI



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto stimatore dott. arch. FEDERICA BAISI

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 144/21 R.G.E.

promosso da

CF LIBERTY SERVICING SPA

contro

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Trasmissione dell'accettazione dell'incarico: 07.10.2021

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 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 dare 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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)** 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.);
- 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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori precedenti 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.

Individuazione dei beni

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: i dati indicati nel pignoramento consentono la univoca identificazione dell'immobile.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
144/21	Unico	Diritto di superficie dell'appartamento al quarto piano superiore, facente parte del fabbricato in Taranto alla Via Boccarelli civico 12 (in catasto Corso Bruno Buozzi s.c.); Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 7, composto da sei vani catastali ivi compresi gli accessori e la cantinola di pertinenza sita al piano terrazza, anch'essa distinta con il numero interno 7, confinante: - l'appartamento con Via Boccarelli, con il vano delle scale e con l'appartamento interno 8; - la cantinola con il corridoio di accesso, con la cantinola interno 8 e con il terrazzo. Detta consistenza è censita, in uno, nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 145, particella 485 sub 10, Corso Bruno Buozzi, piano 4, int 7, ZC1, Cat A/B di 2°, vani 6, R.C. Euro 526,79

Diritto di superficie: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto urbano – Dati originali								
Comune di Taranto								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	145	485	10	A/3	2	6 vani	Tot. 122 mq. Totale escluse aree scoperte: 117 mq.	€ 526,79
In ditta: [REDACTED]								

Catasto urbano – Dati aggiornati								
Comune di Taranto								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	145	485	12	A/3	2		132 mq.	€ 614,58
	145	485	13	C/2	1		11 mq.	€ 20,25
In ditta: [REDACTED]								

Note sulla situazione catastale

A seguito del sopralluogo, la scrivente ha riscontrato non esservi corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, rispetto alla quale variano il numero di vani e la loro destinazione, in quanto il balcone è stato chiuso a vetri e trasformato in veranda, è stato eliminato il secondo bagno e realizzato un ripostiglio nel vano centrale (all. 2).

Pertanto, è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio di Taranto l'atto di aggiornamento consistente in variazione per diversa distribuzione di spazi interni e numero di vani, ai sensi della Circolare n° 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio (all. 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'operazione di variazione ha comportato necessariamente l'assegnazione di due subalterni distinti all'appartamento e alla cantina, che prima si trovavano sotto lo stesso subalterno. Infatti, a seguito di nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, le cantine che hanno entrata autonoma dall'esterno o da spazi condominiali devono essere accatastate autonomamente in categoria C/2, divenendo pertanto immobili con una propria rendita, slegati dall'immobile di cui erano pertinenza. Ciò vale per i nuovi accatastamenti, i frazionamenti, le fusioni e per tutti i casi di variazione catastale, qualsiasi sia la motivazione.

Operazioni peritali

- Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c. (all. 12).
- Indagini e ricerche presso gli uffici comunali, catastali e immobiliari di Taranto, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.
- Variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni e numero di vani.
- Atto di provenienza presso lo studio del Notaio Vincenzo Vinci di Taranto.

Sopralluoghi

E' stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento in data 03.11.2021, alla presenza della sottoscritta CTU, dell'ausiliario del G. E. avv. Diletta De Cesare e degli esecutari [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo, previa identificazione catastale dell'immobile, è stata presa visione dei luoghi al fine di verificare la rispondenza con gli atti catastali e di ricavare le informazioni utili per la valutazione del bene. Sono stati eseguiti i rilievi metrici, successivamente riprodotti graficamente, e fotografici. Il verbale dei sopralluoghi è allegato alla presente relazione (all. 1).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti Proc. Esec. n. 144/21		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
144/21	Unico	Diritto di superficie dell'appartamento al quarto piano superiore, facente parte del fabbricato in Taranto alla Via Boccarelli civico 12 (in catasto Corso Bruno Buozzi s.c.), Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 7, composto da sei vani catastali ivi compresi gli accessori e la cantinola di pertinenza sita al piano terrazza, anch'essa distinta con il numero interno 7, confinante: - l'appartamento con Via Boccarelli, con il vano delle scale e con l'appartamento interno 8; - la cantinola con il corridoio di accesso, con la cantinola interno 8 e con il terrazzo. Detta consistenza è censita nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 145, particella 485 sub 12, Corso Bruno Buozzi, piano 4 int 7, Cat A/3 di 2 ^a , R.C. Euro 526,79 e sub 13, piano terrazzo Cat C/2 di 1 ^a , R.C. Euro 20,25

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Comune di Taranto								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	145	485	12	A/3	2		132 mq.	€ 614,58
	145	485	13	C/2	1		11 mq.	€ 20,25
In ditta:								

LOTTO UNICO

Diritto di superficie di appartamento per civile abitazione sito in Taranto al quarto piano del fabbricato alla Via Boccarelli civico 12 (in catasto Corso Bruno Buozzi s.c.), Quartiere Paolo VI, distinto con il numero interno 7, composto di ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio, con cantinola di pertinenza sita al piano copertura, anch'essa distinta con il numero interno 7. La superficie calpestabile è di mq. 99,90 più due piccoli balconi di mq. 1,25 ciascuno, una veranda di mq. 13,15 e la cantinola di mq. 8,40; la superficie commerciale è di mq. 120,10. Confina con Via Boccarelli, con vano scale e con l'appartamento interno 8; la cantinola



confina con il corridoio di accesso, con la cantinola interno 8 e con il terrazzo, salvo altri. Il tutto censito in N.C.E.U. Comune di Taranto al foglio 145, particella 485 sub 12, Corso Bruno Buozzi, piano 4, int 7, ZC1, Cat A/3 di 2^A, superf. cat. 132 mq., R.C. Euro 614,58 e sub 13, piano terrazzo Cat C/2 di 1^A, superf. cat. 11 mq., R.C. Euro 20,25.

L'appartamento e la cantinola sono in uso ai proprietari esecutati.



Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici

L'immobile è ubicato nel quartiere nel Paolo VI, realizzato negli anni '60 come quartiere satellite per abitazioni destinate ai lavoratori dell'industria siderurgica. Il fabbricato appartiene a uno degli ultimi lotti del Comprensorio 2 del Piano di zona 167 redatto nel 1974 ed è situato in posizione marginale verso nord. Attualmente la zona fa parte del Programma PIRP "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie" - Ambito 2 "Quartiere PAOLO VI".

Nella zona sono presenti opere di infrastruttura primaria e secondaria ma, nonostante la breve distanza dall'ospedale Moscati e dalla facoltà di ingegneria, nelle vicinanze mancano attività commerciali ed edifici di interesse collettivo come scuole, etc.; l'area complessivamente si presenta in condizioni di degrado.



Fabbricati

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '80 dalla Cooperativa 4° Benedetto Brin "La Rotaia" all'interno di un progetto più vasto costituito da due file di palazzine a schiera.

La struttura della palazzina, formata da 4 piani fuori terra, è in c.a. con copertura a terrazza; è composto da piano terra destinato in parte a porticato, in parte a sala condominiale, in parte a centrale idrica e in parte a cantinole (n. 5), primo, secondo, terzo e quarto piano destinati a civili abitazioni (2 per piano) e piano copertura destinato a cantinole (n. 3). L'edificio presenta dal lato nord, su via Boccarelli, logge chiuse a veranda; è dotato di ascensore.



Unità immobiliare

Dalla porta posta a sinistra salendo le scale si entra in un ingresso unito al soggiorno, comunicante con le due camere da letto, il bagno, il ripostiglio e la cucina; dal soggiorno e dalla cucina si esce sulla veranda ottenuta dalla chiusura della loggia sul lato nord. Entrambe le camere hanno balconi di piccole dimensioni con affaccio verso sud. Al piano superiore si trova la cantinola pertinenziale, con accesso diretto dal vano scala (*all.ti 5 e 6*).

Materiali e impianti

L'abitazione è stata modificata rispetto alla disposizione iniziale ottenendo un ampio spazio centrale; presenta materiali e rifiniture di media qualità (*all. 6*).

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate in colore chiaro; nella camera da letto principale le pareti sono decorate con un effetto tipo stucco veneziano. La pavimentazione è uniforme in tutta la casa, realizzata in monocottura di colore rossiccio. Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche di formato medio e di tonalità media; nella cucina soltanto la parete dietro al piano cottura è rivestita in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno naturale tonalità ciliegio; la porta d'ingresso principale è blindata e pannellata. Le finestre sono di tipo tradizionale in legno tenero tipo pitch-pine con avvolgibili in pvc di colore chiaro; nella veranda la chiusura perimetrale è realizzata con vetri scorrevoli in pvc color panna con vetrocamera.

L'appartamento è allacciato alle reti urbane di elettricità, acqua, fognatura, gas; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono installati inoltre gli impianti di TV e di citofono. L'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia installata nella veranda e radiatori in ghisa.

Tutti gli ambienti sono ben aerati e illuminati, ad eccezione del ripostiglio.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento è mediocre. Il fabbricato necessita di interventi di ripristino, sia all'interno (androne, scale) che all'esterno.

Pertinenze

L'appartamento ha la cantinola di pertinenza esclusiva sita al piano terrazza e comunicante tramite il vano scala, anch'essa distinta con il numero interno 7.

Consistenza dell'appartamento

Ambienti	
ambiente	Superf. netta interna in mq.
Ambiente unico ingresso-soggiorno-disimpegno	44,10
cucina	14,20
letto	18,70
letto	13,40
bagno	6,50
ripostiglio	3,00
balconi	2,50
veranda	13,15
cantinola	8,40

Riepilogo ambienti	
Tipologia	superficie calpestabile
Superficie residenziale netta	99,90
Superficie veranda	13,15
Superficie cantinola	8,40
superficie non residenziale (balconi)	2,50

Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (all. 5).

Valutazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è di mq. **120,10**, come si evince dai prospetti di calcolo di seguito riportati:

Superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento		
tipologia di superf.	mq. x coefficiente di omogeneizzazione	superf. commerc.
superficie residenziale lorda	113,30 x 1,00	113,30
Veranda (conteggiata come balcone, in quanto non sanabile)	13,15 x 0,30	3,95
cantinola	8,40 x 0,25	2,10
balconi	2,50 x 0,30	0,75
Totale		mq. 120,10



Il computo della **superficie commerciale** è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138/98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi e 50% di verande.



Spese condominiali

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta a € 600,00, il cui pagamento viene effettuato con cadenza mensile per l'importo di € 50,00. Non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni. Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute (*all. 10*).

Confini

L'appartamento confina con Via Boccarelli, con vano scale e con l'appartamento interno 8; la cantinola confina con il corridoio di accesso, con la cantinola interno 8 e con il terrazzo, salvo altri.



Pratica edilizia

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 123 del 12.05.1982, cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria n. 148 del 22.06.1993 per opere realizzate in difformità al p.t. e al piano terrazzo; successivamente è stata presentata la D.I.A. prot. N. 602 del 25.03.1998 ed infine la Concessione Edilizia n. 351 del 06.12.1999 per chiusura di parte del piano terra a pilotis (*all. 7*).

Abitabilità

L'unità immobiliare è provvista del certificato di agibilità n. 154 del 08.09.2004 (*all. 8*).



Difformità

L'appartamento presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito dai titoli edilizi:



- a) diversa sagoma dell'appartamento e del balcone, che nel progetto originario avevano una forma e una superficie differenti rispetto a come poi sono stati realizzati;
- b) il balcone è stato chiuso su tutti i lati da una vetrata scorrevole e trasformato in veranda;
- c) diversa disposizione interna: è stato eliminato il secondo bagno e realizzato un nuovo vano interno ad uso stanzino.

Sanabilità

a) I vari titoli edilizi successivi al progetto approvato non riguardano la difformità di forma e superficie dell'appartamento e del balcone, ma altre parti del fabbricato. La stessa D.I.A. prot. N. 602 del 25.03.1998, che – stando a quanto dichiarato nel modello - dovrebbe sanare le modifiche riguardanti gli appartamenti, riporta invece gli stessi elaborati grafici del primo progetto senza variazioni. Nel fascicolo del fabbricato è presente anche una precedente DIA con prot. N. 2464 del 17.12.97, annullata presumibilmente a causa delle difformità di sagoma, che avrebbero dovuto essere sanate con un titolo diverso.

In definitiva, nel fascicolo del fabbricato non sono stati rinvenuti titoli edilizi idonei a sanare le difformità riscontrate. Considerando che l'appartamento e il balcone, pur avendo una sagoma differente rispetto al progetto approvato, sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della sanatoria (all'attualità - requisito della doppia conformità - si ritiene che siano sanabili ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/2001 (Attività n. 41, Tabella A, Sez. II del d.lgs. n. 222/2016), previa presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

b) La veranda non è sanabile, in quanto non è stata realizzata sul cortile interno dell'edificio ed è fos visibile dalla pubblica via; pertanto non risponde ai requisiti richiesti dal regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" approvato con delibera di C.C. n. 18 del 10/02/2017 (serre solari o captanti o serre tampone realizzate sulle corti interne degli edifici e/o non visibili da pubblica via, ovvero non in corrispondenza dei prospetti principali), e andrà demolita.

c) Per quanto attiene le modifiche interne, sono sanabili e l'istanza di sanatoria potrà essere inserita nella stessa pratica SCIA di cui al punto a).

Per concludere, per sanare le difformità riscontrate occorrerà presentare una S.C.I.A.; occorrerà inoltre ottenere un nuovo certificato di agibilità. La veranda invece andrà demolita.

Si valuta in € 7.000,00 (euro settemila/00) il presumibile costo per la pratica in sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, comprese anche le operazioni tecnico-amministrative per l'ottenimento del Certificato di agibilità; eventuali oneri aggiuntivi potranno essere calcolati soltanto al momento della definizione della pratica dai tecnici dell'UTC.

Detta somma viene portata in detrazione nella formazione del prezzo a base d'asta.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17/09/2021						
Appartamento sito in Taranto, via Boccarelli 12 (in catasto Bruno Buozzi), al fg. 145 part. 485 sub 10, piano 4 int. 7, ctg. A/3, classe 2, mq. 122 (totale escluse aree scoperte mq. 117), vani 6, R.C.L. € 526,79						
<i>diritto</i>	<i>qt.</i>	<i>pervenuto per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°. r. p.</i>
Proprietà superficciaria	1/1	compravendita	Vinci Vincenzo notaio in Taranto	27/03/08	28/03/08	6936
In ditta:						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
61954	27/03/2008	Ipoteca volontaria	BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
18335	17/09/21	Pignoramento immobiliare	LEVITICUS SPV S.P.A.

Stato di possesso
Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta nel possesso dei debitori esegutati



Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro
Negativo				

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N° r. p.
Negativo				

Convenzioni matrimoniali				
Tipo	Rogante	data	Reg.	N°
Negativo				

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N° r. p.
Negativo				

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	---	---	--

Verifica allegato 2						
Nota di trascr.	Estratto di mappa	Certif. cata-stale	Certificato ipotecario	Certificato notarile	Dest. Urb.	Certificato Storico
Si'	Si'	No	No	Si'	No	

Conclusioni

Diritto di superficie di appartamento per civile abitazione sito in Taranto al quarto piano del fabbricato alla Via Boccarelli civico 12 (in catasto Corso Bruno Buozzi s.c.), Quartiere Paolo VI, distinto con il numero interno 7, composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, ba-

gno, ripostiglio e cantinola di pertinenza sita al piano copertura. La superficie calpestabile è di mq. 99,90 più due balconi di mq. 1,25 ciascuno, una veranda di mq. 13,15 e la cantinola di mq. 8,40; la superficie commerciale è di mq. 120,10. Lo stato manutentivo dell'appartamento è mediocre; il fabbricato necessita di interventi di ripristino.

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 123 del 12.05.1982, concessione in sanatoria n. 148 del 22.06.1993 per opere in difformità al p. t. e piano superiore, D.I.A. prot. N. 602 del 25.03.1998 e Concessione Edilizia n. 351 del 06.12.1999 per chiusura di parte del piano terra a pilotis. E' provvista di Certificato di Agibilità n. 154/04. Sono state riscontrate difformità sanabili ai sensi delle normative vigenti a domanda dell'aggiudicatario, ad esclusione della veranda che non è sanabile e andrà pertanto demolita; dei costi prevedibili si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di base.

CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Sono stati acquisiti i valori minimi e massimi di immobili confrontabili con quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, Uffici del registro di Taranto, Ufficio tecnico di Comune di Taranto, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, indagini presso gli operatori immobiliari del settore. E' risultato che le più recenti compravendite di immobili nello stesso comprensorio di via Bruno Buozzi sono:

<u>periodo di riferimento</u>	<u>localizzazione</u>	<u>€/mq di superficie commerc.</u>
<u>2021</u>	proprietà superficiaria, stesso comprensorio	€/mq. 593,00
<u>2020</u>	proprietà superficiaria, stesso comprensorio	€/mq. 504,00
<u>2017</u>	proprietà superficiaria, stesso comprensorio	€/mq. 547,00



Si tratta di proprietà superficiarie come quella dell'immobile in esame. Considerando che nell'atto di provenienza del notaio Vinci Vincenzo del 27.03.2008 non è specificata la durata del diritto di superficie e che, se non diversamente specificato nel contratto tra le parti, il diritto di superficie ha una durata indeterminata, si assume che il valore del diritto perpetuo (illimitato) corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa.

Dall'analisi è emerso un prezzo di mercato medio di €/mq 550,00; in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'appartamento, che presenta rifiniture e stato di conservazione superiori a quelle medie della zona, si assume come più probabile valore di mercato €/mq. 600,00.

Superficie commerciale dell'immobile	mq.	120,10
Valore medio di mercato al mq.:	€/mq.	600,00
Valore di mercato all'attualità	€	72.060,00

Adeguamenti e correzioni della stima		
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	riduzione del valore di mercato del 15%	- € 10.809,00
adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica		- € 7.000,00
adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione rispetto alla media della zona		-----
adeguamenti per lo stato di possesso		-----
adeguamenti per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		-----
Totale adeguamenti e correzioni della stima		€ 54.251,00

Prezzo base d'asta degli immobili

Valore di stima dell'appartamento al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 54.251,00, che si arrotondano in **€ 54.000,00** (cinquantaquattromila/00).

In fede

Taranto, 20 dicembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Federica Baisi



Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

- 1) verbale del sopralluogo in data 3 novembre 2021
- 2) Documentazione catastale originale
- 3) Documentazione catastale aggiornata a seguito di variazione
- 4) Ricevuta di variazione catastale
- 5) redazione di elaborato grafico redatto dal CTU sulla base dei rilievi metrici
- 6) rilievo fotografico
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Certificato di Agibilità n. 154/04
- 9) Copia del titolo di provenienza
- 10) Attestazione spese condominiali
- 11) Scheda pubblicazione bando
- 12) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
- 13) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 14) Copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008
- 15) ricevuta di invio di copia della perizia alle parti

In fede

Taranto, 30 dicembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Federica Baisi

