

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	13

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25

Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato sito in Taranto in via D'Alò Alfieri, 25 e precisamente quello posto ivi al terzo piano (l'unico esistente al piano), composto da 5,5 vani catastali, confinante con il cortile del fabbricato e con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio di mappa 244, particella 387, sub. 13, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 511,29, via D'Alò Alfieri, 25, piano terzo.

L'immobile è posto nel quartiere "Tre Carrare", dotato di tutti i servizi primari, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Santissima Annunziata, caratterizzato da edilizia prevalentemente popolare e da scarsa presenza di attività commerciali di servizio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza ed estratto di matrimonio, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis ****, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, passato in giudicato il 16/04/2015.

Con sentenza del tribunale di **** Omissis **** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

L'immobile confina con il cortile del fabbricato e con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,50 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	7,70 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	3,10 m	3
Totale superficie convenzionale:				100,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,72 Piano 3

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,72 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 04/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,36 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 04/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,36 Piano 3
Dal 04/01/1994 al 08/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,28 Piano 3
Dal 08/06/2012 al 25/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,28 Piano 3
Dal 25/10/2012 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 511,28 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	244	387	13	1	A4	4	5,5 vani	114 mq	511,28 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo del 18/09/2024 si è constatato che l'immobile è stato oggetto di frazionamento ottenendo due distinte unità immobiliari adibite a residenza.

In accordo con il personale dell'IVG contestualmente presente al sopralluogo, considerata la bassa commerciabilità dell'immobile per le sue caratteristiche e qualità, si è preferito non procedere all'attività di frazionamento catastale al fine di agevolare le attività di vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso si presenta in sufficiente stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto da piano terra e tre piani superiori, realizzato con muratura portante e solai laterocementizi; le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile pitturato; i piani sono serviti da un'unica scala dalle alzate piuttosto elevate scomoda da percorrere.

L'abitazione è dotata di due porte di ingresso una in legno ed una blindata, è rifinito con pavimentazioni in parte in mattoni di scaglie di marmo, in parte in mattoni di geramgres, i rivestimenti (cucina e bagno) sono in maiolica; gli infissi interni sono in legno impiallacciato, quelli esterni in legno con vetro singolo non a taglio termico. L'immobile è allacciato alle reti urbane (acqua, fognia, Enel) ed è privo di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo del 18/09/2024 si è constatato che l'immobile è suddiviso in due abitazioni occupate illegittimamente.

In particolare l'immobile è stato occupato, ristrutturato e frazionato dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** che ha provveduto a locare:

- la porzione "A" (secondo grafico rilievo stato di fatto) alla signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****;

- la porzione "B" (secondo grafico rilievo stato di fatto) al signor **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/03/1980 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione

08/06/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	03/09/1981	15004	13442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Taranto		69	658		
Dal 08/06/2012 al 25/10/2012	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuti Francesco	08/06/2012	70715	12425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	04/07/2012	14640	11622
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/10/2012 al 29/07/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuti Francesco	25/10/2012	70962	12596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	21/11/2012	26506	20769
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 29/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate di TARANTO il 21/11/2012
Reg. gen. 26507 - Reg. part. 2513
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Pizzuti Francesco
Data: 25/10/2012
N° repertorio: 70963
N° raccolta: 12597

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di TARANTO il 29/09/2015
Reg. gen. 18639 - Reg. part. 14644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di TARANTO il 04/07/2024
Reg. gen. 17623 - Reg. part. 13365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'immobile e l'intero fabbricato sono legittimi per autorizzazione rilasciata dal Comune di Taranto il 27/11/1947 e successiva autorizzazione alla sopraelevazione del terzo piano rilasciata dal Comune di Taranto

Il frazionamento prodotto dall'occupante (in difformità rispetto alla planimetria catastale) ha reso conforme l'immobile rispetto al grafico afferente il titolo edilizio.

Tuttavia considerata la planimetria catastale in atti alla data del pignoramento e valutata la miglior opportunità di vendita come unico immobile, sarà necessario sanare le difformità ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con una spesa complessiva di sanzioni, diritti amministrativi ed oneri professionali pari a 3.500,00 euro secondo le attuali disposizioni ed il corrente mercato; tale valore verrà dedotto dalla stima complessiva del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è organizzato condominialmente, pertanto non è possibile ottenere informazioni sui consumi idrici che per quanto ammesso dall'occupante risultano in regola.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25
Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato sito in Taranto in via D'Alò Alfieri, 25 e precisamente quello posto ivi al terzo piano (l'unico esistente al piano), composto da 5,5 vani catastali, confinante con il cortile del fabbricato e con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio di mappa 244, particella 387, sub. 13, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 511,29, via D'Alò Alfieri, 25, piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.162,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in

primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25	100,54 mq	300,00 €/mq	€ 30.162,00	100,00%	€ 30.162,00
				Valore di stima:	€ 30.162,00

Valore di stima: € 30.162,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 26.500,00

Al valore di stima di 30.162,00 euro viene dedotto il valore di 3.500,00 euro per quanto espresso nel paragrafo "Regolarità Edilizia", raggiungendo la cifra di 26.662,00 euro che viene infine arrotondata a 26.500,00 euro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Documento identità occupante
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissioni alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia in formato privacy

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25
Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato sito in Taranto in via D'Alò Alfieri, 25 e precisamente quello posto ivi al terzo piano (l'unico esistente al piano), composto da 5,5 vani catastali, confinante con il cortile del fabbricato e con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio di mappa 244, particella 387, sub. 13, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 511,29, via D'Alò Alfieri, 25, piano terzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	100,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si presenta in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato sito in Taranto in via D'Alò Alfieri, 25 e precisamente quello posto ivi al terzo piano (l'unico esistente al piano), composto da 5,5 vani catastali, confinante con il cortile del fabbricato e con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio di mappa 244, particella 387, sub. 13, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 511,29, via D'Alò Alfieri, 25, piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		