

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 327/2022 R.G. Es.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Andrea PAIANO**

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939	Sezione A Settore: Civile Ambientale

Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	15
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
1.9. CONFINI.....	21
1.10. PRATICA EDILIZIA	21
1.11. AGIBILITA'	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	22
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	25
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	26
1.17. STATO DI POSSESSO.....	26
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO	26
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA	28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 327/2022 promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
In data 28.02.2023 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 27.02.2023 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di 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 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 nuovo 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) *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);

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 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 inserite 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;*

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al terzo piano facente parte di un fabbricato residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44.

Tabella 1: Descrizione degli immobili

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 327/2022 R.G.Es.		Appartamento di tipo popolare, di proprietà esclusiva di Catucci Roberto, sito in Taranto (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 44, terzo piano, con ingresso dalle porte al centro e a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori. Confinante con Via G. Mazzini, con il vano scala, con il cortile del fabbricato e con proprietà [REDACTED] od aventi causa e con altra proprietà dello stesso mutuatario, salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) risulta censito al fg. 319, p.lla 2145, sub. 9, ctg. A/4, vani 3,5, mq 68 escluse aree scoperte.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
<i>Titolarità: piena proprietà del sig. [REDACTED].</i>		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
Unico	319	2145	9	A/4	5	3,5 vani	€ 388,63
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza e stato civile
- All. 4) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 7) Visura storica catastale post variazione
- All. 8) Planimetria catastale post variazione
- All. 9) Ricevute di variazione catastale

- All. 10) Titolo di provenienza
- All. 11) Documentazione urbanistica
- All. 12) Resoconto spese condominiali insolute
- All. 13) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
- All. 18) Perizia versione privacy



SOPRALLUOGO

La scrivente CTU provvedeva a comunicare al sig. ██████████, tramite raccomandata AR del 28.03.2023, la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 20.04.2023 presso l'immobile pignorato. In tale data, alle ore 09:30, unitamente all'ausiliario del G.E. Avv. Saverio Di Fonzo, la sottoscritta si recava presso l'appartamento in esame sito in Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44. Dopo aver correttamente individuato l'immobile ed eseguito ripetuti tentativi citofonici senza alcun esito, la scrivente imbucava nella cassetta della posta dell'unità immobiliare in oggetto un avviso indirizzato al sig. ██████████, affinché quest'ultimo prendesse contatti con la sottoscritta al fine di concordare un'ulteriore data per eseguire il sopralluogo. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'esecutato, in data 26.04.2023, alle ore 09:30, veniva eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare in esame, alla presenza dell'Avv. Saverio Di Fonzo e dell'esecutato sig. ██████████, il quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. La scrivente eseguiva un'esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli Uffici di Stato Civile e Tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:



Tabella 2: LOTTO UNICO

<i>LOTTO UNICO</i>							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 327/2022 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al terzo ed ultimo piano dello stabile residenziale, privo di ascensore, sito in Taranto (TA) alla Via G. Mazzini n. 44, con ingresso a sinistra salendo le scale, confinante con detta via, con cortile interno, con vano scala, con il condominio di cui al civico 52 di Via G. Mazzini e con proprietà [REDACTED] e con altra proprietà.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	319	2145	9	A/4	5	3,5 vani	€ 388,63
<i>In ditta:</i> [REDACTED] <i>, per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al terzo ed ultimo piano dello stabile residenziale, privo di ascensore, sito in Taranto (TA) alla Via G. Mazzini n. 44, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2145, sub. 9, cat. A/4, classe 5, 3,5 vani, rendita € 388,63. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, camera da letto e bagno, oltre ad un balcone prospiciente la Via G. Mazzini e ad una veranda con affaccio sul cortile interno.

Il bene confina a nord con Via G. Mazzini, a sud con altra proprietà, ad est con il condominio di cui al civico 52 di Via Mazzini e ad ovest con cortile interno e con proprietà [REDACTED].

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona centrale della città di Taranto, nelle immediate vicinanze del Lungomare Vittorio Emanuele III e di Piazza Ebalia, in un'area completamente urbanizzata e costituita dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, ad alta densità abitativa, per lo più di remota realizzazione. Si segnala la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

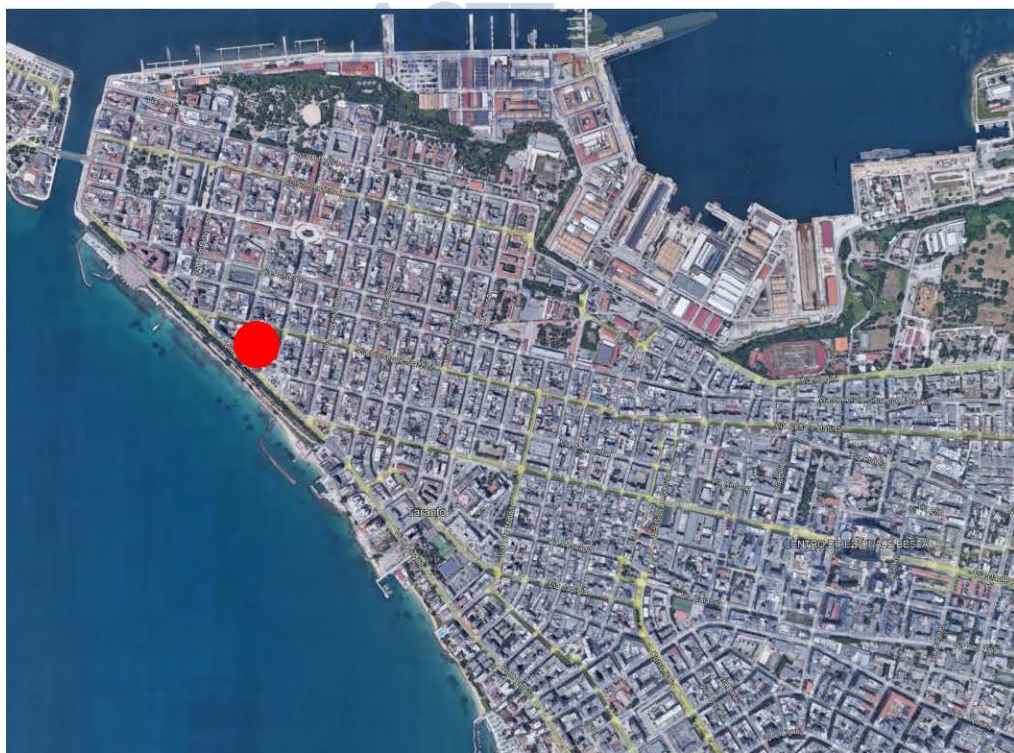


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°28'7.96"N, Long. 17°14'31.30"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Taranto dal Ponte Girevole seguendo le indicazioni di seguito.

Svoltare a destra e prendere Corso Due Mari, dopo 160 m continuare su Lungomare Vittorio Emanuele III, dopo 400 m svoltare a sinistra per Via G. Mazzini e percorrerla per 240 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

L'appartamento pignorato è parte integrante di un fabbricato residenziale privo di ascensore sito in Via G. Mazzini n. 44. L'edificio, di remota realizzazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica, contiguo ad altri edifici, e presenta un affaccio su Via G. Mazzini ed uno sul cortile interno. Lo stesso si sviluppa su quattro piani: un piano terra ospitante un locale commerciale e tre piani superiori, ciascuno con due appartamenti per civile abitazione. L'accesso ai piani superiori avviene solo per mezzo del vano scala interno.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in ingresso/soggiorno (14,70 mq), disimpegno (2,30 mq), dispensa (7,60 mq), camera da letto (17,40 mq) e bagno (3,20 mq).

La superficie utile abitabile complessiva è di 48,20 mq per un'altezza netta interna di 3,40 m. La presenza dell'abbassamento del soffitto nella camera da letto ha ridotto l'altezza netta interna che, quindi, risulta essere pari a 2,80 m; nel disimpegno l'altezza netta interna è di 1,80 m.

L'immobile possiede anche un piccolo balcone di 1,20 mq con affaccio su Via G. Mazzini ed un balcone chiuso di 3,00 mq prospiciente il cortile interno.

Tutti gli ambienti sono disposti in modo da essere direttamente arieggiati ed illuminati mediante le aperture presenti sui due affacci dell'immobile.

Si mette in evidenza che l'appartamento de quo risulta comunicante, per mezzo di due aperture realizzate nel vano ingresso/soggiorno e nella camera da letto, all'appartamento ad esso adiacente, facente parte dello stesso stabile, di proprietà dell'esecutato [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento.

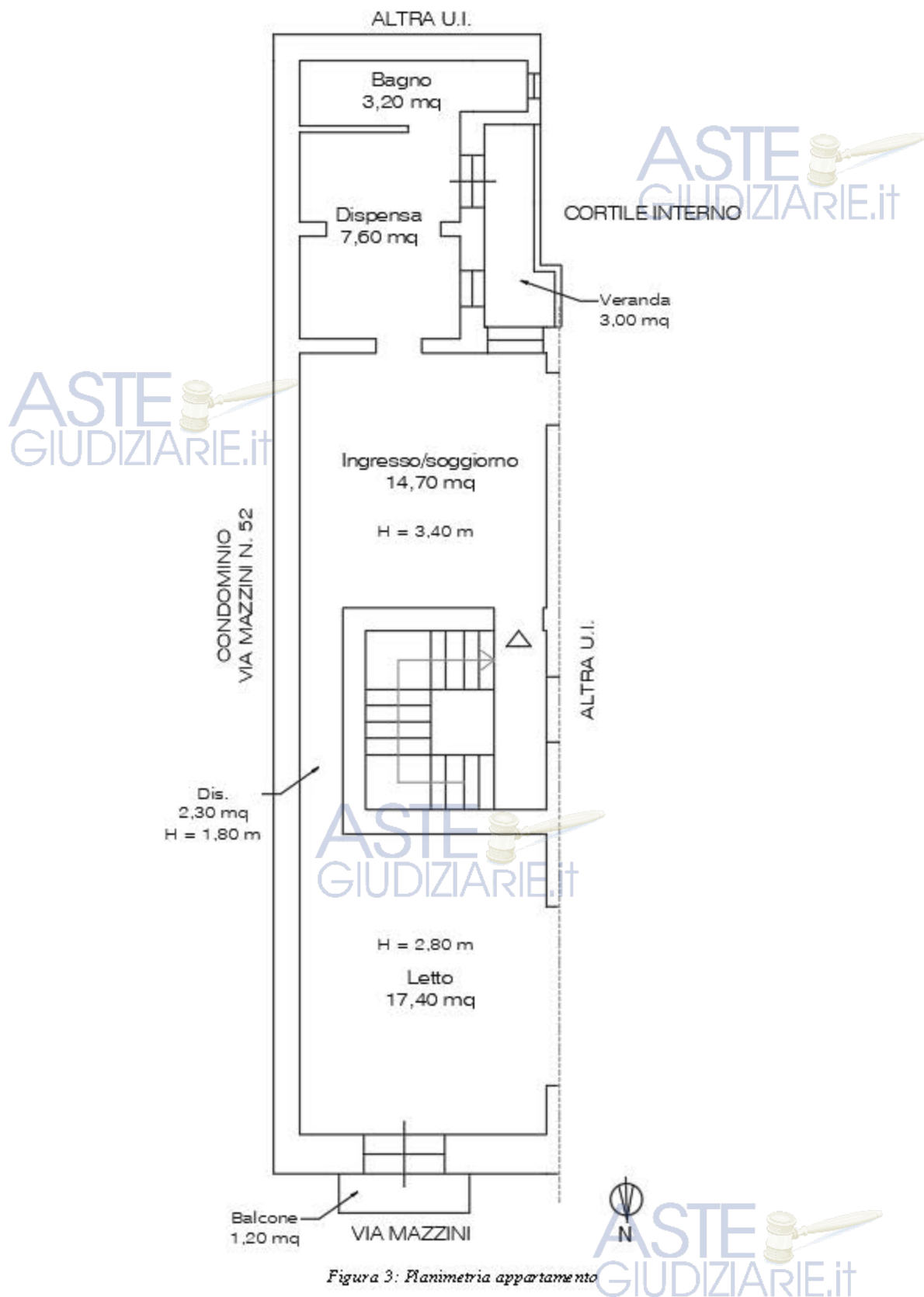
Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022



1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale è stato realizzato nei primi anni del 900 in fasi successive: la sopraelevazione del terzo piano è datata 1923. Lo stesso consta di una struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da volte al piano terra e solai piani in latero – cemento ai piani superiori. Le chiusure perimetrali sono rivestite per lo più da intonaco e tinteggiatura colorata. Il portone d'ingresso è in pvc di colore marrone scuro con vetrate, sormontato da una vetrata di forma semicircolare decorato da grata ornamentale. All'interno del vano scala la pavimentazione è in cotto di colore marrone e le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiatura di colore giallo. Le rampe sono caratterizzate da scalini aventi alzata maggiore rispetto all'alzata standard e costituite da rivestimenti differenti ad ogni piano, segno delle edificazioni avvenute in tempi differenti. La porta d'ingresso all'appartamento, sita a sinistra salendo le scale, è del tipo blindato di colore marrone. All'interno dell'unità immobiliare la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro e le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Nella camera da letto e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da elementi in gres effetto legno di colore marrone scuro. Nel bagno la pavimentazione e le piastrelle delle pareti sono in ceramica di colore beige chiaro e finitura lucida.

L'unica porta interna è quella del bagno ed è in anticorodal di colore grigio. All'interno della camera da letto è presente l'abbassamento del soffitto realizzato con elementi in cartongesso ornamentali, di colore bianco e dorato.

Gli infissi sono in anticorodal di colore grigio; la porta finestra che da accesso alla veranda è in pvc di colore bianco. La veranda ha il pavimento realizzato con elementi in ceramica per esterni di colore chiaro e le pareti sono rivestite a mezz'altezza con elementi sempre in ceramica di colore chiaro. La chiusura verticale della veranda è affidata ad infissi scorrevoli in pvc di colore bianco con vetrate opache, mentre la copertura è costituita da pannelli in plexiglass su struttura in pvc.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico e fognante con allaccio alle rispettive reti; è sprovvisto di impianto gas ed è dotato di acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico. Dispone di un impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da terminali in alluminio in ogni stanza, il quale risulta non collaudato e quindi non funzionante.

Si precisa che tutti gli impianti sono in comune con l'appartamento adiacente a quello in esame, di proprietà [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento.

Attualmente le utenze sono tutte staccate, eccetto la fornitura di acqua.

Si precisa nuovamente che l'unità immobiliare de quo è comunicante con l'appartamento ad essa adiacente e, pertanto, al fine di rendere indipendente il bene si renderà necessario ripristinare la

continuità originaria della parete divisoria delle due abitazioni, mediante chiusura delle aperture di collegamento esistenti, e rendere indipendenti anche le utenze (luce, acqua, ecc..). Il tutto per un costo complessivo di circa € 3.000,00.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'intero fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo delle finiture esterne nonché di quelle interne: nell'androne d'ingresso sono state riscontrate manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni di umidità e/o infiltrazione. Infatti, le pareti del vano scala si presentano con distacco parziale di intonaco, esfoliazione della pittura, aloni di colore più scuro ed un livello di umidità non consono al contesto.

All'interno dell'appartamento ci sono sufficienti condizioni di manutenzione, denotate dalla vetustà delle finiture in esso presenti.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso/soggiorno	14,70
Disimpegno	2,30
Dispensa	7,60
Letto	17,40
Bagno	3,20
Balcone	1,20
Balcone chiuso	3,00
<i>Superficie utile</i>	<i>48,20</i>
<i>Superficie scoperta</i>	<i>1,20</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

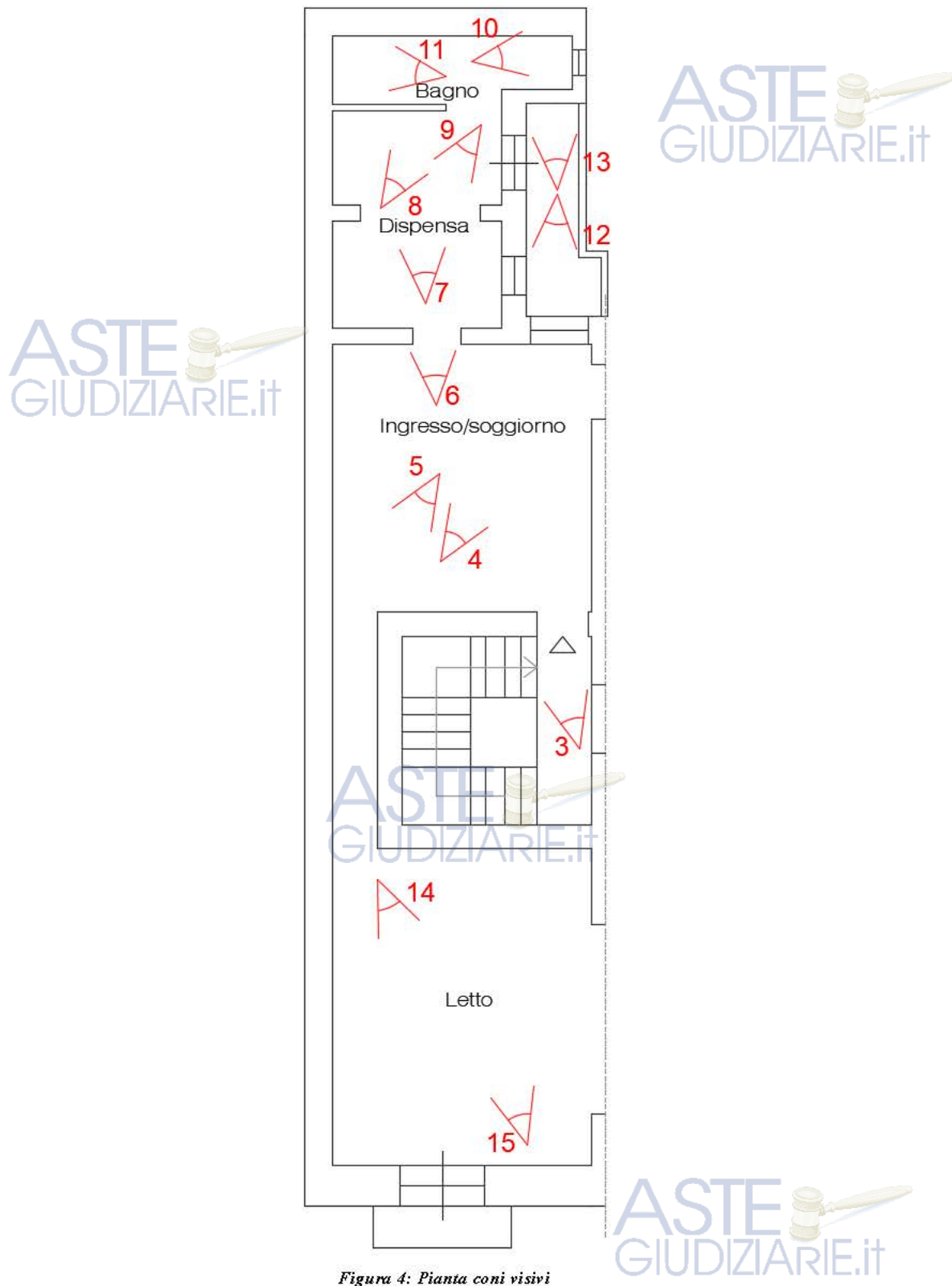


Figura 4: Pianta con i visivi



Foto 1 – Androne d'ingresso



Foto 2 – Androne d'ingresso



Foto 3 – Ingresso abitazione

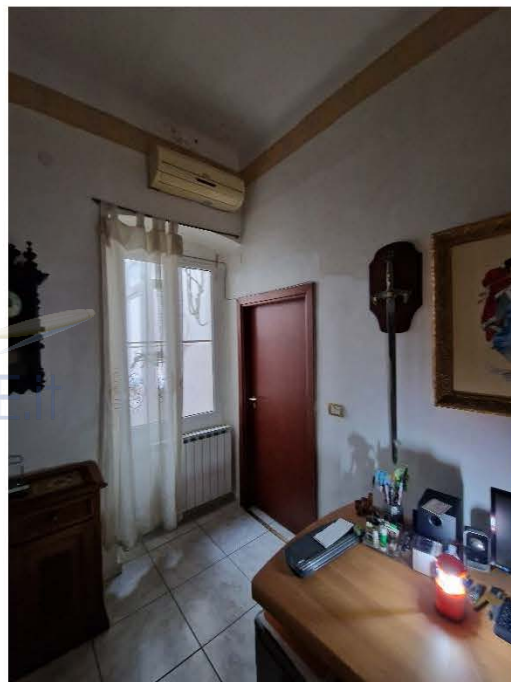


Foto 4 – Ingresso/soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022



Foto 5 – Ingresso/soggiorno



Foto 6 – Ingresso/soggiorno



Foto 7 – Dispensa



Foto 8 – Dispensa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022



Foto 9 – Dispensa



Foto 10 – Bagno



Foto 11 – Bagno



Foto 12 – Balcone chiuso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022



Foto 13 – Balcone chiuso



Foto 14 – Letto



Foto 15 – Letto

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord con Via G. Mazzini, a sud con altra proprietà, ad est con il condominio di cui al civico 52 di Via Mazzini e ad ovest con cortile interno e con proprietà ██████████.

1.10. PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione

Pr. Es. Immobiliare n. 327/2022

urbanistica:

- ✓ Richiesta di sopraelevazione del terzo piano dello stabile sito in Via Mazzini n. 44 datata 01.11.1923 ed approvata in data 09.11.1923.

1.11. AGIBILITA'

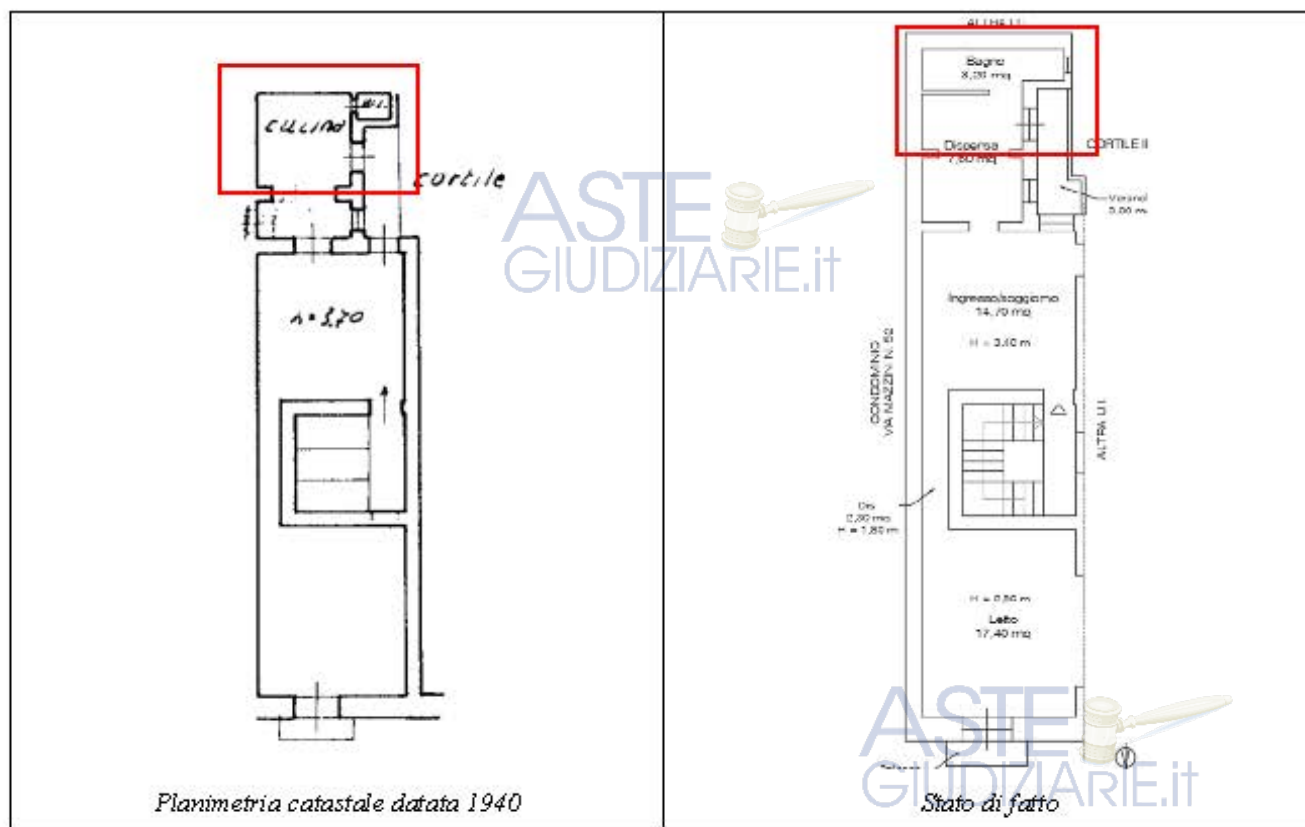
Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, l'intero fabbricato risulta sprovvisto di agibilità.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

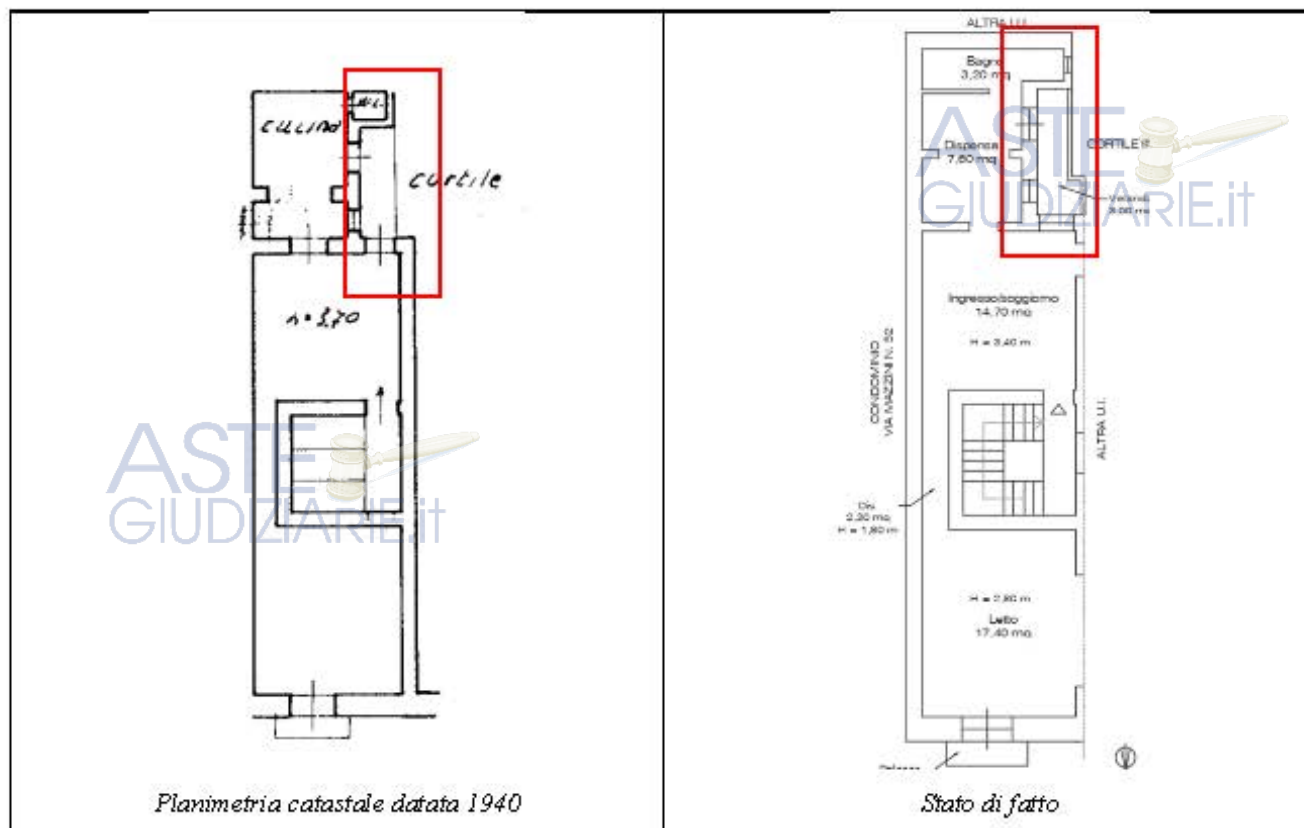
La documentazione urbanistica rinvenuta consta della richiesta di sopraelevazione del terzo piano e dell'elaborato grafico rappresentante il prospetto su Via Mazzini. Risulta assente qualsivoglia documentazione grafica circa l'estensione planimetrica dell'appartamento in esame. Pertanto, la verifica della regolarità urbanistica verrà effettuata mediante confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto, datata 10.01.1940.

Dal raffronto sono emerse le seguenti difformità:

- A) Diversa distribuzione degli spazi interni;



B) Chiusura del balcone prospiciente il cortile interno.



C) Assenza di agibilità

Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente PRG (Piano Regolatore Generale) comunale in zona "D3-B1 - Zona edilizia esistente di tipo A" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), ricade all'interno dei Beni Paesaggistici - Territori Costieri.

La difformità indicata al punto A), ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 (modificato dall'art. 10 comma 1 lettera b) della legge n. 120 del 2020) e, pertanto, è subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001).

Nel caso di specie, tali interventi sono stati realizzati in assenza di S.C.I.A. e, pertanto, l'attività di sanatoria prevederà la presentazione di apposita S.C.I.A. in sanatoria previa verifica della doppia conformità (art. 37 comma 4 del DPR 380/2001). Ovvero, qualora l'intervento edilizio risulti conforme sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso sia a quello attuale, è possibile ottenere la sanatoria dell'intervento versando una somma stabilita dal responsabile del procedimento.

Il tutto per un costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione e dei diritti

di segreteria pari a circa € 2.000,00.

In relazione alla difformità di cui al punto B), la chiusura di un balcone implica un incremento di volumetria, subordinato al Permesso di Costruire (art. 10 comma c) del DPR 380/2001). In questo specifico caso l'incremento di volumetria è stato realizzato in maniera illecita, ovvero in assenza di permesso di costruire, pertanto, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria applicando l'art. 36 del DPR 380/2001: qualora l'intervento goda della doppia conformità (accertamento di conformità), ovvero qualora sia conforme allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione dell'illecito e che all'epoca della presentazione della domanda, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia.

Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, oblazione e diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

Per quel che riguarda la difformità di cui al punto C), ovvero l'assenza di agibilità, nel caso di specie, anche se la realizzazione dell'edificio è ante 1934, anno in cui è stato introdotto il Certificato di Agibilità, a seguito degli interventi eseguiti, si renderà necessario richiedere tale certificato. Secondo l'art. 24 del DPR 380/2001, la richiesta del Certificato di Agibilità viene effettuata mediante una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), la quale prevede un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

In conclusione, l'attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo pari a circa € 7.000,00.

1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato una difformità planimetrica dell'appartamento relativa alla differente distribuzione degli spazi interni ed alla chiusura del balcone prospiciente il cortile interno. Pertanto, la scrivente CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale con apposita pratica DOCFA registrata il 08.05.2023 prot. n. TA0034262.

Di seguito si riportano i dati catastali post-variazione.

<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Immobile	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
<i>Unico</i>	319	2145	20	A/4	5	3,5 vani	€ 388,63
<i>In ditta:</i>	<i>per la piena proprietà, quale bene personale.</i>						

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 23 dicembre 2022</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	04.09.2006	19.09.2006	15435
Taranto (TA) - Fg. 319 P.lla 2145, Sub. 9						
<p>Note: Con atto di compravendita del 04.09.2006 per notar Francesco Pizzuti, rep. n. 64265/8063, trascritto in Taranto il 19.09.2006 ai nn. 25544/15435, il sig. ██████████ acquistava dal sig. ██████████ la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44, censito in NCEU al fg. 319, p.la 2145, sub. 9.</p> <p>Si segnala che nel suddetto atto di compravendita in oggetto vi è l'appartamento "con ingresso dalle porte al centro ed a destra salendo le scale". In realtà, l'unità immobiliare in esame ha ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale.</p> <p>Note: al sig. ██████████ la quota dell'intero in piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 07.04.2006 rep. n. 25968/12939, per notar Mobilio Giovanni, da potere di ██████████</p> <p>██████████.</p> <p>Alle sig.re ██████████, la quota complessiva di 1/8 in piena proprietà, è pervenuta per successione in morte di ██████████, registrata il 01.02.2006. <u>Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.</u></p> <p>A ██████████, la quota complessiva di 1/8 in piena proprietà, è pervenuta per successione in morte di ██████████ trascritta il 07.07.2010. <u>Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.</u></p>						

1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
36947	26426	23.12.2022	Pignoramento immobiliare	██████████	██████████
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44, censito in NCEU al fg. 319, p.la 2145, sub. 9, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 15.11.2022.</p>					

Tabella 6: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
25557	7485	19.09.2006	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 130.000,00 (capitale € 65.000,00), rogata dal notaio Francesco Pizzuti il 04.09.2006, rep. n. 64266, iscritta in Taranto il 19.09.2006 ai nn. 25557/7485, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2145, sub. 9.</p>					

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, la sottoscritta CTU ha appurato che:

- L'appartamento in esame è parte integrante di un condominio dal dott. Filippo Guida, con studio in Taranto;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 30,00;
- Vi sono spese insolute riguardanti le quote mensili condominiali ordinarie, ammontanti ad € 124,00;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.17. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato come propria residenza dall'esecutato [REDACTED].

1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato dei beni siti nella stessa zona e sulla scorta delle informazioni riportate sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro

che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario è stato determinato considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ stato di possesso;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Al valore di mercato stimato viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile.

Si precisa che sono state conteggiate le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, le spese condominiali insolute nonché le spese atte a rendere nuovamente indipendente l'unità immobiliare in esame.

Tabella 7: Computazione superfici

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	62,00	100%	62,00
Muri perimetrali condivisi	5,50	50%	2,75
Superficie scoperta pertinenziale (balconi)	1,20	30%	0,36
<i>Superficie commerciale</i>			65,11

Tabella 8: Determinazione valore di stima

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Spese di ripristino stato originario</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
600,00	€ 39 066,00	€ 7 000,00	€ 24,00	€ 3 000,00	€ 28 942,00	€ 1 447,10	€ 27 494,90

VALORE COMPLESSIVO: € 27.500,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano dello stabile residenziale, privo di ascensore, sito nella zona centrale di Taranto (TA) alla Via Mazzini n. 44, con ingresso a sinistra salendo le scale, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2145, sub. 20 (ex sub. 9), cat. A/4, classe 5, 3,5 vani, rendita € 388,63. L'appartamento, confinante a nord con Via G. Mazzini, a sud con altra proprietà, ad est con il condominio di cui al civico 52 di Via Mazzini e ad ovest con cortile interno e con proprietà ██████, si compone di ingresso/soggiorno, dispensa, camera da letto, disimpegno, bagno e balcone chiuso, per una superficie utile complessiva di 48,20 mq ed altezza netta interna di 3,40 m, oltre un piccolo balcone di 1,20 mq prospiciente la Via Mazzini. L'unità immobiliare versa in sufficienti condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico e fognante, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico ed è provvisto di impianto termo autonomo attualmente mai attivato. Gli impianti e le utenze sono in comunione con l'appartamento adiacente a quello in esame, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, al quale quest'ultimo risulta comunicante per mezzo di aperture presenti nell'ingresso e nella camera da letto.

Il fabbricato residenziale si presenta in scarse condizioni di manutenzione e la sua edificazione risulta antecedente al 1923, anno in cui è stato realizzato il terzo ed ultimo piano mediante richiesta di sopraelevazione approvata in data 09.11.1923.

Sono state riscontrate difformità di carattere urbanistico – edilizio i cui costi per la sanatoria sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del bene.

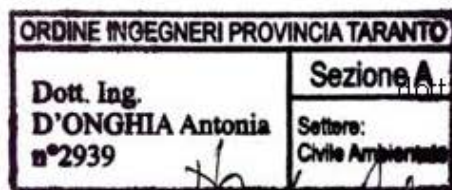
Dal punto di vista catastale è stata eseguita una variazione catastale per differente distribuzione degli spazi interni, registrata il 08.05.2023 con prot. n. TA0034262.

L'appartamento risulta occupato come propria residenza dall'esecutato.

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

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 8 maggio 2023



Il CTU

Mottola ing. Antonia D'ONGHIA

