

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI TARANTO

Giudice: Dr.ssa Francesca ZANNA

RUOLO GENERALE N° 357/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento Civile: Ruolo Generale n°357/2021
tra

CREDITO EMILIANO S.p.A.
- esecutante -

[REDACTED]
- esecutati -



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



SOMMARIO

INTRODUZIONE

0.1 Quesiti

0.2 Sopralluogo

RISPOSTA AI QUESITI

INDAGINI PRELIMINARI

Primo quesito: situazione catastale

Secondo quesito: documentazione urbanistica

Terzo quesito: conformità

Quarto quesito: acquisizione del bene

Quinto quesito: divisibilità

Sesto quesito: divisibilità *pro quota*

Settimo quesito: occupazione

Ottavo quesito: esproprio

Nono quesito: valore immobiliare

Decimo quesito: planimetrie e visure catastali

Undicesimo quesito: descrizione per vendita immobiliare

Dodicesimo quesito: descrizione per privacy

Tredicesimo quesito: check list

CONCLUSIONI



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.ma Dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice del Tribunale di Taranto,

INTRODUZIONE

Al dì del 24 febbraio 2022, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Gabriella PERRINI, iscritta all'Albo degli Architetti di Taranto, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento civile in epigrafe indicato.

Oggetto di perizia è l'immobile ubicato in Via Messapia n°38 - in Taranto (74121 - TA) ed individuato al N.C.E.U. con foglio 244 particella 532 subalterno 17, piano 6°. Si allegano visure catastali e planimetriche.

0.1_QUESITI

Giuramento Telematico: 25 febbraio 2022.

Congiuntamente al documento di nomina, il Sig. Giudice Dr. Francesca ZANNA poneva alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Gabriella PERRINI, nominata esperta, i seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

oppure

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 precedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

12) A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

14) *Ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati."*

SOPRALLUOGHI

Il giorno 17 febbraio 2023 alle ore 17:05, come concordato tramite p.e.c. e previo avviso agli esecutati tramite raccomandata a/r per ben tre volte senza ottenere riscontro se non all'ultimo tentativo previa intimazione di accesso forzoso, il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai luoghi di causa, siti in Taranto alla via Messapia al civico nr. 38, piano VI, avendo altresì la presenza dell'Avv. Giuliana Carenza, in qualità di ausiliario del Giudice dell'Esecuzione.

Giunti sul posto, il Sig. [REDACTED] unica parte esecutata presente, dava modo di accedere all'immobile oggetto di perizia. La sottoscritta dava inizio al sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, interno ed esterno, dell'intero

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



bene immobiliare, rilevando la congiunzione di due subalterni (ovvero due appartamenti distinti) tra loro uniti grazie all'abbattimento di un muro divisorio. L'esecutato comunicava l'impegno di sgombero degli arredi ed altre suppellettili presenti nell'appartamento nei giorni successivi.



INDAGINI PRELIMINARI

	A favore	Contro	Bene Pignorato
Atto di pignoramento 04/10/2021	CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE) in Via Emilia San Pietro n.4 c.f. 01806740153		NCEU fg. 244 part. 532 sub. 17, 6°P, Via Messapia n.38 in Taranto (TA), Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 7,0 vani, 133 mq di cui aree coperte 129 mq.
Notaio	Dr. Marco MONTI, Contratto di Mutuo Fondiario registrato a Taranto il 20/10/2010 al n.851		



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel caso di specie, il creditore precedente ha eseguito il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Si riporta quanto ivi contenuto:

	A favore	Contro	Bene Pignorato
Ipoteca volontaria 21/01/2010 R.G. 1132, R.P. 233 per importo €180'000,00	CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE) in Via Emilia San Pietro n.4 c.f. 01806740153		NCEU fg. 244 part. 532 sub. 17, 6°P, Via Messapia n.38 in Taranto (TA), Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 7,0 vani, 133 mq di cui aree co- perte 129 mq.
Note	Trascriz. n. 4076/5570 del 8/3/2021		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671




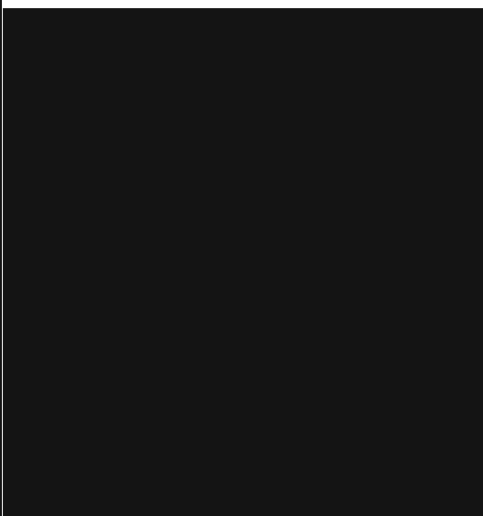


Il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico in corrispondenza del ventennio preso in esame, certificando gli immobili gravati da pignoramento:

Storia dell'immobile pignorato	NCEU fg. 244 part. 532 sub. 17, 6°P, Via Messapia n.38 in Taranto (TA), Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 7,0 vani, 133 mq di cui aree coperte 129 mq.	Acquisto da [REDACTED] in data 19/01/2010 Rep. 41426/18847 e trascritto a Taranto il 21/10/2010 al n.728 di R.P.
--------------------------------	--	--


STORIA CATASTALE	
Immobile	Costituzione
NCEU fg. 244 part. 532 sub. 17, 6°P, Via Messapia n.38 in Taranto (TA), Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 7,0 vani, 133 mq di cui aree coperte 129 mq.	Intestato a [REDACTED], subisce una fusione n.2242.1/2001 il 30/03/2001 con protocollo n.68342 in atti dal 30/03/2001
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2010 Repertorio n.: 41426 Rogante: MONTI MARCO Sede: LATERZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 728.1/2010)
	classamento proposto (D.M. 701/94)
	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)	





PROVENIENZE STORICHE			
Immobile	Tipologia Atto	Venditore	Acquirente
NCEU fg. 244 part. 532 sub. 17, 6°P, Via Messapia n.38 in Taranto (TA), Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 7,0 vani, 133 mq di cui aree coperte 129 mq.	Atto di compravendita	 in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Marco MONTI di Laterza (TA) in data 19/01/2010 Re. N. 41426/18847, trascritto a Taranto il 21/10/2010 al n.728 di R.P.	
NCEU fg. 244 part. 532 sub. 14	Atto di compravendita	 in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Francesco PIZZUTI di Taranto in data 18/03/1997 Rep. N. 1657, trascritto a Taranto il 21/03/1997 al n.3630 di R.P.	 in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Marco MONTI di Laterza (TA) in data 19/01/2010 Re. N. 41426/18847, trascritto a Taranto il 21/10/2010 al n.728 di R.P.



<p>NCEU fg. 244 part. 532 sub. 13</p> 	<p>Atto di compravendita</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Francesco Pizzuti in data 05/02/2001 Rep. N. 29845, trascritto a Taranto il 0902/2001 al n. 1703 di R.P.</p>	<p>[REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Marco MONTI di Laterza (TA) in data 19/01/2010 Re. N. 41426/18847, trascritto a Taranto il 21/10/2010 al n.728 di R.P.</p>
---	------------------------------	--	---

N.B: A seguito di fusione del 30/03/2001 n.2242.1 dei subalterni 13 e 14 ha avuto origine la particella 532 subalterno 17.

La sottoscritta, a mezzo del portale telematico dell’Agenzia delle Entrate – Catasto del Territorio, ha individuato ed estratto le visure e planimetrie catastali dell’immobile oggetto di pignoramento, si allegano alla presente.

VISURA CATASTALE ATTUALE						
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast.
244	532	17	A/3	3°	7,0	133 mq, di cui escluse aree scoperte: 129 mq
[REDACTED]						
[REDACTED]						



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:

Dati Catastali	Lotto	Descrizione
Fg. 244 P.IIa 532 Sub.17	1	<p>L'immobile risulta come un unico subalterno, oggetto di pignoramento, allocato al sesto piano dell'edificio in via Messapia n.38 a Taranto (TA).</p> <p>Abitazione civile, accesso attraverso rampe di scale senza ascensore, predisposto su unico livello, è così composta: l'ingresso dà su un disimpegno che, in senso orario a partire da sinistra, è così composto: servizi igienici, ripostiglio, salotto con balcone, camera da letto con balcone. Dopodiché inizia la seconda metà dell'abitazione che era distinta in due subalterni (nn.13 e 14) prima della sua fusione catastale nell'unico subalterno (n.17) e si presenta con cucina abitabile con balcone, servizi igienici e due camere da letto, di cui l'ultima con balcone.</p> <p>Generalmente, l'appartamento è in condizioni di bassa manutenzione, seppur dotato di impianti funzionanti (idrico, elettrico, gas, citofonico), Gli ambienti cucina e bagni sono rivestiti totalmente o parzialmente da ceramiche in grès porcellanato, mentre il resto dell'immobile è caratterizzato da intonaco civile e pitture lavabili dai colori accesi o neutri a seconda degli ambienti. Negli angoli esposti a nord, i nodi parete-solaio di copertura, vi sono condensazioni e macchie di umidità.</p>

N.B. :

Si è optato per la creazione di un unico lotto in quanto la divisione dell'appartamento, essendo questo all'ultimo piano senza ascensore,



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



perderebbe considerevolmente il proprio valore se suddiviso in due subalterni di metratura minore.

In quanto mancante nel fascicolo telematico, al dì 27 marzo 2023, la sottoscritta inviava p.e.c. agli uffici competenti del Comune di Taranto, richiedendo ed ottenendo quanto segue:

- A. Estratto per Riassunto dell'atto Di Matrimonio;
- B. Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia;
- C. Atti Di Matrimonio – Parte II – Serie B;

Si allegano alla presente le copie pervenute con Protocollo N.0093591/2023.

3.1_PRIMO QUESITO: Situazione Catastale

Nel contesto abitativo della città di Taranto, in Via Messapia, civico n°38, sorge il cespite oggetto di perizia. L'area circostante è caratterizzata da edifici multipiano, servizi di primaria e secondaria necessità, collegami urbani ed extra-urbani con mezzi pubblici.

Così come specificato nel verbale di sopralluogo, attestato dalla visura storica catastale e planimetrica allegate, l'immobile oggetto di perizia viene catastalmente descritto alle pagg. 16-17 della presente relazione.

3.2_SECONDO QUESITO: Documentazione Urbanistica

A seguito della richiesta a mezzo p.e.c. e protocollata con il numero 0093063/2023 in data 27/03/2023, gli uffici del Comune di Taranto si adoperavano a fissare un appuntamento per la sottoscritta in modo da poter visionare la documentazione esistente negli archivi.

Il 05/05/2023, la sottoscritta recuperava dal suddetto archivio la seguente documentazione:





- A. Progetto;
- B. Collaudo;
- C. Abitabilità;

Dinanzi al raffronto tra realtà e planimetrie catastali, l'immobile non risulterebbe esser stato oggetto di variazioni strutturali e/o parietali nel corso degli anni. Perciò, parrebbe essere verosimilmente conforme allo stato dell'arte dichiarato al Catasto Fabbricati.

3.3_TERZO QUESITO: Conformità

La documentazione elencata non risulta essere difforme dalla realtà e vi è conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.4_QUARTO QUESITO: Acquisizione del bene

Si veda tabella alle pagg. 15-16.

La suddetta copia della documentazione è allegata alla presente.

3.5_QUINTO QUESITO: Divisibilità

A parere della sottoscritta, l'unità immobiliare è potenzialmente divisibile, come di seguito descritto, sebbene non sarebbe consigliabile dividere il cespite per il sensibile decremento del valore che il bene immobile subirebbe.

Diversamente, le soluzioni potrebbero essere le seguenti:

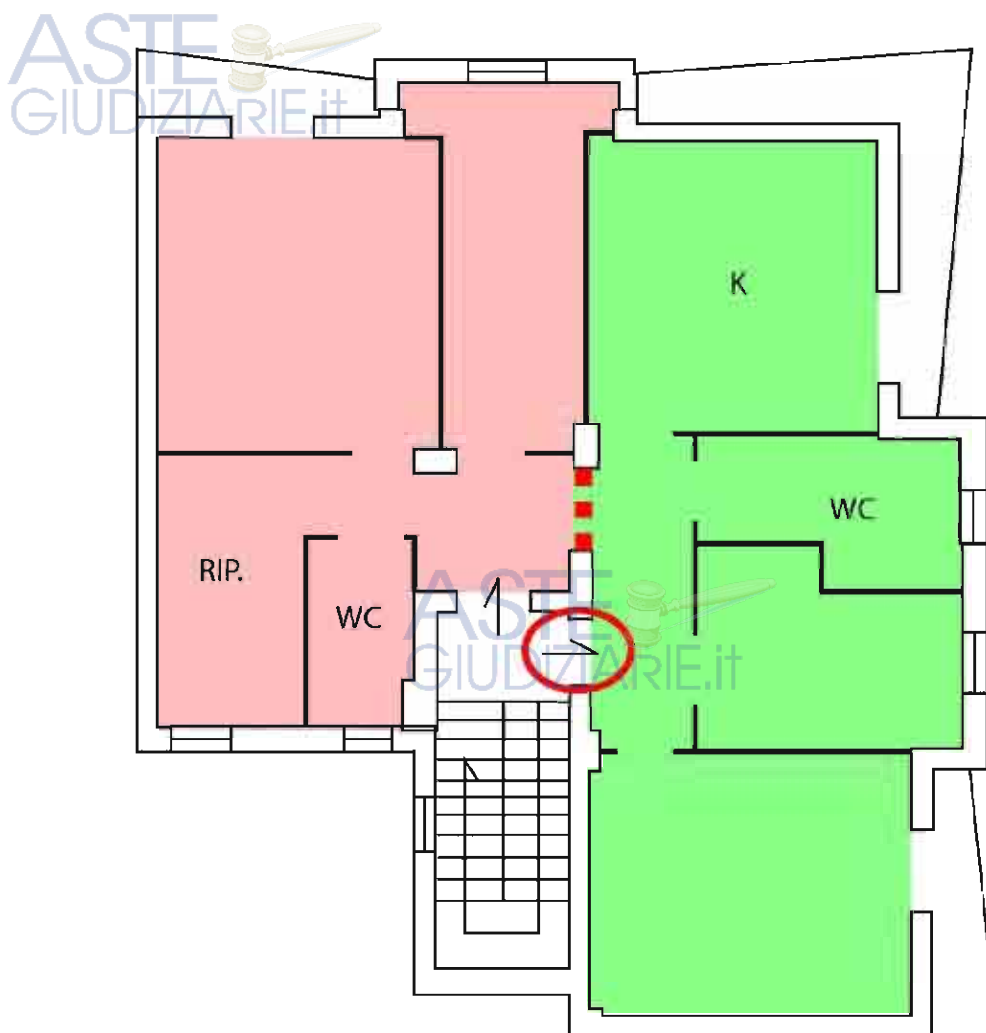
- La porzione rossa: convertendo il ripostiglio in cucina, si otterrebbe un appartamento con servizio igienico, disimpegno, soggiorno e camera da letto;
- La porzione verde: già dotata di cucina e bagno ed un ampio disimpegno, risulterebbe completa senza ulteriori modifiche, anch'essa con soggiorno e camera da letto.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ciò sarebbe realizzabile erigendo il muro divisorio preesistente tra le due zone ed in corrispondenza dei due disimpegni (linea tratteggiata rossa) e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



ripristinando la porta di ingresso appartenente alla porzione verde (circolo rosso).

In tal modo, gli appartamenti si potrebbero equiparare in valore ed estensione seppur con eventuali differenze minime.

3.6_SESTO QUESITO: Divisibilità *pro quota*

L'immobile, come già riportato al paragrafo precedente, risulta essere divisibile in quote tra loro simili a livello di estensione, valore e caratteristiche interne. Cadauno misurerebbe 65mq circa

3.7_SETTIMO QUESITO: Occupazione

Il bene immobile è occupato da uno dei due proprietari, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

così come anche attestato dal Certificato di Residenza rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Taranto il 27/03/2023 ed allegato alla presente relazione. Si precisa che tra i predetti vige il regime di separazione dei beni.

Nel 2020, la stima della spesa media mensile delle famiglie residenti in Italia è di 2.328 euro mensili in valori correnti (-9,0% rispetto al 2019). Considerata la dinamica inflazionistica (-0,2% la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, NIC), il calo in termini reali è appena meno ampio (-8,8%).






È la contrazione più accentuata dal 1997 (anno di inizio della serie storica), che riporta il dato medio di spesa corrente al livello del 2000. Nel biennio 2012-2013, quando si registrò la flessione più ampia nel periodo considerato, il calo rispetto al 2011 era stato complessivamente del 6,4%.

Poiché la distribuzione dei consumi è asimmetrica e più concentrata nei livelli medio-bassi, la maggioranza delle famiglie spende un importo inferiore al valore medio. Se si osserva il valore mediano (il livello di spesa per consumi che divide il numero di famiglie in due parti uguali), il 50% delle famiglie residenti in Italia ha speso nel 2020 una cifra non superiore a 1.962 euro (2.159 euro nel 2019).


Si analizzino le seguenti tabelle ISTAT:



SPESA DELLE FAMIGLIE: I NUMERI CHIAVE Anni 2019-2020, valori in euro

SPESA	Ripartizione geografica											
	Nord-ovest		Nord-est		Centro		Sud		Isole		Italia	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Spesa mediana mensile	2.381,11	2.118,92	2.437,31	2.119,20	2.328,60	2.123,90	1.757,36	1.650,57	1.814,16	1.656,15	2.158,82	1.961,70
Spesa media mensile	2.810,27	2.523,38	2.789,97	2.525,33	2.754,12	2.510,51	2.067,50	1.898,09	2.070,78	1.949,00	2.559,85	2.328,23
Spesa media mensile per alimentari e bevande analcoliche	464,87	452,61	443,70	457,86	475,64	481,82	482,30	478,00	442,60	476,90	464,27	467,56
Spesa media mensile per beni e servizi non alimentari	2.345,40	2.070,77	2.346,27	2.067,47	2.278,49	2.028,69	1.585,20	1.420,10	1.628,17	1.472,10	2.095,58	1.860,68

2

SPESA DELLE FAMIGLIE 

Come comprensibile dal grafico, negli ultimi due anni, a causa della situazione pandemica, le famiglie del Sud hanno dovuto rinunciare anche a beni primari

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



pur di mantenere le spese di affitto o mutuo. Nel caso di specie, è opportuno considerare una media di consumo generale (manutenzione, spese vive, bollette, etc.) di circa € 1.100,00.

3.8_LOTTAVO QUESITO: Esproprio

Il bene immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

3.9_NONO QUESITO: Valore immobiliare

Il bene immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

3.10_DECIMO QUESITO: Valore immobiliare

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato e consigliando la non divisibilità dell'immobile, individua il seguente unico lotto:

LOTTO 1

Il grafico del subalterno in allegato alla presente relazione riporta le dimensioni reali, sviluppando così la *superficie commerciale* secondo il "codice delle valutazioni immobiliari" che comprende anche l'incidenza delle strutture perimetrali e divisionali. Dai recenti rilievi svolti sul mercato immobiliare della città di Taranto risulta che il prezzo corrente in unità residenziali, con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima, ovvero inseriti in un contesto urbano simile, oscilla tra i 410,00€/mq per immobili di ristrutturazione meno recente ed i 560,00€/mq per gli immobili di ristrutturazione più recente.





Come da tabella riportata:

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: TARANTO
 Comune: TARANTO
 Fascia/zona: Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICDO, RINTONE, CATONE, NATURI, FLIMIO, CAPISANATA, CALABRIA, MESSAPIA, METTINGO, JAPIGIA,
 Codice zona: CS
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni rivoli
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	820	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	560	L	4	5,5	L
Autonemesse	Normale	400	600	L	2,3	3,9	L
Box	Normale	600	1200	L	4,6	7,5	L

Stampa

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.





Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi parametri sono comparati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) comprende, oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima; dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo -zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 (in seguito riportata); i dati dell'Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);



- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO	
Da ristrutturare		-10%	
Buono stato		0.00%	
Ristrutturato		-5%	

ESPOSIZIONE E VISTA		COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica		-10%	
Esterna		-5%	
Mista		0%	
Interna		-5%	
Completamente interna		-10.00%	

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO	
Autonomo		+5%	
Centralizzato		0%	
Centralizzato con contabilizzatore		-2%	
Assente		-5%	



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locata a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

Applicando quanto detto finora, avremo che:

$$\begin{aligned}VR &= Sc \times Vu \times (1 + Cm/100) \\ &= 129 \times 485,00 \times (1 - 30/100) \\ &= 62'565,00 \times (1 - 0,3) \\ &= 62'565,00 \times 0,7\end{aligned}$$

VALORE DELL'IMMOBILE: € 43'795,50

(quarantatremila settecentonovantacinque euro e cinquanta cents.)

A parere della sottoscritta è necessario specificare che lo stato di mancata manutenzione dell'immobile va a inficiare sul suo valore, così da intaccare la sua appetenza sul mercato oltre, sicuramente, alla sua altezza dal piano terra privo di ascensore (vd. tabella Cm).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



Se, invece, si volesse dividere il lotto in due subalterni come indicato alle pagg.19-20-21, applicheremmo la stessa formula con lo stesso valore C_m , ottenendo quanto segue:



$$\begin{aligned}VR &= Sc \times Vu \times (1 + Cm/100) \\ &= 65 \times 485,00 \times (1 - 30/100) \\ &= 31'525,00 \times (1 - 0,3) \\ &= 31'525,00 \times 0,7\end{aligned}$$

VALORE DELL'IMMOBILE: € 22'067,50
(ventiduemila sessantasette euro e cinquanta cents.)

3.11_UNDICESIMO QUESITO: Planimetrie e Visure catastali

Le visure planimetriche e le visure catastali attuali e storiche, così come i fotorilievi interni ed esterni e quant'altro segnalato nella presente relazione, sono allegati a quest'ultima.



3.12_DODICESIMO QUESITO: Descrizione per vendita immobiliare

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

3.13_TREDICESIMO QUESITO: Descrizione per privacy

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

3.14_QUATTORDICESIMO QUESITO: Check List

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

4_CONCLUSIONI



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai precedenti quesiti.

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si depositano gli allegati unitamente all'Istanza di liquidazione alla presente relazione.

Crispiano 23 ottobre 2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriella Perrini

