

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.883,00	13

All'udienza del 25/08/2023, la sottoscritta Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), email bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 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 Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto (Coord. Geografiche: Latit.: 40.496761758122226, Long.: 17.228313671197448)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della procedura è un appartamento sito al quinto piano di una palazzina di tipo economico, munita di ascensore, in Via Grazia Deledda n.47, nel quartiere Tamburi, posta alla periferia nord-occidentale del Comune di Taranto; è provvisto dei principali servizi. È attraversato dalle principali arterie che collegano il capoluogo jonico agli altri centri abitati: la SS7, la SS106 e la SS172. L'intera area circoscrizionale è posta inoltre nei pressi dei più importanti insediamenti industriali e portuali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a est con via Deledda e con altra proprietà, a nord con il vano scale e a ovest con il cortile di proprietà del condominio confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	Quinto
Veranda	5,11 mq	5,11 mq	0,9	4,85 mq	3,00 m	Quinto
Balcone scoperto	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				117,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1990 al 25/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 30, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 438,99 Piano Quinto
Dal 25/01/1996 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 91, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,05 Piano Quinto
Dal 13/02/1998 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 91, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 438,99 Piano Quinto
Dal 13/02/1998 al 04/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 30, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 438,99 Piano Quinto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	202	30	25	1	A3	2	5 vani	119 mq	438,99 €	Quinto	no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sovrapponendo lo stato di fatto con la planimetria catastale emerge una difformità nella suddivisione degli spazi della zona giorno in quanto è stato rimosso il muro tra la cucina e il disimpegno. Inoltre la veranda risulta chiusa su tre lati, andando a creare un aumento di volumetria. Per questo bisogna dare l'incarico ad un tecnico abilitato che dovrà presentare un docfa per variazione planimetrica presso l'ufficio territoriale del Catasto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza degli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali risultano entrambi residenti nel Comune di Taranto in via Grazia Deledda, n. 47 e l'estratto di Matrimonio dal quale risultano coniugati e appartenenti allo stesso nucleo familiare, insieme al figlio **** Omissis **** nato il [REDACTED] e la nipote **** Omissis ****, nata il [REDACTED]. In fase di sopralluogo erano presenti la sig.ra **** Omissis **** con la figlia e l'avvocato ausiliario Vincenza GIGANTE.

PATTI

Non ci sono patti sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, oggetto della perizia, è stato recentemente ristrutturato. Nonostante ciò necessita di un'intervento di manutenzione sulle murature, in quanto vi è la presenza di macchie di umidità, soprattutto nelle camere, dovute a mancanza di riciclo d'aria adeguato e alla presenza di ponti termici.

PARTI COMUNI

L'immobile è collocato al quinto piano di una palazzina di edilizia economica, munito di ascensore, al quale si accede attraverso un androne e un corpo scale rivestiti in marmo. Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civili.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è collocato al quinto piano di uno stabile di otto piani fuori terra, provvisto di ascensore. È esposto a nord. La struttura è in cemento armato e mattoni forati e rifinita con intonaco di tipo civile. I soffitti sono realizzati con intonaco di tipo civile bianco. L'altezza utile interna è di 3,00 m. Nella cucina e nel bagno è stato realizzato un abbassamento di soffitto in gesso con faretti, come da rilievi fotografico. La pavimentazione è in graniglia di marmo sui toni del beige e del marrone. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, con avvolgibili marroni in pvc. La finestra del bagno è bianca in pvc. La porta di ingresso è in legno color noce.

Il bagno è in gress porcellanato beige, con sanitari in ceramica bianca e doccia.

Possiede impianto idrico-fognante, con boiler elettrico per la provvigione di acqua calda sanitaria, ed impianto elettrico.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia anagrafica degli esecutati così composta:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1990 al 25/01/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1991		
		Trascrizione			
Dal 25/01/1996 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1996		
Dal 13/02/1998 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. DE FRANCESCO	02/03/1998	2310	
Dal 29/03/2007 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. TORRICELLA LUCA	29/03/2007	90137	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Taranto il 20/04/2007
Reg. gen. 12629 - Reg. part. 3088
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Dott. Luca TORRICELLA
Data: 29/03/2007

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Taranto il 02/03/2023
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 4437
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il piano regolatore vigente classifica l'immobile secondo l'art.45 come zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C (D5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Nulla osta rilasciato dal Comune di Taranto n. 207 del 28.06.1966, registrata al n. 652.
Dichiarazione di abitabilità n. 1044 del 9.10.1967

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto in quanto è stata creata una veranda ed è stata ampliata l'apertura della porta della cucina da 80 cm a 170 cm senza alcuna autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 35,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 490,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto

Il bene oggetto della procedura è un appartamento sito al quinto piano di una palazzina di tipo economico, munita di ascensore, in Via Grazia Deledda n.47, nel quartiere Tamburi, posta alla periferia nord-occidentale del Comune di Taranto; è provvisto dei principali servizi. È attraversato dalle principali arterie che collegano il capoluogo jonico agli altri centri abitati: la SS7, la SS106 e la SS172. L'intera area circoscrizionale è posta inoltre nei pressi dei più importanti insediamenti industriali e portuali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 30, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 30.451,20

Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari similari a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione dei beni in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile ai fini della presente stima il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria; ii) della posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di edifici residenziali negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona omogenea D5 del PRG. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le finiture, le condizioni generali dell'immobile e la posizione dello stesso che lo penalizza trovandosi in una zona molto vicina all'impianto siderurgico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto	117,12 mq	260,00 €/mq	€ 30.451,20	100,00%	€ 30.451,20
				Valore di stima:	€ 30.451,20

Valore di stima: € 30.451,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore finale di stima: € 21.883,00

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 07/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bavila Antonella

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto

Il bene oggetto della procedura è un appartamento sito al quinto piano di una palazzina di tipo economico, munita di ascensore, in Via Grazia Deledda n.47, nel quartiere Tamburi, posta alla periferia nord-occidentale del Comune di Taranto; è provvisto dei principali servizi. E' attraversato dalle principali arterie che collegano il capoluogo jonico agli altri centri abitati: la SS7, la SS106 e la SS172. L'intera area circoscrizionale è posta inoltre nei pressi dei più importanti insediamenti industriali e portuali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 30, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: Il piano regolatore vigente classifica l'immobile secondo l'art.45 come zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C (D5)

Prezzo base d'asta: € 21.883,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.883,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via Grazia DELEDDA, 47, piano Quinto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 30, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no	Superficie	117,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto della perizia, è stato recentemente ristrutturato. Nonostante ciò necessita di un'intervento di manutenzione sulle murature, in quanto vi è la presenza di macchie di umidità soprattutto nelle camere, dovute a mancanza di riciclo d'aria adeguato e alla presenza di ponti termici.		
Descrizione:	Il bene oggetto della procedura è un appartamento sito al quinto piano di una palazzina di tipo economico, munita di ascensore, in Via Grazia Deledda n.47, nel quartiere Tamburi, posta alla periferia nord-occidentale del Comune di Taranto; è provvisto dei principali servizi. È attraversato dalle principali arterie che collegano il capoluogo Jonico agli altri centri abitati: la SS7, la SS106 e la SS172. L'intera area circoscrizionale è posta inoltre nei pressi dei più importanti insediamenti industriali e portuali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia anagrafica degli esecutati così composta: **** Omissis ****		