

TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.500,00	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 21/04/2023, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento nel Comune di Massafra, Taranto, in via Carlo Montanari 5, a primo piano, composto di quattro vani ed accessori; confini: scala, Viale Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****salvo eredi, aventi causa o altri.

In Catasto al fg. 44, p.lla 1747, sub. 41, cat. A/3 di 3, vani 5,5, sup. cat 129 mq, Euro 482,89, via Carlo Montanari n. 5, piano 1.

L'immobile è posto in quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi primari, a poca distanza dal centro storico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con scala, Viale Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo eredi, aventi causa o altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	2,86 m	primo
Veranda	4,20 mq	4,70 mq	0,95	4,46 mq	2,86 m	primo
Balcone scoperto	11,60 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	2,86 m	primo
Totale superficie convenzionale:				113,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,36 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1054, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,60 Piano primo
Dal 01/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1054, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,60 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1747, Sub. 11

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano primo
Dal 13/06/2023 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1747, Sub. 41 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 482,89 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile roglio 44 Particella 1054 Subalterno 9 risulta soppresso e variato, in base alla nota di variazione modificativa del 31.01.2005 pratica n. ta0015298 in atti dal 31.01.2005 variazione per modifica identificativa - allineamento mappe (n. 2231.11/2005) notifica in corso con protocollo n. ta0094146 del 05.07.2005, generando l'immobile riportato al NCEU Foglio 44 Particella 1747 Subalterno 11.

In data 13/06/2023 si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale che ha generato i seguenti identificativi catastali: roglio 44 Particella 1747 Subalterno 41.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	1747	41		A3	3	5,5 vani	129 mq	482,89 €	1		

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale presente in atti alla data del pignoramento:

- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di serra solare nel balcone prossimo alla cucina.

Si è pertanto proceduto all'aggiornamento della planimetria con procedura DOCFAn che ha generato il sub. 41.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da piano terra e sei piani superiori destinati ad abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

L'appartamento, al primo piano, si presenta in discreto stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in gres porcellanato, pareti cucina e servizi igienici piastrellati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anticorrosivo non a taglio termico, porta di ingresso del tipo blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; il riscaldamento e la produzione di ACS sono generati da caldaia a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1989 al 03/05/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitantonio Laterza	01/12/1989	4426	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	02/01/1990	44	44
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 09/02/2007
Reg. gen. 4013 - Reg. part. 957
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Note: Il sig. **** Omissis **** nell'iscrizione risulta debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 17/03/2023
Reg. gen. 7587 - Reg. part. 5691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato risulta legittimo e conforme al Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili n. 18-11/147 del 07/09/1967 e successivo n. 19/3 del 22/01/1968 rilasciati dal Comune di Massafra.
In data 10/04/1969 il Comune di Massafra ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 24.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai grafici del titolo edilizio assentito:

- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di serra solare nel balcone prossimo alla cucina.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 5.000,00 euro, comprensiva di sanzioni e diritti amministrativi secondo le attuali disposizioni e oneri professionali secondo l'attuale mercato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00



Dal consuntivo condominiale risulta:

- posizione regolare nella ripartizione delle quote AQP;
- saldo finale negativo di 55,39 euro nell'esercizio ordinario.

Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1
Appartamento nel Comune di Massafra, Taranto, in via Carlo Montanari 5, a primo piano, composto di quattro vani ed accessori; confini: scala, Viale Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****salvo eredi, aventi causa o altri. In Catasto al fg. 44, p.lla 1747, sub. 41, cat. A/3 di 3, vani 5,5, sup. cat 129 mq, Euro 482,89, via Carlo Montanari n. 5, piano 1. L'immobile è posto in quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi primari, a poca distanza dal centro storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1747, Sub. 41, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.688,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1	113,36 mq	800,00 €/mq	€ 90.688,00	100,00%	€ 90.688,00
				Valore di stima:	€ 90.688,00

Valore di stima: € 90.688,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 85.500,00

Il valore complessivo dell'immobile di 90.688,00 euro viene decurtato di euro 5.000,00 quale spesa per la sanatoria edilizia secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia".
L'importo di 85.688,00 euro viene arrotondato a 85.500,00 euro.

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

Taranto, li 26/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - check list art. 567
- ✓ Altri allegati - estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ricevute trasmissioni alle parti
- ✓ Altri allegati - relazione in formato privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1
Appartamento nel Comune di Massafra, Taranto, in via Carlo Montanari 5, a primo piano, composto di quattro vani ed accessori; confini: scala, Viale Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****salvo eredi, aventi causa o altri. In Catasto al fg. 44, p.lla 1747, sub. 41, cat. A/3 di 3, vani 5,5, sup. cat 129 mq, Euro 482,89, via Carlo Montanari n. 5, piano 1. L'immobile è posto in quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi primari, a poca distanza dal centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1747, Sub. 41, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 85.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.500,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massafra (TA) - Via Carlo Montanari, 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1747, Sub. 41, Categoria A3	Superficie	113,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento nel Comune di Massafra, Taranto, in via Carlo Montanari 5, a primo piano, composto di quattro vani ed accessori; confini: scala, Viale Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****salvo eredi, aventi causa o altri. In Catasto al fg. 44, p.lla 1747, sub. 41, cat. A/3 di 3, vani 5,5, sup. cat 129 mq, Euro 482,89, via Carlo Montanari n. 5, piano 1. L'immobile è posto in quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi primari, a poca distanza dal centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it