

# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



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 .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.450,00</b> .....	14



All'udienza del 01/09/2023, 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.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo (Coord. Geografiche: 40.467597603742526, 17.24582426113754)

## DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Duca di Genova, 22, al primo di una palazzina di tre piani fuori terra senza ascensore e priva di un condominio costituito; si affaccia a est su via Duca di Genova, e a ovest sul cortile interno. L'appartamento, a destra del corpo scale, è composto da corridoio, soggiorno, angolo cottura situato nella veranda, un bagno e una camera matrimoniale con balcone. L'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319 particella 2825 sub. 6, è un'abitazione di tipo economica (A4), inserito in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas e dell'acqua e della corrente cittadina.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

L'immobile confina a est con via Duca di Genova, a ovest con il cortile interno, e a nord con il corpo scale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,35 mq	67,50 mq	0,9	60,75 mq	3,81 m	Primo
Balcone scoperto	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	
Soppalco non praticabile	7,21 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	1,90 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 319, Part. 2825, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 1,00 Piano Primo Graffato no
Dal 05/09/1986 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 319, Part. 2825, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Piano Primo Graffato no
Dal 30/10/2013 al 30/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 319, Part. 2825, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 444,15 Piano Primo Graffato no

Il titolare catastala corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	319	2825	6		A4	5	4 vani		444,15 €	Primo	no	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato in fase di sopralluogo il 20.12.2023 corrisponde in gran parte alla planimetria catastale. Vi è una difformità di lieve entità nella divisione degli spazi in quanto è stato invertito il bagno con l'angolo cottura, e il punto di accesso, come da grafico allegato.

Per rendere conforme la planimetria bisogna presentare una variazione planimetrica (docfa) presso l'ufficio del Catasto versando 50€ più le spese di un tecnico abilitato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c..

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in cui sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Inoltre ha optato anche per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato dello stato civile dell'esecutato, per questo sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale risulta che è residente nel Comune di Taranto in Via Duca di Genova n.22, l'estratto di Matrimonio (allegato) dal quale risulta sposato con la sig.ra, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di separazione dei beni, come dichiarato nella certificazione notarile allegata, e successivamente separato consensualmente in data 24/12/2012.

In fase di sopralluogo era presente il sig, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'IVG. Il sig, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che non vi è un condominio costituito.

## PATTI

L'immobile risulta dichiarato libero da patti.

## STATO CONSERVATIVO

A differenza dell'edificio in cui è collocato, che riversa in pessime condizioni, l'appartamento oggetto della perizia, si presenta in ottimo stato di manutenzione, in quanto ristrutturato di recente, come si evince dalla documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un condominio di tre piani fuori terra.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, il portone di ingresso con il relativo androne e le scale.

L'intero condominio riversa in uno stato di degrado avanzato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù sull'immobile in questione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è collocato al primo piano di uno stabile di tre piani fuori terra, senza ascensore. E' esposto a est. Le parti comuni, che si presentano in pessimo stato di manutenzione. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3,80 m. La struttura è in conci di tufo e rifinita con intonaco di tipo civile. I soffitti a botte sono rifiniti con intonaco di tipo civile bianco. La pavimentazione è in gress porcellanato grigio nel formato 40x40 nella zona giorno, ed effetto legno 20x60 nella camera da letto, posati di recente. Il bagno è in ceramica effetto a mattoncino color tortora, ristrutturato di recente. Le porte interne sono in legno tamburato, color ciliegio. Gli infissi esterni sono bianchi in pvc con doppio vetro, con persiane oscuranti in pvc di colore verde. La veranda chiusa con infissi scorrevoli in alluminio color ottone, con vetri opachi è interamente rivestita con mattonelle di gress porcellanato effetto mosaico, in quanto ospita l'angolo cottura. Il corridoio con altezza di 2,22 m è interamente soppalcato. A tale soppalco adibito a deposito, con altezza non abitabile, si accede con una scala in legno. La porta di ingresso è in legno color noce. Il tutto si trova in ottimo stato conservativo, in quanto interamente ristrutturato. Presenta impianto idrico-fognante, elettrico e di raffrescamento. Non possiede impianto di riscaldamento a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a [REDACTED] c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1986 al 30/10/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notario dott. [redacted]	05/09/1986	7395	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/10/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notario dott. [redacted]	30/10/2013			835	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Taranto	20/11/2013				

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 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 16/11/2021  
Reg. gen. 30107 - Reg. part. 3261  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.416,85

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO**  
Trascritto a Taranto il 12/07/2023  
Reg. gen. 18896 - Reg. part. 14531  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D3 - Edilizia esistente di tipo A.

**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 non risulta agibile.

Approvazione del 24.03.1928 per la sopraelevazione di un piano.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto dell'immobile riscontrato in fase di sopralluogo il 20.12.2023 corrisponde in gran parte allo stato di progetto. Vi è una difformità di lieve entità nella divisione degli spazi in quanto è stato invertito il bagno con l'angolo cottura, come da grafico allegato. Per rendere la conformità planimetrica bisogna incaricare un tecnico abilitato per presentare una pratica edilizia in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni, versando al Comune di Taranto una sanzione di 1.016,00 € + 250 € di diritti di segreteria.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo

Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Duca di Genova, 22, al primo di una palazzina di tre piani fuori terra senza ascensore e priva di un condominio costituito; si affaccia a est su via Duca di Genova, e a ovest sul cortile interno. L'appartamento, a destra del corpo scale, è composto da corridoio, soggiorno, angolo cottura situato nella veranda, un bagno e una camera matrimoniale con balcone. L'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319 particella 2825 sub. 6, è un'abitazione di tipo economica (A4), inserito in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas e dell'acqua e della corrente cittadina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 319, Part. 2825, Sub. 6, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 36.412,40.

Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del complesso immobiliare, si è 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 all'immobile, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali e a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di 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 del bene 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 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 assumendo informazioni nella zona di Taranto. 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 non è in buono stato di conservazione e necessita di particolari ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria; ii) della buona posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di appartamenti 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. 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, la buona condizione generale dell'immobile e la posizione dello stesso. Utilizzando quindi il criterio di valutazione di mercato, metodo sintetico, il più probabile valore attribuibile all'immobile è pari ad Euro 36.412,40.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo</b>	62,78 mq	580,00 €/mq	€ 36.412,40	100,00 %	€ 36.412,40
<b>Valore di stima:</b>					€ 36.412,40



Valore di stima: € 36.412,40



### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 28.450,00**




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 01/02/2024




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







**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo

Il bene è un appartamento di circa 60mq, ubicato a Taranto, in via Duca di Genova, 22, al primo di una palazzina di tre piani fuori terra senza ascensore e priva di un condominio costituito; si affaccia a est su via Duca di Genova, e a ovest sul cortile interno. L'appartamento, a destra del corpo scale, è composto da corridoio, soggiorno, angolo cottura situato nella veranda, un bagno e una camera matrimoniale con balcone. L'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319 particella 2825 sub. 6, è un'abitazione di tipo economica (A4), inserito in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas e dell'acqua e della corrente cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 319, Part. 2825, Sub. 6, Categoria A4, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D3 - Edilizia esistente di tipo A.

**Prezzo base d'asta: € 28.450,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.450,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Taranto (TA) - Via duca di Genova, 22, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 319, Part. 2825, Sub. 6, Categoria A4, Graffato no	<b>Superficie</b>	62,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A differenza dell'edificio in cui è collocato, che riversa in pessime condizioni, l'appartamento oggetto della perizia, si presenta in ottimo stato di manutenzione, in quanto ristrutturato di recente, come si evince dalla documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Duca di Genova, 22, al primo di una palazzina di tre piani fuori terra senza ascensore e priva di un condominio costituito; si affaccia a est su via Duca di Genova e a ovest sul cortile interno. L'appartamento, a destra del corpo scale, è composto da corridoio, soggiorno, angolo cottura situato nella veranda, un bagno e una camera matrimoniale con balcone. L'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319 particella 2825 sub. 6, è un'abitazione di tipo economica (A4), inserito in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate del bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas e dell'acqua e della corrente cittadina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** Omissis ****		