

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 393/2023 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



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

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO.....	11
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	13
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
1.9. CONFINI.....	19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	20
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	20
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	20
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	22
1.16. STATO DI POSSESSO.....	22
1.17. CRITERI DI STIMA.....	22
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. A. PAIANO* nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **393/2023** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In data 08.01.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 05.01.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni *Dott. A. PAIANO* chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.*

- 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in

porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

- 10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*
- 11) *a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 12) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 13) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente,

entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- 1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

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



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 393/2023 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Appartamento per civile abitazione sito in Taranto alla Via Crispi n. 34, al terzo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto di due vani ed accessori; confinante con detta via, con vano scale, con cortile interno e con proprietà [REDACTED] o aventi causa. In catasto al foglio 319, particella 2861, sub. 8, Via Crispi n. 34, piano 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4, rendita euro 413,17.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	319	2861	8	A/3	3	4 vani	€ 413,17
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];</i> <i>[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificati di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria

- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Giuseppe Sallustio, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 11.03.2024, alle ore 16:45, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34. Al sopralluogo presiedeva anche [REDACTED], in qualità di esecutato, il quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. In tale sede lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico. Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 393/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale privo di ascensore sito nella zona semi – centrale di Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, confinante con detta via, vano scala, cortile interno, stabile residenziale di cui al civico 44 di Via F. Crispi ed altra unità immobiliare.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	319	2861	8	A/3	3	4 vani	€ 413,17
In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]; [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano dello stabile residenziale privo di ascensore sito in Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2861, sub. 8, cat. A/3, classe 3, 4 vani, rendita € 413,17.

L'appartamento, con ingresso a destra salendo le scale, è suddiviso in ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e due soppalchi, oltre ad una veranda con affaccio sul cortile interno e ad un balcone prospiciente la Via F. Crispi. Lo stesso confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con lo stabile residenziale di cui al civico 44 di detta via, ad est con la Via F. Crispi e ad ovest con il cortile interno.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona centrale di Taranto (TA), a meno di 100 m dalla centralissima Via Di Palma, in un'area completamente urbanizzata e costituita dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, ad alta densità abitativa, per lo più storici e/o di remota realizzazione. Si segnala la cospicua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

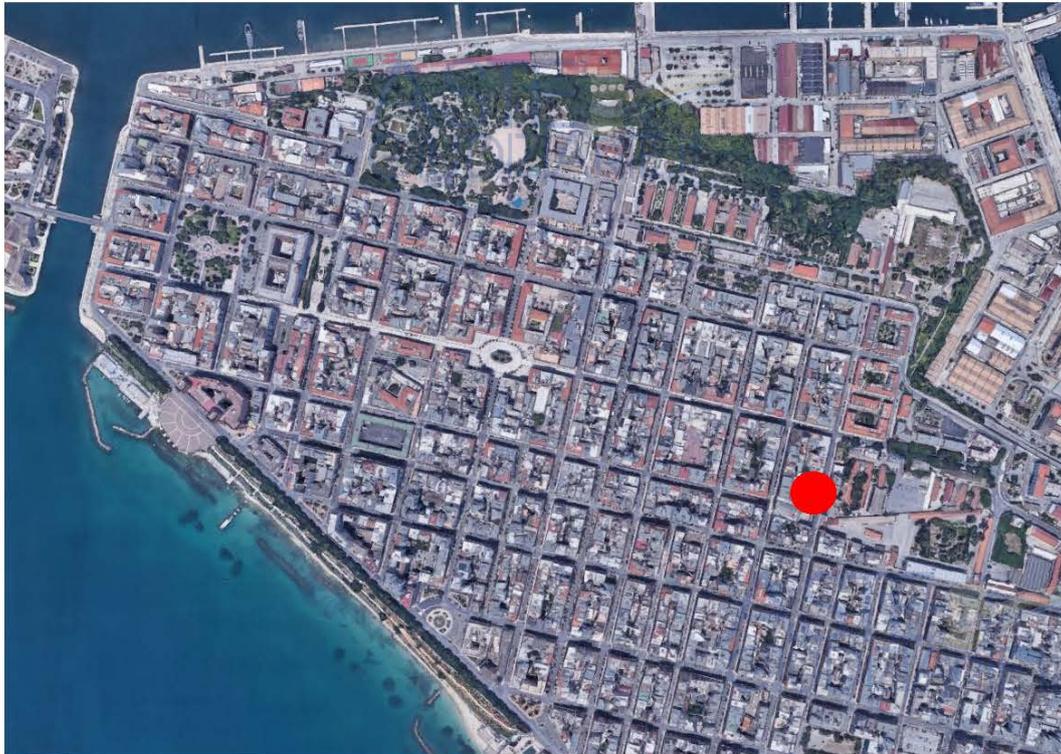


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°28'10.10"N, Long. 17°14'56.13"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito: svoltare a destra e prendere C.so Due Mari, dopo 130 m proseguire su Lungomare V. Emanuele III, dopo 400 m girare a sinistra per Via Mazzini, dopo 800 m svoltare a sinistra per Via Crispi e percorrerla per circa 200 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale la cui realizzazione si colloca in epoca antecedente agli anni 40. Lo stesso è contiguo ad altri edifici e presenta due affacci, uno su Via F. Crispi ed uno sul cortile interno. Lo stabile si sviluppa su cinque piani fuori terra: un piano terra in cui sono allocati un locale commerciale ed appartamenti per civile abitazione, tre piani superiori ed un quarto piano attico, ciascuno ospitante appartamenti residenziali. L'accesso ai piani superiori avviene soltanto per mezzo del corpo scala interno.

L'edificio possiede un ampio ingresso signorile, caratterizzato dallo stile architettonico tipico dei primi anni del 900.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a destra salendo le scale, è suddiviso in ingresso/soggiorno (18,40 mq), cucina (16,60 mq), camera da letto (22,40 mq), disimpegno (6,10 mq) e bagno (6,20 mq). La superficie utile abitabile complessiva è di 69,70 mq per un'altezza netta interna dei 3,90 m. In corrispondenza dell'ingresso/soggiorno vi è un soppalco, raggiungibile mediante scala a chiocciola, avente una superficie di 7,40 mq ed un'altezza netta interna di 1,70 m. Al di sopra del disimpegno e del bagno vi è un altro soppalco, a cui si accede mediante scala alla marinara, di 6,80 mq ed altezza netta interna di circa 1,30 m. L'abitazione possiede una veranda ad est (5,10 mq) prospiciente il cortile interno ed un balconcino ad ovest (1,70 mq) con affaccio sulla Via F. Crispi.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023

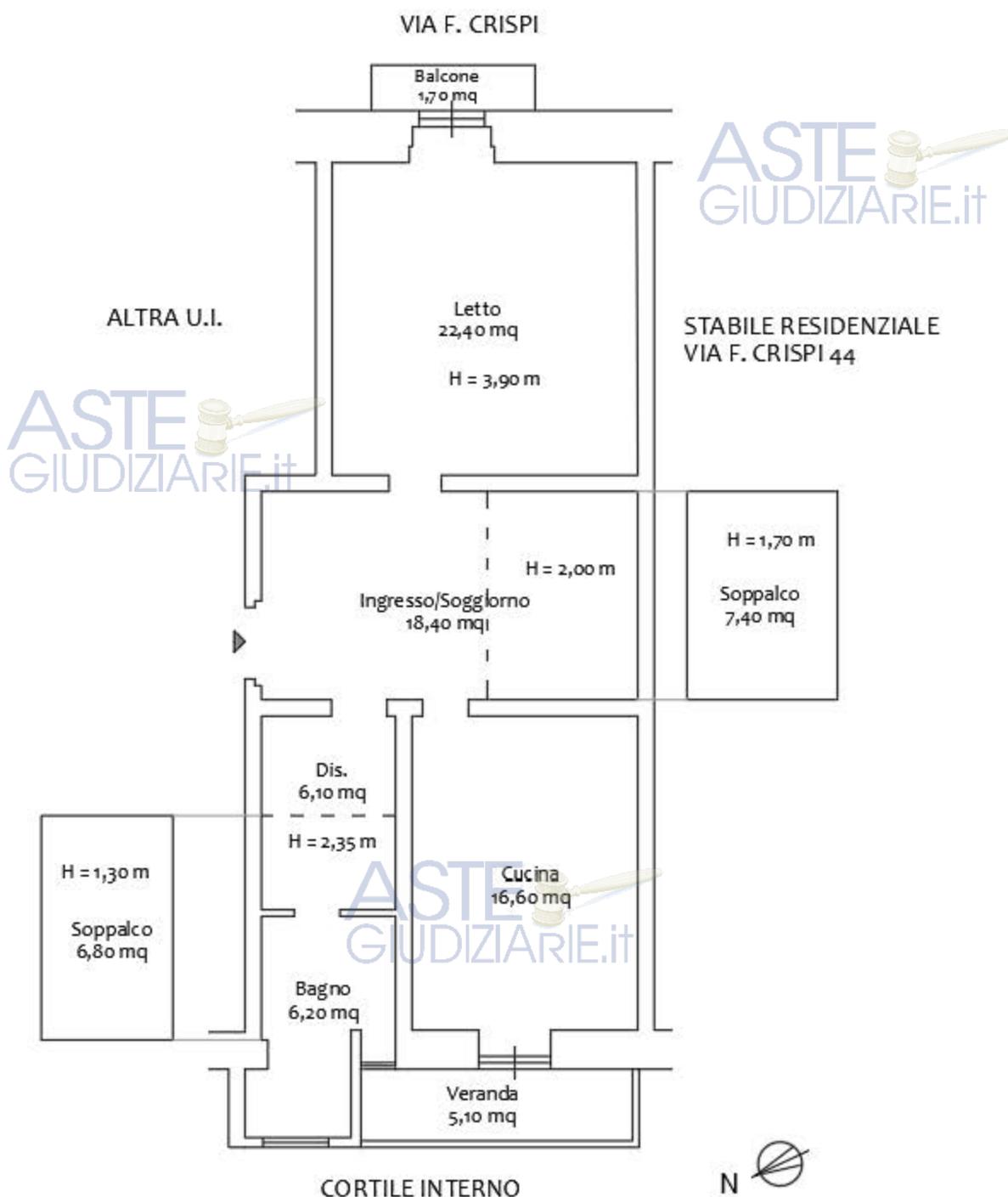


Figura 3: Planimetria abitazione

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio condominiale è stato realizzato nei primi anni del 900 ed è, difatti, caratterizzato dallo stile architettonico dell'epoca. La facciata prospiciente la Via F. Crispi è rivestita da intonaco del tipo spatolato e tinteggiatura colorata, mentre in corrispondenza del piano terra vi è un rivestimento realizzato con elementi in pietra di colore chiaro. Per mezzo di un grande portone in legno di colore

marrone scuro si accede all'androne d'ingresso, del tipo signorile, caratterizzato da volte ornate di cornici e capitelli decorativi. La pavimentazione è in graniglia di marmo, mentre le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Le scale sono rivestite con elementi in marmo di colore chiaro. La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato di colore marrone esternamente e bianco internamente. All'interno le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. La pavimentazione in ogni ambiente è stata realizzata con elementi in laminato effetto parquet di colore marroncino. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca da bagno) ha una pavimentazione e piastrellatura delle pareti in ceramica di colore azzurro. Per mezzo di una scala a chiocciola si accede al soppalco sopra l'ingresso/soggiorno, dotato di ringhiera in legno e mediante scala metallica alla marinara si ha accesso al soppalco al di sopra del bagno, utilizzato come deposito.

Le porte interne sono in tamburato di legno di colore bianco e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco; la porta finestra prospiciente la Via Crispi è dotata di persiane di colore verde scuro.

Il balcone ha una pavimentazione per esterni di colore chiaro e parapetto costituito da ringhiera metallica. La veranda ha un sistema di chiusura realizzato in alluminio con vetrate scorrevoli e copertura costituita da pannelli in lamiera grecata coibentati del tipo sandwich.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti; possiede un impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da terminali in alluminio in ogni ambiente. Nella cucina e nella camera da letto vi è la predisposizione per un condizionatore.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo delle finiture interne ed esterne. L'androne d'ingresso e le pareti del vano scala sono interessati da fenomeni infiltrativi e/o di umidità. L'abitazione si trova in buone condizioni manutentive: non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni di infiltrazione.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso/soggiorno	18,40
Cucina	16,60

Camera da letto	22,40
Disimpegno	6,10
Bagno	6,20
Veranda	5,10
Superficie utile abitabile	74,80
Soppalco	7,40
Soppalco	6,80
Superficie utile non abitabile	14,20
Balcone	1,70
Superficie scoperta (balconi)	1,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

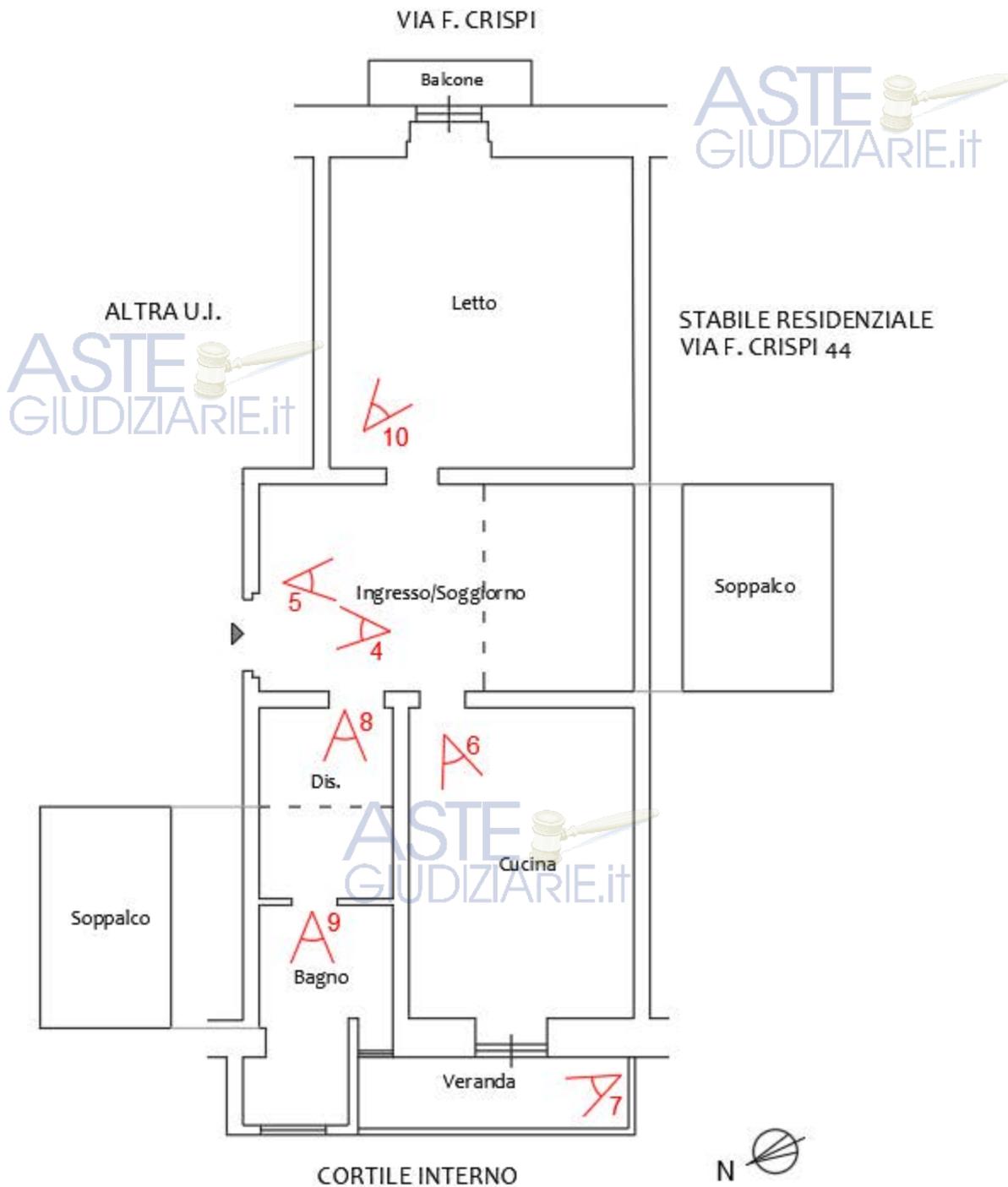


Figura 4: Planimetria con i visivi

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023



Foto 1

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Foto 2

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con lo stabile residenziale di cui al civico 44 di detta via, ad est con la Via F. Crispi e ad ovest con il cortile interno.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 28.01.2009 prot. n. 241, per l'attività di sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001) della veranda chiusa e della realizzazione dei due soppalchi.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in “zona D3-B1 Zona edilizia esistente tipo A”; secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Dal confronto tra quanto regolarizzato con l'unica pratica edilizia presente e quanto rilevato in sede di sopralluogo non è emersa alcuna difformità. Tuttavia, si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità, necessario a seguito degli interventi sanati con la DIA del 2009, nonostante il fabbricato sia stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'obbligatorietà dell'agibilità/abitabilità. Pertanto, si renderà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, il cui costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione, dell'acquisizione della documentazione di conformità e dei diritti di segreteria, sarà pari a circa € 2.500,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato difformità catastali.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 22.12.2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Ettore Leccese	28.05.2009	01.06.2009	8957
Taranto (TA) - Fg. 319, p.lla 2861 sub. 8						

Note: tramite atto di compravendita per notar Ettore Leccese del 28.05.2009, rep. n. 21657/10536, trascritto in Taranto il 01.06.2009 ai nn. 14463/8957, i coniugi [REDACTED] acquistavano dalla [REDACTED] la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2861, sub. 8.

Note: alla [REDACTED] la piena proprietà del detto bene era pervenuta dalla [REDACTED] mediante atto di compravendita per notar Mobilio Giovanni del 30.09.2005 rep. n. 25450, trascritto il 08.10.2005 ai nn. 25746/16672.

Note: alla [REDACTED] la piena proprietà del bene era pervenuta dai [REDACTED] per mezzo di atto di compravendita del 24.10.1984 rep. n. 4196 per notar Giovanni Mobilio, trascritto il 02.11.1984 ai nn. 21716/19446.

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
33478	25622	22.12.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
<p><u>Note:</u> Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2861, sub. 8, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 29.11.2023.</p>					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14464	4019	01.06.2009	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p><u>Note:</u> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 112.000,00, totale € 168.000,00) per notar Ettore Leccese con atto del 28.05.2009 rep. n. 21658/10537, iscritta il 01.06.2009 ai nn. 14464/4019, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2861, sub. 8.</p>					

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'abitazione è parte integrante di un condominio amministrato dal geom. Donato Grandieri, con studio in Taranto alla Via C. Battisti 174;
- L'importo mensile delle spese ordinarie condominiali è pari a circa € 25,00;
- Non ci sono spese insolute;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo degli esecutati [REDACTED] quale propria residenza principale.

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	89,10	100%	89,10
Muri perimetrali condivisi	3,90	50%	1,95
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	1,70	30%	0,51
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	14,20	50%	7,10
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			98,66

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	595,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	594,50	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	650,00	€/mq
Valore medio unitario	613,17	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -8,60 %.

Valore di mercato unitario corretto	560,43	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverrebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
5,55	547,89	6574,70

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 259,76 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	9,48	%
r corretto	8,25	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	646,29	€/mq
----------------------------	---------------	------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
603,36	€ 59 527,47	2 500,00 €	- €	57 027,47 €	2 851,37 €	54 176,09 €

VALORE COMPLESSIVO: € 54.200,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano dello stabile residenziale di remota realizzazione, privo di ascensore, sito nella zona semi – centrale di Taranto (TA) alla Via F. Crispi n. 34, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2861, sub. 8, cat. A/3, classe 3, 4 vani, rendita € 413,17.

L'appartamento, con ingresso a destra salendo le scale, è suddiviso in ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e due soppalchi, per una superficie utile di 74,80 mq, oltre ad una veranda con affaccio sul cortile interno e ad un balconcino prospiciente la Via F. Crispi. Lo stesso, confinante a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con lo stabile residenziale di cui al civico 44 di detta via, ad est con la Via F. Crispi e ad ovest con il cortile interno, versa in buone condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico, fognante e gas con allaccio alle

rispettive reti e possiede impianto termico autonomo costituito da caldaia e terminali in alluminio.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato nei primi anni del 900 e l'appartamento risulta conforme all'unica pratica edilizia presente, ovvero alla D.I.A. del 2009; è sprovvisto di agibilità.

Il lotto risulta essere pienamente conforme dal punto di vista catastale.

Attualmente l'appartamento è nel possesso ed utilizzo degli esecutati

[REDACTED], i quale lo occupano con la propria famiglia come residenza principale.

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

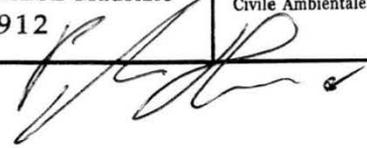
Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 26 marzo 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 393/2023

25