

ASTE GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Marino CASAVOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 114/2004

promossa da "██████████"  
contro "██████████"



Consulente Tecnico d'Ufficio  
**dott.ing. Francesco BOLOGNINI**  
Via De Amicis n. 25  
74026 Pulsano (TA)

tel 0995330372-3290239873 fax 0995337987  
e-mail: ing\_bolognini\_f.sco@libero.it



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. ing. Francesco BOLOGNINI  
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 114/2004 promosso da:

"██████████"

contro

"██████████"

Udienza di giuramento: 25/10/2004

All'udienza, dopo il giuramento del Giudice dell'esecuzione dott. Marino Casavola poneva al sottoscritto dott. ing. Francesco BOLOGNINI, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulta proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
114/2004	1	Appartamento in Taranto, via Lucania n.1, 1° piano, composto di 5 vani.

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	254	392	6	A/3	2	5 vani	438,99
In ditta: [REDACTED]							

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto								
1	No	254	392	6	A/3	2	5 vani	438,99
In ditta: [REDACTED]								

#### *Note sulla situazione catastale*

Lo stato dei luoghi in fatto e diritto non differisce da quanto censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, pertanto non sono occorse variazioni catastali di aggiornamento da parte dello scrivente.

#### *Operazioni peritali*

Il sottoscritto, dopo aver eseguito i controlli di cui all'Allegato 2, ha svolto indagini e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, la Conservatoria dei RR.LL. di Taranto e l'Archivio Notarile di Taranto, finalizzate al reperimento della necessaria documentazione inerente l'immobile oggetto di stima.

#### *Sopralluoghi*

Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 15/11/2004 alle ore 15:30 ed è stato comunicato alle parti con raccomandata a.r. e a mezzo fax (*all. A-B*). In tale data si sono eseguite indagini metriche e fotografiche finalizzate alla stima dell'immobile sito in Taranto presso la palazzina in via Lucania n.1, ad angolo con Piazza Sicilia, primo piano, il cui accesso è stato consentito dall'esecutato, sig. [REDACTED]. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (*all. C*).

#### *Reindividuazione dei lotti*

Lo scrivente, dopo aver verificato la consistenza degli immobili e valutato opportunamente le condizioni di mercato, ha individuato l'unico lotto omogeneo e indipendente nello stato di diritto e di fatto:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
114/2004	1	Appartamento in Taranto, via Lucania 1 angolo Piazza Sicilia, posto al primo piano, composto di 5 vani.

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
Lf.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	254	392	6	A/3	2	5 vani	438,99
In ditta: ██████████							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

#### LOTTO N° 1

Piena proprietà di appartamento sito in Taranto, via Lucania n.1, posto al 1° piano, composto di 5 vani ed accessori. Nel N.C.E.U. di Taranto censito al foglio 254, p.lla 392, sub. 6.



dot. Ing. Francesco BOLOGNINI - Esecuzione immobiliare contro ██████████  
 Promossa da ██████████



#### **Caratteristiche zona**

L'immobile ricade in una zona sub-centrale del comune di Taranto, posta a ridosso delle principali via Liguria e Corso Italia, caratterizzata da edifici risalenti agli anni '60 aventi da 7 a 10 piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

#### **Area perlinenziale**

Sia il fabbricato che l'alloggio non hanno aree pertinenziali di uso comune o di uso esclusivo.

#### **Fabbricato**

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento ha 7 piani fuori terra (all. 1.a); il piano terra è destinato a locali per attività commerciale, mentre i sei piani superiori sono destinati a civili abitazioni. Internamente i piani sono collegati da un'unica scala e un ascensore. La struttura portante dell'edificio è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento e pareti di tampono a doppia fodera, complete di intonaco plastico finito a rullatura di colore beige e marcapiano di colore marrone. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con tapparelle in pvc colorato e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono metallici. Il vano scala ha il portone di ingresso in alluminio e vetro, pavimento dell'androne e dei pianerottoli in mattoni di cemento granigliati a grana fine, mentre i gradini sono in marmo chiaro; le pareti sono intonacate e finteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. L'edificio è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto, fognatura e gas. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori. Lo stato di con-

servazione e manutenzione dell'edificio e delle sue parti condominiali è discreto e non necessita a prima vista di interventi di manutenzione straordinaria, ma solo di quella ordinaria, in particolare nel vano scala.

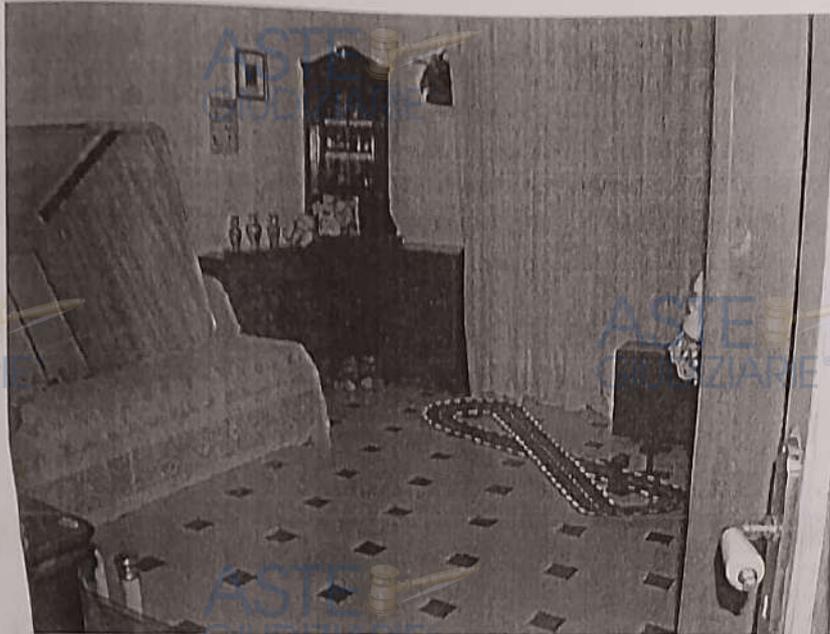
*Unità immobiliare*

Dal portone condominiale si giunge al primo piano con la scala o con l'ascensore. L'alloggio in descrizione è il primo che si trova a sinistra salendo le scale.



Si compone (all. 1.b) di un ingresso-corridoio che disimpegna, da sinistra in senso orario, una cucina abitabile dotata di balcone prospiciente il retro dell'edificio, chiuso a veranda e destinato a vano cottura con ripostiglio, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio interno ed altre due camere da letto. Le due ultime camere sono prospicienti la via Lucania ed usufruiscono di un balcone comune. Tutti i vani abitabili hanno forma regolare e sono ben illuminati ed arieggiati. L'altezza di tutti i vani è di 2,95 mt.





#### *Materiali e impianti*

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti del bagno, quelle della cucina-pranzo e quella del balcone chiuso a veranda hanno rivestimenti in ceramica fino ad almeno due metri di altezza. La pavimentazione è realizzata con mattoni e battiscopa in ceramica. Il bagno è completo di accessori igienico sanitari in porcellana fire-clay e rubinetteria in ottone cromato. Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco e vetro e sono dotati di avvolgibili in pvc di colore rosso mattone, mentre le bussole interne sono in legno verniciato bianco con specchiature in vetro. Tutti gli impianti dell'unità sono sottotraccia: si rilevano l'impianto elettrico, idrico. L'alloggio è privo dell'impianto di riscaldamento.



dott. ing. Francesco BOLOGNINI - Esecuzione Immobiliare contro [redacted]  
Promossa da [redacted]

**Stato manufattivo**

Nell'alloggio non si sono rilevate né lesioni di tipo strutturale, né deteriorazioni capillari superficiali sull'intonaco, né macchie di umidità o di condensa o altri fenomeni generici. Tutti gli impianti sono in grado di funzionare e tutti i componenti a vista dell'alloggio quali pavimenti, pareti, maniglie, cerniere, rubinetteria, accessori sanitari, piastre e interruttori sono funzionanti e in buono stato di conservazione. Nel complesso lo stato di conservazione è buono e non necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

**Pertinenze**

L'alloggio non ha pertinenze ad uso esclusivo.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile (mq)
Ingresso-Corridoio	9,85
Soggiorno-pranzo	11,95
Veranda-cottura	5,35
Ripostiglio esterno	1,20
Bagno	5,80
Camera	17,60
Ripostiglio interno	2,85
Camera	17,60
Camera	12,40
Accessori non residenziali	
	Superficie n.r. (mq)
Balcone prospiciente via Lucania	8,00
Riepilogo superfici	
Tipologia	Area (mq)
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>84,60</b>
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	<b>8,00</b>

#### Confini

L'alloggio confina a nord con via Lucania, ad Est con proprietà [redacted] e vano scala, a sud con cortile interno, ad ovest con proprietà [redacted]

#### Dati catastali

Catasto Urbano (all. 1.f)						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto						
254	392	6	A/3	2	5 vani	438,99
In ditto: [redacted]						

#### Pratica edilizia

L'alloggio è stato realizzato in forza di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili registrato al n° 934 del 18/8/1961, pratica 96, rilasciato al sig. [redacted] (all. 1.c).

#### Abitabilità

Per lo stesso edificio sito in Taranto in via Lucania al civico 1 è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità n°405 rilasciata il 10 aprile 1962 (all. 1.d).

#### Difformità

Dal confronto tra i grafici allegati al progetto approvato (all. 1.c) e lo stato dei luoghi si è rilevata una difformità consistente nella chiusura del balcone interno con una veranda in alluminio elettrocolorato bianco e vetro smerigliato, che ha trasformato la superficie del balcone da non residenziale a superficie utile. Per tale variazione non risulta essere stata presentata alcuna domanda tesa ad ottenere l'autorizzazione occorrente da parte dell'ufficio tecnico comunale.

#### Condonabilità

Le difformità anzi indicate sono condonabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 37, con un esborso presunto per sanzione e spese tecniche di c.ca € 2.500,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

## Stato di diritto

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/01/2004

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Taranto - Foglio 254 Particella 392 Subalterno 6 - [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Divisione (*) (all. 1.e)	Notaio Vincenzo VINCI	20/11/1981	17/12/1981	19342

(\*) Nota : la divisione è stata fatta in seguito alla **Successione Legittima per morte di [REDACTED]**, padre dell'esecutato, apertasi a Taranto il 9/11/1976, la cui denuncia di Successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Taranto il 15/1/1977 al n°53, vol. 592. Per tale ragione non si allega l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato, in quanto la piena proprietà del bene gli è pervenuta in maniera esclusiva.

## Stato di possesso

L'unità è nel possesso dell'esecutato ed è destinata a dimora abituale del medesimo e del proprio nucleo familiare.

## Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1229	25/07/1995	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Taranto

## Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1582	29/01/2004	Pignoramento	[REDACTED]
8347	15/05/2004	Pignoramento	[REDACTED]

## Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	No	Si	Si	No	vedi nota	No

Nota: L'esecutato ha acquistato la proprietà dell'immobile per Successione Legittima e susseguente Atto di Divisione rogato dal Notaio Vincenzo Vinci.

## Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	Si	No	No	Si

**Metodo di stima**

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato intorno a 1.100 €/mq di superficie utile con il ragguglio al 60% delle superfici non residenziali dell'alloggio.

In sintesi il valore dell'immobile corrispondente all'alloggio civile è:

$$V = [84,60 + 0,60 \times (8,00)] \times 1.100,00 = \text{€ } 98.340,00 \text{ che si arrotonda a } \text{€ } 98.300,00$$

A tale valore lordo vanno sottratte € 2.500,00 per la sanatoria delle difformità rilevate.

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Plena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto, alla via Lucania n.1, dotato di ascensore, e precisamente quello posto ivi al primo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto internamente di un ingresso-corridoio, un soggiorno pranzo, una veranda chiusa destinata a vano coltura con annesso ripostiglio, un bagno, tre camere e un ripostiglio interno, per una superficie utile interna di 84,60mq oltre a 8,00mq di balcone prospiciente la via Lucania. L'alloggio confina a nord con via Lucania, ad est con vano scala e proprietà [redacted] a sud con cortile interno dell'edificio, ad ovest con proprietà [redacted]. L'alloggio è censito nel N.C.E.U. al foglio 254, p.lla 392, sub. 6 in ditta [redacted]. L'unità immobiliare è munita di licenza di abitabilità e risulta costruita in forza di Nulla Osta per la Esecuzione di Lavori Edili n°934 del 18/8/1961, pratica 96. E' difforme rispetto al progetto per la chiusura a veranda di un balcone prospiciente il cortile interno. Tale difformità è sanabile ai sensi delle disposizioni vigenti con un esborso presunto di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'unità è attualmente occupata dall'esecutato che vi risiede con il suo nucleo familiare.

**Valore di mercato LOTTO 1: € 95.800,00**

In fede,

Taranto, lunedì 10 gennaio 2005

dott. ing. Francesco BOLOGNINI



ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Taranto

Via Lucania n° 1

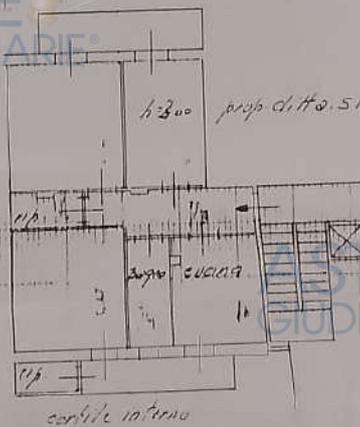
Ditta [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TARANTO

scheda n°

Piano Primo

Via Lucania



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 APR 1967  
PROF. N° 3252

Compilata dal Ing. Giovanni Russo  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing. della Provincia di TA.

DATA 12-4-1962

Firma: [signature]