

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 143/2023 R.G. promosso da:

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PALANO

Accettazione dell'incarico del 09.06.2023

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Francesco Stante

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni** atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei."

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare — in riferimento — a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve 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 nuovi 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 similare 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 alleggi 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 condominiale, 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.*
Specifichi 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) *Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata e - in caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*
- 10) *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.);*
- 11) *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);*
- 12) *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;

13) 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;

14) 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:

- a) 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;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

* * *

Note sulla situazione catastale

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 12.05.2023, al n. 13147/10007 di part.:

"Piena proprietà dell'appartamento al terzo piano superiore del fabbricato in Taranto alla Via Dante n.66, sul lato est dello stabile, con porta d'ingresso salendo le scale, composto di quattro vani e accessori, confinante con vano scala, con cortile interno e con detta via Dante; distinto in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3408, sub 9, ZC 1, cat. A/3 classe 3, vani 6, superficie catastale 118 mq (totale escluse aree scoperte 114 mq), via Dante 64, piano 3, RC 619,75 ".

L'unità immobiliare all'attualità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [REDACTED] per la piena proprietà, così come segue:

- *Appartamento:* foglio 319, p.lla 3408, sub. 9, Via Dante n.66B (già n.64) p.3, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita euro 619,75.=

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza l'unità immobiliare innanzi descritta.

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

Così come risulta dalla documentazione in atti e da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto (Cfr. All.08). Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla relazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

Lo scrivente esperto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Taranto - Direzione Provinciale Ufficio Territoriale di Taranto un certificato inerente alla presenza di contratti di locazione in essere. Il certificato medesimo, rilasciato in data 19.06.2023, riporta esito negativo (Cfr. All.07).

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente ha provveduto a reperire l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto in data 13.06.2023, recante le annotazioni a margine (Cfr. All.06).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'I.V.G. nella persona del Dott. Nicola Crapanzano, con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 29.06.2023. Pertanto il giorno 29.06.2023, alle ore 16:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ricadente nella presente procedura ubicato in Taranto alla Via Dante n.66B. Sul posto erano presenti personale dell'I.V.G. e l'esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Re individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
143/2023 R.G.Es.	Comune di Taranto	
	"I"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Dante n.66B e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, termoa autonomo, per una superficie utile interna di circa mq.101, oltre a balcone e veranda di circa mq.9.

Catasto urbano - Lotti individuati							
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto							
"I"	319	3408	9	A/3	3	6 vani	euro 619,75.=
In ditta: [redacted] per la piena proprietà.							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto "I"

Descrizione sintetica: Appartamento in Taranto alla Via Dante n.66B

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Dante n.66B e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.101, oltre a balcone e veranda di circa mq.9.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto nel rione Borgo, a breve distanza dall'Ospedale Santissima Annunziata. Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è ottima, così come è ottima la presenza di infrastrutture e servizi primari. La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto ad angolo, caratterizzato dalla presenza di unità commerciali poste al piano terra, costituito da un corpo di fabbrica avente accesso da portoncino attestato direttamente sulla pubblica via contraddistinto dal numero civico "66B", androne e scale che conducono alle singole unità immobiliari pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati (Cfr. All. 01, foto 01).

Il fabbricato è articolato in nove piani fuori terra, per complessive presumibili ventiquattro unità immobiliari a destinazione abitativa. Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono rivestite in pietra naturale nella parte basamentale e intonacate e tinteggiate, il tetto è a terrazza praticabile.

Sono presenti l'impianto citofonico condominiale e l'impianto ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono normali.

Unità immobiliare

L'immobile è utilizzato come studio professionale. Esso al suo interno è costituito da: ampio ingresso e sala di attesa (foto da 02 e 03), quattro camere (foto da 04 a 06), servizio igienico (foto 08) e vano ripostiglio.

Sono presenti due balconi aventi affaccio su Via Dante e su area interna. Il balcone interno al fine di proteggerlo dagli agenti atmosferici, è stato chiuso con una struttura in lega leggera e vetrocamera facilmente amovibile (foto 07).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica e graniglia, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetri stampati, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico – fognante, tutti posti sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura normale per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso ala di attesa	mq. 24,80
camera	mq. 64,20
bagno	mq. 4,90
ripostigli	mq. 7,80
balconi	mq. 9,60
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
////	///

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 101,70
Sup. lorda commerciale	mq. 122,20

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza a Nord con Via Dante, ad Ovest con vano scala e con proprietà o suoi aventi causa, a Sud ancora con cortile interno, ad Est con altro fabbricato, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
"T"	319	3408	9	A/3	3	6 vani	euro 619,75.=
In ditta: _____ per la piena proprietà.							

Pratica edilizia

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 29.07.1950.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto (Cfr. All.04).

Abitabilità

Per lo stabile condominiale in esame, il Comune di Taranto ha rilasciato Dichiarazione di abitabilità in data 04.07.1957.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto (Cfr. All.04).

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto non corrispondono con lo stato di fatto dell'immobile. La pianta di progetto, assentita con Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 29.07.1950, non riporta l'ampliamento per l'intero stabile prospiciente il cortile interno rilevabile sia sul posto che sulla pianta catastale. Anche la pianta catastale, datata 26.11.1954, non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto appare variata la disposizione di alcuni tavolati interni. In particolare è stato demolito un tavolato interno al fine di eliminare un vano ripostiglio ampliando il vano di ingresso ed è stata posta in opera una porta interna al fine di delimitare un ulteriore piccolissimo ripostiglio. A parere dello scrivente, le difformità rilevate rispetto alle tavole di progetto assentite pregiudicano la regolarità edilizia dell'immobile, in quanto comportano una variazione sostanziale dei parametri urbanistici rispetto a quanto a suo tempo autorizzato dal Comune di Taranto con il titolo urbanistico innanzi menzionato.

Condonabilità

Per la sanatoria dell'ampliamento realizzato nella parte prospiciente il cortile interno, realizzato in difformità al titolo edilizio a suo tempo assentito dal Comune di Taranto, l'unico strumento utile è costituito dall'accertamento di conformità disciplinato dall'art. 36 del Testo unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., al cui dettato qui si rimanda integralmente. A parere dello scrivente non ricorrono tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36 del T.U., ovvero non è possibile dimostrare la conformità delle opere di cui trattasi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ovvero all'attualità.

Ai sensi dell'art. 40 commi 5 e 6 della Legge 47/1985 e ss. mm. e ii., poiché le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio di cui la Legge 326/2004 (giorno 26.11.2003), non sarà possibile avviare pratiche di condono.

Altresì, ai fini della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo all'interno dell'abitazione, consistenti in alcune modifiche alla disposizione dei tavolati, sarà possibile presentare presso il Comune di Taranto una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria, con un costo prevedibile, comprensivo di spese generali, di euro 5.000,00.= Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Conclusioni

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di abitabilità - è stato edificato in difformità al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 04.07.1950. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate all'interno dell'abitazione ulteriori difformità nella disposizione dei tavolati. Per quanto concerne le difformità rispetto al Nulla Osta a parere dello scrivente non sarà

possibile procedere con la sanatoria, altresì i costi prevedibili per la regolarizzazione delle difformità interne sono state detratte nel calcolo per la determinazione del prezzo base. Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato i cui costi di gestione sono amministrati in condominio. Le spese mensili per l'appartamento ammontano a circa euro 80,00.= e così come dichiarato all'atto del sopralluogo, non vi sono arretrati.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.05.2023

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	100%	compravendita	Dr. Salvatore Mobilio	06.06.1995	07.06.1995	9901/8443
Note: Cfr. All.05.						

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è utilizzata dall'esecutato. Verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione hanno dato esito negativo (Cfr. All.07).				

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
16854/2391	18.07.2017	ipoteca volontaria	

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
13147/10007	12.05.2023	pignoramento	

Successioni

Esecutato deceduto	Domanda di successione
L'esecutato risulta in vita	Nulla da segnalare.

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	No	No	---	Si	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi

0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 850,00.= / euro 1.100,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 900,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 122,20 x 1,00	mq. 122,20
Balcone e veranda	mq. 9,60 x 0,40	mq. 3,84
Totale ragguagliato		mq. 126,04.=

mq. 126,04 x euro 900,00 = euro 113.436,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Al valore precedentemente determinato occorrerà detrarre l'esborso prevedibile stimato ai fini della regolarizzazione edilizia:

euro 113.436,00 – euro 5.000,00 = euro 108.436,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 108.436,00 – 7% = euro 100.845,48.=

che si arrotondano a **euro 100.800,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Centomilaottocento / 00.=

* * *

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. documentazione fotografica, pp.5;
2. documentazione catastale, pp.5;
3. tavola di rilievo, p.1;
4. documentazione riconducibile alla costruzione del fabbricato condominiale in esame rilasciata a cura del Comune di Taranto in data 30.06.2023, pp.5;
5. titolo di provenienza (compravendita) per Notaio dott. Salvatore Mobilio di Taranto stipulato in data 06.06.1995, al n.75560/11590 di rep., pp.10;
6. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune di Taranto in data 13.06.2023, pp.2;
7. certificato dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Ufficio Territoriale di Taranto rilasciato in data 19.06.2023, p.1;
8. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 30.06.2023, p.1;
9. scheda riepilogativa, p.1;
10. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.13.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di tredici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero dieci allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 5 Luglio 2023

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

(firmato digitalmente)

Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Dante n.66B

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Dante n.66B e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.101, oltre a balcone e veranda di circa mq.9, confinante nella sua interezza a Nord con Via Dante, ad Ovest con vano scala e con proprietà o suoi aventi causa, a Sud ancora con cortile interno, ad Est con altro fabbricato, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 319, p.lla 3408, sub. 9, Via Dante n.66B (già n.64) p.3, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita euro 619,75; il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di abitabilità - è stato edificato in difformità al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 04.07.1950, all'atto del sopralluogo sono state riscontrate all'interno dell'abitazione ulteriori difformità nella disposizione dei tavolati; per quanto concerne le difformità rispetto al Nulla Osta a parere dello scrivente non sarà possibile procedere con la sanatoria, altresì i costi prevedibili per la regolarizzazione delle difformità interne sono state detratte nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.

Valore di mercato: euro 100.800,00.=