

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 168/2024 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



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

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**

Antonia D'Onghia

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	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	14
1.6. STATO MANUTENTIVO	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI	19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	19
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	23
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	25

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. PAIANO*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **168/2024** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

In data 28.06.2024 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 27.06.2024 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla 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 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 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 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. 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:

- 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;*

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



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione degli immobili**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 168/2024 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Appartamento in catasto fabbricati al foglio 145, particella 282/3, cat. A/3 di vani 6,5 in Taranto (TA) al Corso Bruno Buozzi n. 157.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
<p><i>Titolarità:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;</p> <p>[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.</p>		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
<i>Unico</i>	145	282	3	A/3	2	6,5 vani	€ 570,68
<p><i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;</p> <p>[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.</p>							

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 pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali

Pr. Es. Immobiliare n. 168/2024

All. 14) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc

All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 23.09.2024 alle ore 16:30, previa comunicazione inviata agli esecutati tramite raccomandata AR del 05.09.2024, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157. Al sopralluogo presiedevano il sig. Giuseppe Sallustio per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., e [REDACTED], esecutata, che concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. La sottoscritta eseguiva un esauriente rilievo metrico e fotografico dell'immobile, 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 di Stato Civile e Tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 168/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, di uno stabile condominiale facente parte del complesso edilizio di case popolari denominato "Condominio G" sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, confinante con altro appartamento dello stesso stabile, con stabile condominiale di cui alla p.lla 283 e con viabilità interna.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	145	282	3	A/3	2	6,5 vani	€ 570,68
In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;							
[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile condominiale facente parte del complesso edilizio di case popolari denominato “Condominio G” sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 145, p.lla 282, sub. 3, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, rendita € 570,68. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre ad un balcone prospiciente la viabilità interna del complesso edilizio. L'unità immobiliare confina a nord e sud con la viabilità interna della zona, ad ovest con altra proprietà dello stesso stabile e ad est con l'edificio di cui alla p.lla 283.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato all'interno del quartiere Paolo VI dell'abitato di Taranto, lungo una delle arterie stradali della zona, nelle immediate vicinanze della Cittadella della Carità e del Politecnico di Bari – sede di Taranto. L'area è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla numerosa presenza di stabili residenziali di case popolari a medio/alta densità abitativa. Si segnala la presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano.



Figura 1: Ubicazione

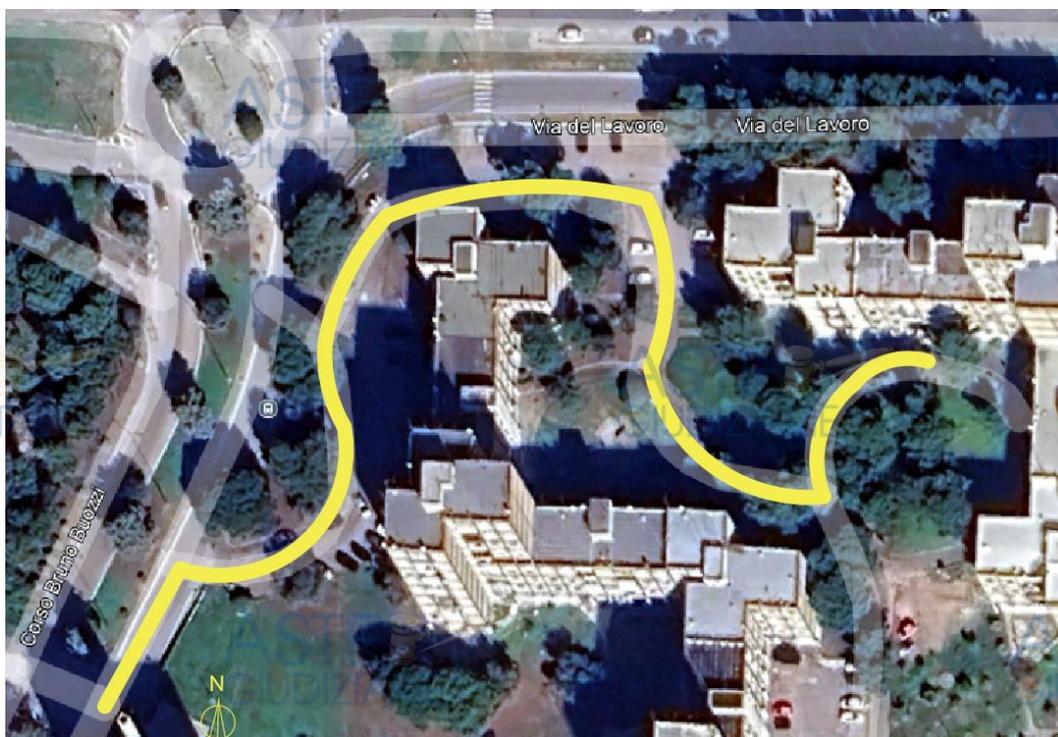


Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°31'23.71"N, Long. 17°16'42.07"E.

Il lotto è raggiungibile dal principale Viale Giuseppe Cannata prendendo Corso Bruno Buozzi (una perpendicolare del suddetto viale), percorrendolo in direzione nord per circa 450 m e, poco prima di arrivare alla prima rotatoria con Via del Lavoro, svoltare a destra ed intraprendere la viabilità interna della zona, come di seguito riportato.



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

Lo stabile residenziale di cui l'immobile in esame è parte integrante, è un edificio condominiale facente parte del più ampio complesso edilizio di case popolari denominato "Condominio G", edificato all'inizio degli anni 70 su domanda dell'ex ITALSIDER S.p.A..

L'edificio, contiguo ad altri edifici condominiali, si compone di piano terra del tipo pilotis e tre piani superiori ospitanti appartamenti per civili abitazioni, due per piano. L'accesso ai piani superiori avviene soltanto per mezzo del corpo scala interno. L'edificio presenta due affacci, entrambi sull'area esterna sulla quale sorgono altri edifici residenziali. L'area è dotata di viabilità interna e zone adibite a parcheggi scoperti riservati alle unità immobiliari del complesso edilizio, oltre ad aree verdi interessate da piantumazioni varie.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddivisa in soggiorno (18,80 mq), cucina (18,90 mq), disimpegno (4,80 mq), tre camere da letto (letto A – 10,40 mq; letto B – 18,70

mq; letto C – 12,05 mq), due bagni (bagno – 5,45 mq; wc – 4,60 mq) ed un ripostiglio (1,70 mq). La superficie utile complessiva è di 95,40 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. L'appartamento possiede anche un balcone (5,40 mq) con affaccio a sud prospiciente la viabilità interna della zona. L'immobile ha una buona esposizione nord/sud e tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate.

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

VIABILITA' INTERNA

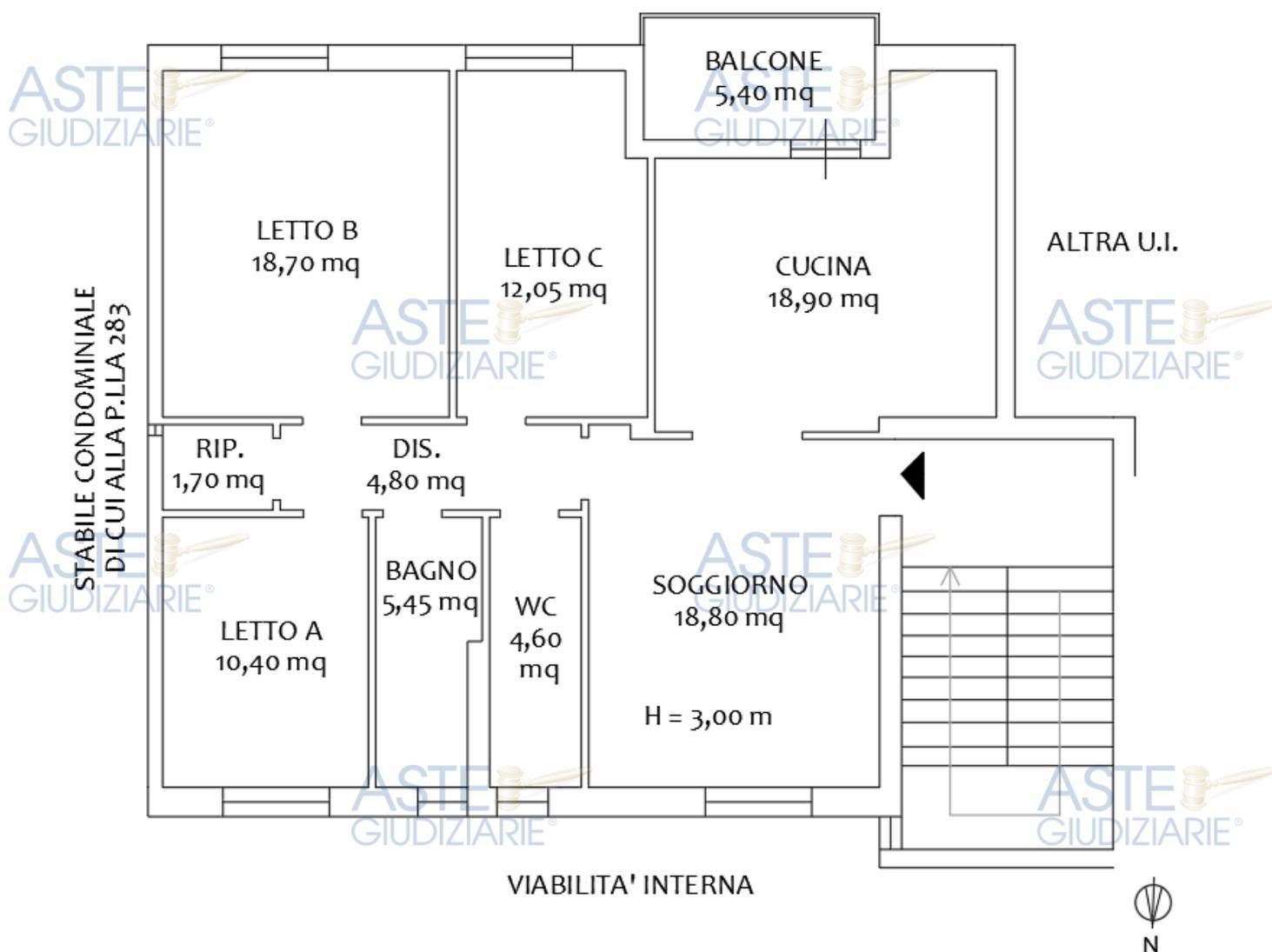


Figura 3: Planimetria appartamento

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio condominiale è stato realizzato con struttura portante metallica, orizzontamenti costituiti da solai piani e chiusure perimetrali in muratura rivestite da mattoncini in cotto di colore giallo chiaro. Il piano pilotis presenta una pavimentazione realizzata in pietra dello stesso tipo di quella utilizzata per i marciapiedi. Il portone d'ingresso è in PVC di colore grigio scuro con vetrate. L'ingresso del condominio ha una pavimentazione in marmo di colore chiaro, così come il rivestimento delle rampe, e presenta pareti completamente intonacate e tinteggiate di bianco. La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato di colore marrone. Internamente la pavimentazione è in graniglia di marmo di vecchia fattura e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Il wc (doccia, water, lavatoio ed attacco per la lavatrice) presenta un rivestimento delle pareti in ceramica di colore chiaro, mentre nel bagno (water, bidet, lavabo e vasca) le pareti sono rivestite con piastrelle in gres dai colori chiari.

Le porte interne sono in tamburato di legno di colore marrone e del tipo ad anta battente, tranne la porta della cucina che è del tipo scorrevole.

Gli infissi sono in pvc di colore bianco corredati di tapparelle e zanzariere.

Nel balcone la pavimentazione è del tipo per esterni di colore chiaro ed il parapetto è costituito da ringhiera metallica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti; possiede impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza. Possiede la predisposizione per il condizionatore in cucina.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'intero edificio residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo delle finiture esterne. L'abitazione versa anch'essa in condizioni sufficienti di manutenzione. Non sono stati rinvenuti danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

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>
Soggiorno	18,80
Cucina	18,90

Pr. Es. Immobiliare n. 168/2024

Disimpegno	4,80
Letto A	10,40
Letto B	18,70
Letto C	12,05
Bagno	5,45
Wc	4,60
Ripostiglio	1,70
Superficie utile abitabile	95,40
Balcone	5,40
Superficie scoperta	5,40

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

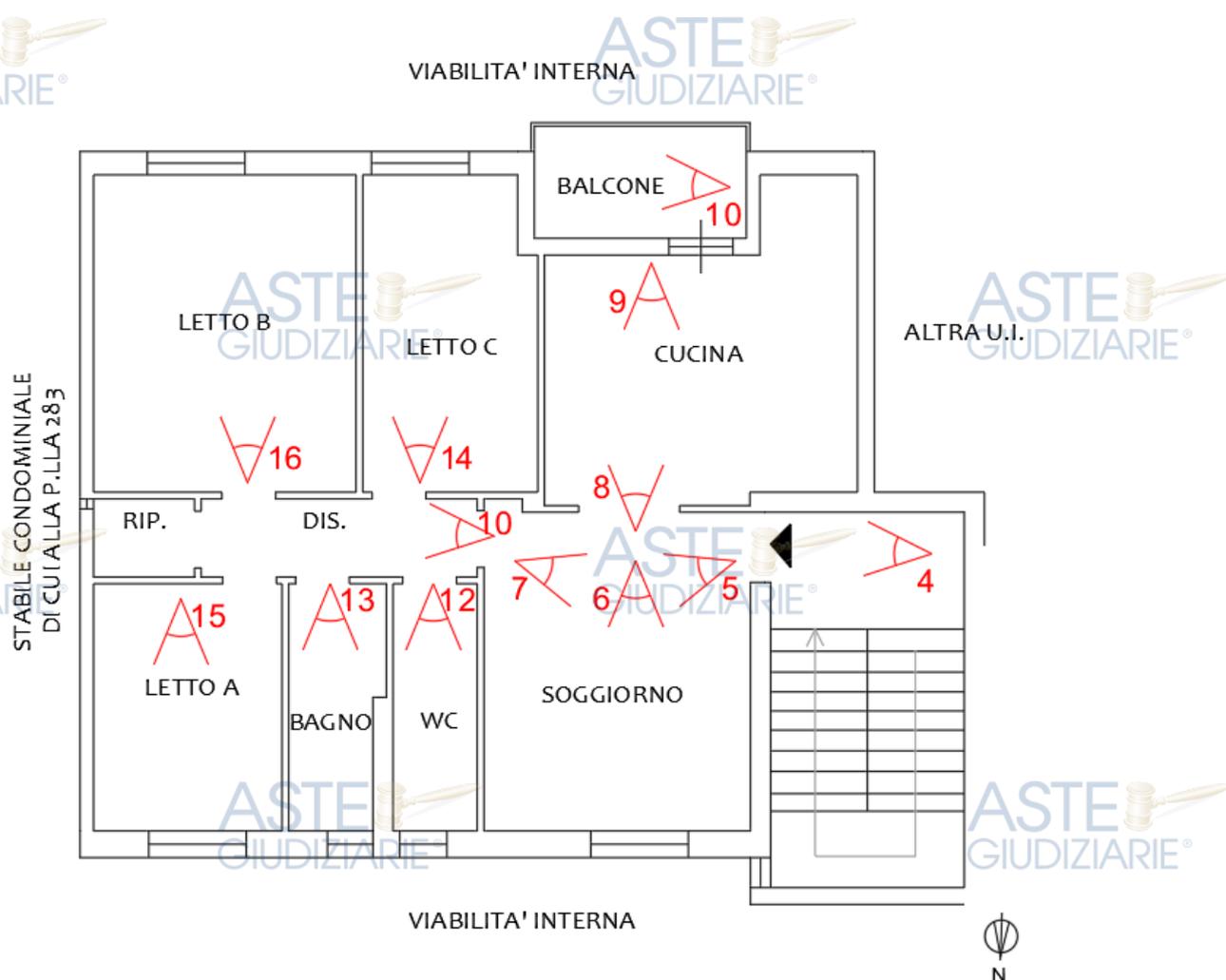


Figura 4: Pianta con visivi

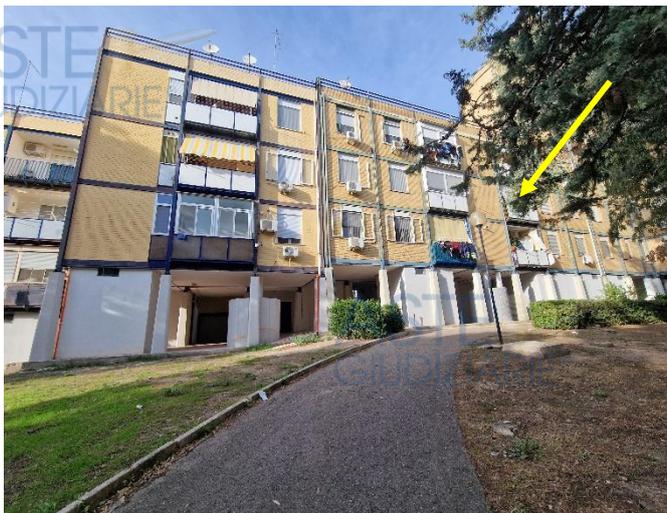


Foto 1 – Prospetto principale



Foto 2 – Ingresso condominiale



Foto 3 – Vano scala



Foto 4 – Ingresso abitazione



Foto 5 – Soggiorno



Foto 6 – Soggiorno



Foto 7 – Soggiorno



Foto 8 – Cucina



Foto 9 – Cucina



Foto 10 – Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 17



Foto 11 – Disimpegno



Foto 12 – Wc



Foto 13 – Bagno



Foto 14 – Letto C



Foto 15 – Letto A



Foto 16 – Letto B

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord e sud con la viabilità interna della zona, ad ovest con altra proprietà dello stesso stabile e ad est con l'edificio di cui alla p.lla 283.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione urbanistica:

- ✓ Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 189 e 190, anno 1970 pratica n. 26, rilasciato il 25.06.1970 per la realizzazione, su domanda dell'ITALSIDER S.p.A., di sette edifici a piano terreno e tre piani superiori e piano terreno e 7/8 piani superiori, per complessivi 80 alloggi nel compr. N. 2 della 167;
- ✓ Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 49 rilasciata il 03.04.1971 per la realizzazione in particolare del "Condominio G" del complesso edilizio di cui sopra;
- ✓ Licenza in variante n. 107 rilasciata il 15.07.1974;
- ✓ Dichiarazione di abitabilità del "Condominio G" n. 317 rilasciata il 19.05.1975;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata il 08.01.2010 prot. n. 3926 per manutenzione

Pr. Es. Immobiliare n. 168/2024

straordinaria dell'appartamento quale diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di una apertura finestrata.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dopo aver ricostruito lo stato legittimo dell'immobile, si precisa che, secondo lo strumento urbanistico vigente, l'appartamento ricade all'interno del "Piano di zona comprensorio 1 e 2" e, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica rinvenuta e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, la scrivente ha appurato che l'unità immobiliare in esame è conforme a quanto presentato nell'ultima pratica edilizia, ovvero nella D.I.A. del 08.10.2010 prot. n. 3926.

Con tale pratica sono stati autorizzati lavori di manutenzione straordinaria che ne hanno variato la conformazione interna e, di conseguenza, anche le condizioni igienico – sanitarie. Alla luce di quanto detto, risulta necessario provvedere a richiedere un nuovo Certificato di Agibilità mediante la presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), secondo quanto previsto all'interno dell'art. 24 del DPR 380/2001. L'esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione per il ritardo della presentazione e diritti di segreteria, 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 immobiliare: 06 giugno 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Riccardo Frascolla	11.04.1994	11.05.1994	5660
Taranto (TA) - Fg. 145 P.lla 282, Sub. 3						
<p>Note: Con compravendita risultante da scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Riccardo Frascolla del 11.04.1994, [REDACTED] acquistavano dai [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in NCEU al fg. 145, p.la 282, sub. 3.</p>						

Pr. Es. Immobiliare n. 168/2024

Note: ai [REDACTED] la piena proprietà del suddetto immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Frascolla del 23.05.1985 rep. n. 44803.

Note: Gli esecutati [REDACTED] avevano acquistato la piena proprietà del suddetto immobile in regime di comunione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Taranto n. R.G. 3123/2021 del 25.07.2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Con sentenza del Tribunale di Taranto n. 1723/2023 del 11.07.2023 R.G. n. 2913/2023 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14988	11336	06.06.2024	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in NCEU al fg. 145, p.lla 282, sub. 3, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – del 15.05.2024 rep. n. 2399/2024.</p>					

Tabella 6: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15373	3303	04.06.2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 150.000,00 (capitale € 75.000,00), rogata dal notaio Francesco Pizzuti il 27.05.2010, rep. n. 68738/11079, iscritta in Taranto il 04.06.2010 ai nn. 15373/3303, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in NCEU al fg. 145, p.lla 282, sub. 3.</p>					

Tabella 7: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15225	1874	27.05.2022	Ipoteca conc. amministrativa/ riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione rogata con atto del 27.05.2022 per la somma di € 53.874,78, di cui € 26.937,39 per capitale, iscritta il 27.05.2022 ai nn. 15225/1874, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla propria quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in NCEU al fg. 145, p.lla 282, sub. 3.

Tabella 8: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
22249	2714	29.07.2022	Ipoteca conc. amministrativa/ riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione rogata con atto del 29.07.2022 per la somma di € 204.199,02, di cui € 102.099,51 per capitale, iscritta il 29.07.2022 ai nn. 22249/2714, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla propria quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in NCEU al fg. 145, p.lla 282, sub. 3.

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'appartamento in esame è parte integrante di un condominio privo di amministratore;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 8,00;
- Non ci sono spese insolute.

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato e nel possesso dell'esecutata [REDACTED], utilizzato come propria residenza.

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	109,24	100%	109,24
Muri perimetrali condivisi	3,40	50%	1,70
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	5,40	30%	1,62
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			112,56

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.	585,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	513,50	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	678,33	€/mq
Valore medio unitario	592,28	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -13,40 %.

Valore di mercato unitario corretto	512,91	€/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 ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito lordo 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 [€]
2,71	305,41	3664,95

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 931,96 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,31	%
r corretto	4,29	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	607,51	€/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 1: Determinazione valore di mercato appartamento

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
560,21	€ 63 057,17	2 500,00 €	- €	60 557,17 €	3 027,86 €	57 529,31 €

VALORE COMPLESSIVO: € 57.500,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile condominiale facente parte del complesso edilizio di case popolari denominato "Condominio G" sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – al Corso Bruno Buozzi n. 157, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 145, p.lla 282, sub. 3, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, rendita € 570,68. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, ed ha una superficie utile complessiva di 95,40 mq ed altezza netta interna di 3,00 m. Possiede un balcone di 5,40 mq prospiciente la viabilità interna del complesso edilizio. L'unità immobiliare, confinante a nord e sud con la viabilità interna della zona, ad ovest con altra proprietà dello stesso stabile e ad est con l'edificio di cui alla p.lla 283, versa in sufficienti condizioni di manutenzione interna ed esterna ed è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termico autonomo composto da caldaia a gas e terminali in ghisa.

Lo stabile residenziale è stato eretto nei primi anni 70 in forza di Licenza Edilizia n. 49 del 03.04.1971 e successiva Licenza in variante n. 107 rilasciata il 15.07.1974. Dal punto di vista urbanistico – edilizio l'appartamento è conforme a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia autorizzativa (DIA del 08.01.2010 prot. n. 3926). Si ha la piena conformità catastale.

L'immobile è attualmente nel possesso della ██████████, esecutata, la quale lo occupa come propria residenza.

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 30 settembre 2024

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

