



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE post L.80



R.G.E. n. 2/2024



Giudice: Dott. Andrea Paiano

C.T.U.: Arch. Flavia Ursicelli



Creditore Procedente:



Debitore:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





C.T.U. relativa alla Proc. R.G.E. n. 2/2024 per Espropriazione immobiliare post L.80 tra il creditore procedente [REDACTED] e i debitori [REDACTED].

PREMESSO CHE

- la sottoscritta è stata nominata quale esperto stimatore il 16/01/2024
- la ricevuta di avvenuta consegna di deposito accettazione incarico risale al giorno 31/01/2024
- contestualmente alla nomina si acquisivano i quesiti per l'elaborazione della perizia di stima
- è stato nominato quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto;

CIO' PREMESSO

la sottoscritta esaminati attentamente gli atti del procedimento, esperita ogni operazione ritenuta necessaria ed eseguito il sopralluogo, avendo giurato di adempiere all'incarico riportando fedelmente la verità, presenta la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.

ESAMINA DEI DOCUMENTI

Accettato il mandato e resa edotta dei quesiti, ho provveduto a controllare la completezza della documentazione presentata.

Ho accertato che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, tuttavia nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- il creditore procedente ha depositato il certificato di residenza degli esecutati. Gli stessi risultano residenti a [REDACTED]

Ho provveduto all'acquisizione dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, poiché fra loro coniugati, rilasciato presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED], con l'indicazione delle annotazioni a margine.

Gli esecutati hanno tra loro contratto matrimonio in regime di comunione dei beni.

Ho disposto gli elementi necessari per dare inizio alle operazioni di perizia ed ho provveduto al reperimento della documentazione utile per l'identificazione e la valutazione dell'immobile pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

Previe comunicazioni a mezzo A/R1 (inviate il giorno 12/03/2024 COD:054410218031 e COD:054410218042, in allegato), i debitori sono stati informati delle condizioni di inizio delle operazioni peritali fissate alle ore 15.30 presso gli immobili sottoposti a pignoramento, siti a Taranto in via Cesare Battisti n.247/A registrati al Catasto Fabbricati del comune di Taranto al fgl 245 p.IIIa 3025 sub 2.

Poche ore prima del sopralluogo, contattata telefonicamente, il debitore informava della sua assenza.

Alla data e ora stabilite mi sono recata sul posto per dare inizio all'espletamento delle operazioni di rito.

In loco era presente il custode. Giunti al pianerottolo, si è palesata inaspettatamente una famiglia, ignara dell'ufficio a svolgersi, che tuttavia ha prontamente esibito regolare contratto di affitto onde legittimare l'occupazione del compendio. Il contratto di locazione risulta stipulato in data 07.04.2023 tra [REDACTED].

Raggiunto telefonicamente, il debitore ha confermato lo stato dei fatti.

Si è proceduto all'identificazione e ispezione degli immobili, con contestuale svolgimento delle operazioni di rilievo e documentazione fotografica, allegate.

Le operazioni sono terminate alle ore 16.30.

APPARTAMENTO

PROPRIETA'

- titoli di proprietà

Immobile ad uso residenziale di tipo economico categoria A/3, ad oggi appartenente per ½ al [REDACTED].

Il bene perveniva ai debitori in forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA, tra [REDACTED], risalente al 22.05.2008 Rep. n. 1043/799 a rogito della [REDACTED].



██████████, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto in data 23.05.2008 al n.15937 del registro generale e al n. 10955 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a ██████████, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, ██████████, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da Agenzia del Demanio sede Roma cf.80207790587, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, per atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del 09-01-2008, rep. 692/536 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio dei Taranto il 16-01-2008 al n. 1192 del registro generale e al n. 802 del registro particolare.



- **formalità pregiudizievoli**

ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.05.2008 al n.15938 del registro generale e al n. 3720 del registro particolare di 165.000,00 euro a favore di Banca per la Casa s.p.a. a fronte di un capitale di 110.000,00 euro a carico di ██████████

██████████ il 4.06.1981 titolari per 1/2 ciascuno della proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla via Cesare Battisti n.247/A per la durata di 30 anni, concesso con atto ricevuto dal notaio ██████████ in data 22.05.2008 rep.n. 1044/800 per bene registrato al Catasto Fabbricati del comune di Taranto al fgl 245 p.Ila 3025 sub 2.

In calce è presente un annotamento in surroga del 26-10-2010 n. 30374 del registro generale e n. 3895 del registro particolare a rogito del Notaio ██████████ del 23-09-2010, rep.69005 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f.09339391006.

pignoramento immobiliare trascritto presso agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.01.2024 al n.521 del registro generale e al n. 432 del registro particolare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f. 09339391006 a carico di ██████████

██████████, titolari per 1/2 ciascuno della proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla via Cesare Battisti n.247/A.



- **dati catastali**

Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Taranto

dal 29/02/2016

fgl 245 p.Ila 3025 sub 2 Categoria A/3 Classe 2 Z.c. 1





Rendita: Euro 438,99 Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte: 108 m2

indirizzo: via Cesare Battisti n.247/A piano 1-S1

dal 31/08/2005 al 29/02/2016

fgl 245 p.IIa 411 sub 55

variazione del 31/08/2005 Pratica n. TA0115235 in atti dal 31/08/2005

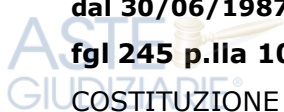
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21207.55/2005)



dal 30/06/1987 al 31/08/2005

fgl 245 p.IIa 106 sub 2

COSTITUZIONE nel 30/06/1987 in atti dal 01/12/1994 (n. NC.S9/1987)



- **descrizione immobile**

L'immobile oggetto di questa procedura è un **appartamento** al primo piano, facente parte di un edificio a tre piani fuori terra con accesso su via Cesare Battisti n.247, scala A, nella città di Taranto.

Entrando da via C. Battisti, si attraversa un atrio condominiale e si giunge alla scala A che fornisce accesso all'immobile.

Giunti al pianerottolo del primo piano, di fronte al vano scala si attesta la porta d'ingresso all'appartamento in oggetto.

Facente parte del compendio è anche la pertinenza di una cantinola sita al piano seminterrato con ingresso sulla destra imboccando il corridoio di sinistra.

Le facciate del fabbricato sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate.

L'edificio è in buono stato manutentivo.

L'**appartamento** ha una superficie calpestabile di circa 78 mq, in cui si distingue: ingresso (10 mq), cucina - pranzo (11,50 mq), camera 1 (11,50 mq), camera 2 (18,20 mq), letto (25 mq), bagno (5 mq).

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 3,35 metri negli ambienti voltati e di 2,75 metri all'ingresso soppalcato.

Il pavimento è piastrellato in gres lucido.

Le pareti sono intonacate e pitturate mentre il bagno è rivestito di piastrelle.

Il bagno è provvisto di apparecchi sanitari, lavabo e vasca.

I serramenti esterni sono in profili di alluminio con vetrocamera, tapparelle e zanzariera.

Le porte interne sono scorrevoli a scomparsa con finitura esterna in legno.





L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico di adduzione e scarico del bagno e della cucina nella fogna; sono presenti gli elementi riscaldanti ma l'impianto non è funzionante; è privo anche di scaldino per la produzione di acqua calda; la cucina è alimentata a gas.

E' stato possibile reperire l'autocertificazione di conformità igienico-sanitaria presentata al Comune di Taranto dal geom. [REDACTED] in data 13 ottobre 2008 e la Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata nella stessa data per opere di manutenzione straordinaria dovuta a lavori interni ed opere riconducibili all'art. 3 /b DPR 380/01; oltre che la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte a firma dell'impresa [REDACTED], datato 30/10/09, per la realizzazione di un nuovo impianto.



- caratteristiche costruttive

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, tamponamento e divisori interni in tufo.

- condizioni generali dell'immobile

L'appartamento è in buono stato.

- disponibilità dell'immobile

L'appartamento è occupato.

- conformità edilizia_certificato agibilità

Dalla ricerca effettuata presso i pubblici uffici comunali si è appreso che l'immobile è stato di proprietà del DEMANIO DELLO STATO RAMO MARINA dal 30/06/1987 al 09/01/2008.

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] rep.n.692 tra Agenzia del Demanio, rappresentata dal dott. [REDACTED] congiuntamente a [REDACTED], sono allegate le planimetrie della cantinola e dell'appartamento, risalente al 29 settembre 1918 per un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del Comune di Taranto.

Il certificato di agibilità è assente.

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme alla planimetria presentata nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia dal geom. [REDACTED] in data 13 ottobre 2008 e alla planimetria presente all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Taranto.

- divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile.



CANTINOLA

PROPRIETA'

- titoli di proprietà

Immobile ad uso cantina, ad oggi appartenente per $\frac{1}{2}$ al

Il bene perveniva ai debitori in forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.05.2008 Rep. n. 1043/799 a rogito della [REDACTED], notaio in Taranto, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto in data 23.05.2008 al n.15937 del registro generale e al n. 10955 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, da Agenzia del Demanio sede Roma cf.80207790587, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, per atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], del 09-01-2008, rep. 692/536 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio dei Taranto il 16-01-2008 al n. 1192 del registro generale e al n. 802 del registro particolare.

- formalità pregiudizievoli

ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.05.2008 al n.15938 del registro generale e al n. 3720 del registro particolare di 165.000,00 euro a favore di Banca per la Casa s.p.a. a fronte di un capitale di 110.000,00 euro a carico di [REDACTED]

[REDACTED] titolari per $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla via Cesare Battisti n.247/A per la durata di 30 anni, concesso con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 22.05.2008 rep.n. 1044/800 per bene registrato al Catasto Fabbricati del comune di Taranto al fgl 245 p.Ila 3025 sub 2.

In calce è presente un annotamento in surroga del 26-10-2010 n. 30374 del registro generale e n. 3895 del registro particolare a rogito del Notaio [REDACTED] del 23-09-2010, rep.69005 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f.09339391006.

pignoramento immobiliare trascritto presso agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.01.2024 al n.521 del registro

generale e al n. 432 del registro particolare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f. 09339391006 a carico di [REDACTED]

[REDACTED], titolari per ½ ciascuno della proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla via Cesare Battisti n.247/A.

- **dati catastali**

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Comune di Taranto

dal 29/02/2016

fgl 245 p.IIIa 3025 sub 2

indirizzo: Cesare Battisti n.247/A piano seminterrato.

Il vano cantina e l'appartamento fanno parte della stessa scheda catastale e hanno quindi un unico subalterno che li contraddistingue.

- **descrizione immobile**

La cantinola è posta al piano seminterrato, fa parte di un edificio a tre piani fuori terra con accesso su via Cesare Battisti n.247, scala A, nella città di Taranto.

Entrando da via C. Battisti, si attraversa un atrio condominiale, si giunge alla scala A e al piano seminterrato, imboccando il corridoio di sinistra, si attesta l'ingresso sulla destra.

Le facciate del fabbricato sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate.

L'edificio è in un buono stato manutentivo.

La **cantinola** presenta un vano unico; non è stato possibile accedere ed effettuare rilievo metrico, in quanto completamente occupato da suppellettili vari.

Dalla planimetria catastale si desume una superficie calpestabile di circa 11 mq.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

E' dotata di impianto elettrico non in regola. Sono assenti altri impianti.

- **caratteristiche costruttive**

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante, tamponamento e divisori interni in tufo.

- **condizioni generali dell'immobile**

La cantinola è in uno stato di degrado con evidenti fenomeni di assenza di manutenzione.



- **disponibilità dell'immobile**

Immobile occupato.

- **conformità edilizia certificato agibilità**

Dalla ricerca effettuata presso i pubblici uffici comunali si è appreso che l'immobile è stato di proprietà del DEMANIO DELLO STATO RAMO MARINA dal 30/06/1987 al 09/01/2008.

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] rep.n.692 tra Agenzia del Demanio, rappresentata dal dott. [REDACTED]

[REDACTED] sono allegate le planimetrie della cantinola e dell'appartamento, risalente al 29 settembre 1918 per un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del Comune di Taranto.

Il certificato di agibilità è assente.

Lo stato attuale della cantinola è conforme alla planimetria allegata all'atto.

- **divisibilità dell'immobile**

L'immobile non è divisibile.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La stima contiene in sé delle considerazioni attinenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stimato, ossia l'ubicazione, l'età dello stesso, la vicinanza a servizi ed attività commerciali, lo stato di conservazione, la disponibilità, l'affaccio, etc.

Per la determinazione della quotazione del valore unitario del compendio, si è disaminata la zona OMI risalente all'anno 2023 - II semestre comprendente la fascia semicentrale di Taranto, codice di zona C4, discriminando il valore riguardante abitazioni di tipo civile con tipologie prevalenti a destinazione residenziale economico, ossia circa €/mq 600 per immobili in condizioni conservative normali.

Si calcola quindi:

per l'appartamento

€/mq 600,00 x 108 mq commerciali = **€ 64.800,00**

per la cantinola

€/mq 150,00 x 18 mq commerciali = **€ 2.700,00**



APPARTAMENTO

Appartamento al primo piano, facente parte di un edificio a tre piani fuori terra con accesso su via Cesare Battisti n.247 scala A nella città di Taranto.

Ha una superficie commerciale di 108 mq i cui si distinguono: ingresso (10 mq), cucina - pranzo (11,50 mq), camera 1 (11,50 mq), camera 2 (18,20 mq), letto (25 mq), bagno (5 mq).

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 3,35 metri negli ambienti voltati e di 2,75 metri all'ingresso soppalcato.

Distinto all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Taranto al fgl 245 p.IIIa 3025 sub 2. Il vano cantina e l'appartamento fanno parte della stessa scheda catastale e hanno quindi un unico subalterno che li contraddistingue.

Valore di mercato: € 64.800,00

CANTINOLA

Cantinola a vano unico posta al piano seminterrato di un edificio a tre piani fuori terra con accesso su via Cesare Battisti n.247 scala A nella città di Taranto. Ha una superficie commerciale di circa 18 mq. Pareti intonacate e pitturate. E' presente impianto elettrico non in regola. Sono assenti altri impianti. Lo stato attuale è conforme alla planimetria allegata all'atto. Stato di degrado con evidenti fenomeni di assenza di manutenzione.

Distinta all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Taranto al fgl 245 p.IIIa 3025 sub 2. Il vano cantina e l'appartamento fanno parte della stessa scheda catastale e hanno quindi un unico subalterno che li contraddistingue.

Valore di mercato: € 2.700,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In uno stato di libertà di negoziazione di mercato, la stima effettuata non è viziata da vincoli o pregiudizi pendenti sugli immobili, per cui si ritiene che il valore attribuito sia congruo ai beni in questione.

Con quanto sopra prodotto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole.

Castellaneta, 17 giugno 2024

C.T.U.
Arch. Flavia URSICELLI



ALLEGATI

- Comunicazione data inizio operazioni peritali ai debitori inviata a mezzo raccomandata A/R1 inviate il giorno 12/03/2024 COD:054410218031 e COD:054410218042
 - verbale di sopralluogo
 - estratto per riassunto atto di matrimonio
 - certificato di residenza
 - atto di compravendita del 09.01.2008 Rep. n. 692/536 a rogito del Notaio [REDACTED]
 - atto di compravendita del 22.05.2008 Rep. n. 1043/799 a rogito del Notaio [REDACTED]
 - visura storica immobile
 - planimetria catastale
 - titolo edilizio D.I.A. del 13/10/08
 - dichiarazione di conformità impianto elettrico di [REDACTED]
 - autocertificazione conformità igienico sanitaria
 - contratto di locazione
 - documentazione fotografica stato dei luoghi
-
- TAV.01 contenente la seguente documentazione:
stato dei luoghi

