

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. ssa Francesca ZANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 208/2020



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 208/2020 promosso da:

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED] contro

ASTE GIUDIZIARIE®

"[REDACTED]"

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 17/02/2021 ed al relativo prestato giuramento del 19/02/2021, su gradito incarico del G.E. Dott.ssa Francesca Zanna, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

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 gravante 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 della 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) risalgano sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente 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 risalgia 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 di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 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 o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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 pignora-*

mento 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 relative 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, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 alleghi 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 delle 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 eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 e 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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 l'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 un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 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 procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi.

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 digital-

Controllo documenti di cui all'art. 567 II comma C.P.C.

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che l'immobile pignorato, in data antecedente il ventennio, è pervenuto all'esecutato per atto derivativo.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Identificazione Catastale Storica							
Comune di Taranto							
Cespiti	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
1	300	400	44	A/3	-	-	-
2	300	407	6	C/6	-	-	-

Identificazione Catastale Attuale								
Comune di Taranto								
Lotto 1	Appartamento sito in Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255 – piano decimo, di vani catastali 8 e superficie catastale di mq. 172, identificato in Catasto:							
	fg.	p.IIa	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita	
	300	400	44	A/3	3 [^]	8 vani	661,06	
Lotto 2	Locale box auto sito in Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255 – piano S1 di superficie catastale di mq. 18, identificato in Catasto:							
	fg.	p.IIa	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita	
	300	407	6	C/6	3 [^]	18 mq	60,43	
In ditta	[REDACTED]							

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate in data 08/09/2021 alla presenza dell'Esecuta e dell'Avv. Giulia RANDO, in qualità di Ausiliario del G.E., che ha redatto opportuno verbale di sopralluogo/incontro, i cespiti oggetto di pignoramento sono stati come di seguito identificati.

CESPITE 1

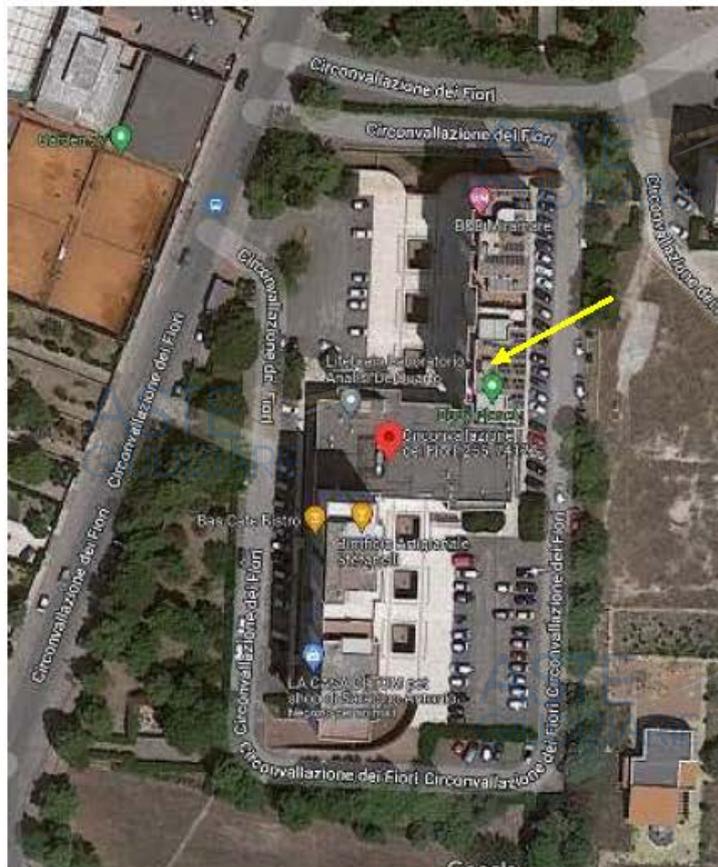
Unità immobiliare, al decimo ed ultimo piano dello stabile per civili abitazioni edificato in Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N articolata in 7 vani ed accessori, riportata in Catasto al Fg. 300, p.IIa 400 sub. 44. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 2

Locale box auto sito al piano seminterrato dello stabile per civili abitazioni edificato in Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N, di mq. 18 complessivi, riportato in Catasto al Fg. 300, p.IIa 407 sub. 6. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I CESPITI

I due cespiti fanno parte integrante e sostanziale di un maggior fabbricato per civili abitazioni ubicato in zona periferica dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di manufatti edilizi diversamente elevati su più livelli (condomini) e di unità immobiliari singole o a schiera con relative aree di pertinenza a giardino. La zona è servita da buona rete viaria e da diversificate attività commerciali e servizi vari. L'edificio in cui sono allocati i cespiti pignorati insiste in un'area servita dai servizi comunali.



ASTE GIUDIZIARIE® NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono state riscontrate variazioni né di volume né di distribuzione degli spazi interni. Per ciò che concerne il cespite 1, vi è difformità rispetto al progetto originario/concessione edilizia in virtù della realizzazione di n. 2 verande avvenuta nel decorso tempo.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FABBRICATO

Il fabbricato di cui i cespiti pignorati sono parte integrante e sostanziale, si identifica in un manufatto edilizio avente le caratteristiche di condominio, diversamente elevato su più livelli, realizzato con struttura portante reticolare in c.a., solai piani in latero-cemento, murature di tompagno e tramezzature in blocchi alveolari. Al fabbricato si accede attraverso varco difeso da infisso in alluminio e vetrate antinfortunistiche che immette in un androne scale, con presenza di ascensore.

L'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato nei prospetti di facciata, questi ultimi articolati per la presenza di aggetti. Il tutto è risultato versare in condizioni manutentive nel complesso buone.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



VEDUTA PROSPETTICA



VEDUTA PORTONE DI ACCESSO ALLO STABILE



VEDUTA DALLA RAMPA DI ACCESSO ALLA ZONA BOX

IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI		
Provenienza: atto di compravendita		
Data dell'atto: 01/03/2001		
Notaio: Dott. Riccardo FRASCOLLA		
Repertorio: 174439	Fascicolo:	
Trascrizione: 22/03/2002	n: 4717	
Dati notarili conformi a dati catastali: S/		
Quota di proprietà: [REDACTED]		

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 208/2020

9
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Usufrutto: NO	Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente occupato	

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui i cespiti pignorati fanno parte integrante e sostanziale, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 164 rilasciata dal Comune di Taranto in data 18/07/1980, con successive varianti n. 8/84 del 05/01/1984 e n. 51/86 del 04/03/1986.

ABITABILITA'

L'intero complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile con dichiarazione n. 311 del 05/03/1987.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico dei cespiti oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli, riscontrando la piena conformità con quanto riportato nella certificazione ipo-catastale depositata.

Iscrizioni						
N°	Data	Tipo		A favore	Contro	
430	13/02/2017	Ipoteca giudiziale				
Trascrizioni						
N°	Data	Tipo		A favore	Contro	
18890	25/11/2020	Pignoramento Immobiliare				
Documentazione allegata/verificata						
provenienza	planimetria attuale	planimetria catastale	planimetria di progetto	locazione	Estratto di matrimonio	condonato
SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO

Dalla lettura dell'allegato estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto si è verificato che l'Esecutata ha contratto matrimonio in data 06/08/1987. Successivamente, con provvedimento n.R.G. 424/2010 del 26/04/2010 del Tribunale di Taranto, è stata omologata la separazione consensuale fra coniugi.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 208/2020

10
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli di servitù apparenti: **NO**.

Vincoli di servitù da titolo: **NO**.

Spese fisse condominiali mensili: € 75,00

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

Come sopra specificato, l'edificato è stato realizzato dietro rilascio di regolare concessione edilizia e successive varianti. Relativamente al cespite 1 (unità abitativa), sono state realizzate nel decorso tempo due verande in anticorodal e vetrate a parziale copertura del terrazzino di pertinenza. Una di queste, di mq. 10 di superficie, è stata realizzata dietro rilascio di regolare autorizzazione da parte del Comune di Taranto dell'8 giugno 1999. Successivamente la superficie di tale veranda è stata ampliata raggiungendo i mq. 22,50 circa ed al contempo si è proceduto a realizzarne altra similare, in posizione diametralmente opposta, di mq. 19,50 circa. Tali attività di ampliamento e di nuova costruzione sono state eseguite in abuso. L'esecutata, ad ogni buon fine, successivamente richiedeva di poter usufruire dei benefici di legge per la sanatoria degli illeciti edilizi (Legge Regionale n. 28 del 23/12/2003) inoltrando specifica domanda all'Ufficio Condono Edilizio di Taranto (in data 27/01/2004), al fine di poter condonare gli abusi edilizi effettuati per mq complessivi 32 circa. Ma, a tutt'oggi, la pratica è risultata essere non definita.

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *"in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge"* - lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere "sanati", ha operato i successivi adeguamenti.

METODO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato degli immobili così descritti ed identificati. Alla stima del valore di mercato delle u.i. in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricade la unità, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi.

Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di esame.

Tabella indici/punti di merito

Coefficienti di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 – 60	0,65								
Livello di piano		Con ascensore							
		P.T.						0,90	
		Dal 1° all'ultimo piano						1,00	
		Attico						1,20	
Struttura portante		Senza ascensore							
		Dal 1° al 3° piano compresi						0,90	
		Dal 3° piano all'ultimo piano						0,80	
		Piano terra						1,00	
Rifiniture e finiture		Reticolare in C.A.						1,00	
		Muratura portante						0,90	
Manutenzione e conservazione unità immobiliare		Buono						1,10	
		Normale/Sufficiente						1,00	
		Mediocre						0,90	
		Scadente						0,80	
Servizi igienici		Ottima						1,05	
		Buono						1,03	
		Normale						1,00	
		Scadente						0,95	
Riscaldamento		Doppio Servizio						1,00	
		Unico servizio						0,95	
Riscaldamento		Presente						1,00	
		Assente						0,95	

Condizionatore	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
Spazi Comuni	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
Conformità Impianti	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

LOTTO 1 – (Appartamento)

All'unità immobiliare, posta al decimo ed ultimo piano (piano attico) del fabbricato, si giunge sia attraverso il vano scala che mediante l'utilizzo dell'ascensore che, comunque, ha ultima fermata al piano sottostante rispetto all'ubicazione dell'unità. Qui, sulla sinistra rispetto alla rampa di scale, vi è il varco di accesso all'unità difeso da infisso-porta blindata superato il quale ci si immette all'interno dell'appartamento articolato in un ingresso soggiorno, salotto, cucina abitabile, disimpegno con controsoffittatura, tre vani, ripostiglio e due bagni (di cui uno cieco). Tutti gli ambienti, aventi altezza pari a cm. 270, sono ben illuminati ed aerati naturalmente.

CONFINI

Il cespite in esame confina con attico di altra scala, con affaccio su piastra commerciale, con piazzale interno e con strada interna.

MATERIALI E IMPIANTI

Gli infissi esterni sono in legno, alcuni dei quali di douglas con vetri-camera ed anteposti avvolgibili in pvc. Le zone a veranda sono invece chiuse da strutture miste in ferro ed alluminio con vetrate. Gli infissi interni sono in legno tamburato in tinta unica. La pavimentazione, in tutti gli ambienti dell'unità, è realizzata con piastrelle di ceramica ad eccezione delle superfici a veranda ove è presente il parquet. Sempre in piastrelle in ceramica sono i rivestimenti verticali dei due bagni. Questi sono completi di sanitari ed accessori di tipo commerciale compreso piatto doccia. Le murature, intonacate per intero, sono tinteggiate con idropittura in tonalità chiara. L'unità è dotata di tutti gli im-

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

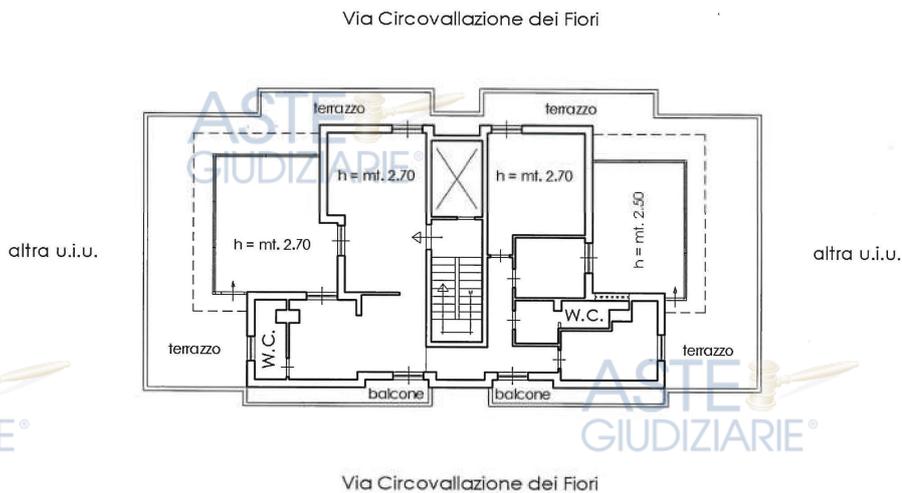
ASTE
GIUDIZIARIE®



Data: 22/07/2021 - n. T184687 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Taranto	Dichiarazione protocollo n. TA0077262 del 06/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Taranto Via Circonvallazione Dei Fiori civ. 255	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 300 Particella: 400 Subalterno: 44	Compilata da: Fino Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Taranto N. 913
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANTA DECIMO PIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2021 - Comune di TARANTO (L.049) - < Foglio: 300 - Particella: 400 - Subalterno: 44 -
 CIRCONVALLAZIONE DEI FIORI n. 255 piano: 10 interno: 19 scala: N;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2021 - n. T184687 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Lotto 1 - Abitazione		Superficie (mq)
Destinazione		
Ingresso-soggiorno		22,10
Cucina		16,50
Bagno 1		4,16
Bagno 2 c/antibagno		4,05
Vano		9,40
Vano		7,14
Vano		15,00
Disimpegni		8,40
Verande		41,00
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)		127,75
Terrazzino		76,00
Balconi		5,85
Totale superficie non residenziale (s.n.r.)		81,85
Riepilogo superfici		
Tipologia		Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)		127,75
Superficie non residenziale – esterna (0,60)		49,11
Superficie utile complessiva (s.u.c.)		176,86

Anno di costruzione - ultima ristrutturazione: 1999

Livello di piano: piano attico

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 7

Servizi igienici: 2

Data di stima: 2021

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: sufficiente

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: assente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: panoramica

Panoramicità: presente

Luminosità: ottima

Funzionalità: normale

Qualità finiture: sufficienti

Stato locativo: occupato

VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 1° semestre dell'anno 2021 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita E19 -Suburbana- i cui valori per immobili di tipo "ABITAZIONI di tipo CIVILE", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 970,00 ed 1.050,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.000,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie commerciale (mq)	176,86
Valore di riferimento OMI -1° sem. 2021- (€/mq)	1.000,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,81
PIANO	1,20
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,00
MANUTENZIONE	1,00
SERVIZI IGIENICI	1,00
RISCALDAMENTO	1,00
CONDIZIONAMENTO	1,01
SPAZI COMUNI	1,00
ESPOSIZIONE	1,05
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	1,03

Valore di mercato (Vm) Appartamento

$Vm = 176,86 * 1.000,00 * 1,03$	€ 182.165,80
---------------------------------	--------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche catastali per sanatorie e diverse, tra cui il completamento della pratica di condono attinente la realizzazione delle due verande, per le quali si è verificato presso gli Uffici Comunali, il mancato versamento delle ultime

due rate (€ 795,20 cadauna oltre interessi e more), nonché la esibizione della ulteriore documentazione tecnica come da missiva raccomandata A/R prot. 48031 del 21/03/2017 inviata dal Comune di Taranto alla Esecutata (in allegato). Il tutto quantificabili economicamente in complessivi € 8.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad € 174.165,80 arrotondato ad € 174.000,00 (centosettantaquattromila/00).

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano attico (10° piano) di uno stabile per civili abitazioni ubicato nel Comune di Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N articolato in sette vani e due bagni con annessi balconi e terrazzino di pertinenza, il tutto sviluppante una superficie utile pari a circa mq. 176 circa, riportata in Catasto al Comune di Taranto al fg. 300, p.lla 400 sub. 44.

Il cespite è attualmente occupato dall'esecutata, 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.

Valore di mercato stimato: Euro 174.000,00

LOTTO 2 – (box auto)

Trattasi di locale al piano seminterrato, di mq 18 circa, raggiungibile dall'esterno attraverso rampa carrabile. Il medesimo, al pari di altri similari, è accessibile attraverso varco difeso e presidiato da infisso-porta basculante in ferro. Al suo interno è presente impianto elettrico di illuminazione. Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate ed il pavimento è realizzato con getto di cemento liscio.





VALORE DI MERCATO

Anche tale cespite ricade in Zona OMI definita E19 -Suburbana- i cui valori per immobili di tipo "BOX", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 560,00 ed 890,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 750,00

Valore di mercato (Vm) Box

Vm = 18 *750,00	€. 13.500,00
------------------------	---------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Non vi è da effettuare, allo stato, alcuna attività tecnica – amministrativa.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 13.500,00. (tredicimilacinquecento/00).**

DESCRIZIONE SINTETICA

Box auto al piano seminterrato dello stabile per civili abitazioni ubicato nel Comune di Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N, sviluppante una superficie di mq. 18, riportato in Catasto al Comune di Taranto al fg. 300, p.lla 407 sub. 3.

Il cespite è attualmente nella disponibilità dell'esecutata, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e com-



preensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 13.500,00

CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per l'abitato di Taranto, si riassume che il più probabile valore di mercato per il:

LOTTO 1 - unità abitativa- (fg 300 p.Ila 400 sub 44) è pari ad euro 174.000,00

LOTTO 2 - box auto - (fg 300 p.Ila 407 sub 3) è pari ad euro 13.500,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 10 marzo 2022

Geom. Maurizio POMES

