

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Mia D'Eredità

e-mail: ingegnere.mya@yahoo.com

pec: mia.deredita@ingpec.eu

-74121 Taranto -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UDIENZA DEL 20/03/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA PAIANO

CTU: ING. MIA D'EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 232/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'Esperto Ing. Mia D'Eredità nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 232/2024 promosso da:

Provvedimento del 04/10/2024

Accettazione incarico del 06/10/2024

il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paino

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**

Il Ing. Mia D'Eredità,

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 secondo comma, 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 intenda 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 della 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 etc.)
- 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, 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 DPR 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 comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis c.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 consentendo 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la 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 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 dei lotti, identificato 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 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 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 di procedura esecutiva 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 c.2 c.p.c.);
- 10) Ad 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 di 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 rilevare 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 c.d. "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 15gg dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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 esterne 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.

AVVISA i creditori e il/i debitori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc. a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
232/24	U	Appartamento ad uso abitazione, sito nel Comune di Taranto, quartiere Paolo VI, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", con accesso da piazza G.B. Tedesco,16, ubicato nel raggruppamento Edificio A5 , scala L3, posto al piano terzo, distinto con il numero interno 5, composto da sette vani ivi compresi ù accessori. Confinante con vano scale, con piazza G.B. Tedesco, con altra proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.

		Distinto nel Catasto Fabbricati di Taranto al Fg.206 p.lla 31 sub.1658, zona censuaria 1, Cat. A/3 classe 2, consistenza 7 vani, piano 3, interno 5 scala L3 edif. A5, R.C. € 614,58.-
--	--	--

Catasto urbano - Dati originali							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)							
U	206	31	1658	A/3	2	7 vani	€ 614,58
In ditta:							

Catasto urbano - Dati aggiornata 29.10.2024							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)							
U	206	31	1658	A/3	2	7 vani	€ 614,58
In ditta:							

Note sulla situazione catastale

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 secondo comma cpc.

Il periodo di riferimento preso in esame risale al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuto in data al 11/09/2024, – nel quale vengono espressamente riportate le iscrizioni e le trascrizioni a favore e contro i debitori (intestatari per la quota di 1/2 indiviso dell'intera proprietà del compendio pignorato in regime di comunione dei beni).

Per quanto riguarda le iscrizioni per il periodo preso in considerazione risulta :

- Ipoteca volontaria nascente da atto rinnovazione del 25/10/2002 nascente da concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 47351;
- In rettifica alla formalità del 31/10/2002 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Mentre per quanto riguarda le trascrizioni per il periodo preso in considerazione risulta :

- Trascrizione pignoramento immobiliare del 11/09/2024 ai nn.23063 a favore di

Provenienza:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 206 p.lla 31 sub.1658 è pervenuta ai debitori, con atto di compravendita per notar Pizzuti Francesco del 25/10/2002 rep.47350 trascritto il 31/10/2002 ai nn.22303.16162 contro con decreto di trasferimento emesso in data 06/05/2002 rep.2159 dal Tribunale di Bari.

Alla società , i terreni, ove ricadono gli immobili, erano pervenuti in parte per atto di compravendita per notar Amleto Elia del 07/01/1987 registrato il 12/01/1987 al n.535 trascritto il 15/01/1987 ai nn.1061/960 da potere della società e in parte giusto atto di compravendita per notar Amleto Elia del 07/01/1987 registrato il 12/01/1987 al n.536 trascritto il 15/01/1987 ai nn.1062/961 da potere di

La sottoscritta, dopo aver preso visione della documentazione presente in atti, ha svolto indagini e ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taranto, ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate – sez. Catasto di Taranto, studi notarili, finalizzati al reperimento della necessaria documentazione inerente il compendio oggetto di stima.

E' stata acquisita la seguente documentazione:

- Planimetria catastale abitazione e planimetria aggiornata;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa, visure varie originarie ed aggiornate etc..;
- Titoli Edilizi e grafici di progetto;
- Certificato di Agibilità;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in quanto non depositato dal creditore precedente;
- Atto di compravendita.

Sopralluoghi

In data 25/10/2024 alle ore 11.00 la sottoscritta nella sua qualità di CTU nominato della PEI n.232/2024 congiuntamente all'avv. _____, si sono recati in Taranto alla Piazza G.B. Tedesco, 16. Sul luogo era presente la debitrice che ha consentito l'accesso ai presenti, permettendo alla sottoscritta di prendere diretta visione del compendio pignorato e lo svolgimento delle operazioni peritali nonché del rilievo metrico e fotografico dell'immobile *de quo*, che si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'immobile è nel pieno possesso dei debitori che dichiarano di essere in regola con i pagamenti nei confronti del condominio ed esibisce ricevute di avvenuto pagamento, mentre verso il supercondominio risultano morosità che allo stato attuale la debitrice dichiara di non saper quantificare. Le spese condominiali si aggirano intorno a circa € 70,00 bimestrali come da dichiarazioni rese.

Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Reindividuazione del lotto		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
232/2024	U	<p>Appartamento ad uso abitazione, sito nel Comune di Taranto, quartiere Paolo VI, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", con accesso da piazza G.B. Tedesco,16, ubicato nel raggruppamento Edificio A5, scala L3, posto al piano terzo, distinto con il numero interno 5, composto da sette vani ivi compresi accessori. Confinante con vano scale, con piazza G.B. Tedesco, con altra proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.</p> <p>Distinto nel Catasto Fabbricati di Taranto al Fg.206 p.lla 31 sub.1658, zona censuaria 1, Cat. A/3 classe 2, consistenza 7 vani, piano 3, interno 5 scala L3 edif. A5, R.C. € 614,58.-</p>

Catasto urbano - Lotto reindividuato							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (Ta)							
U	206	31	1658	A/3	2	7 vani	€ 614,58
In ditta:							

Lotto Unico

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell' appartamento sito in Taranto (Ta), alla Piazza G.B. Tedesco,16, raggruppamento A5 B5, scala L3, posto al piano terzo superiore, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", costituito da piano interrato destinato a cantinole, piano terra e dodici piani in sopraelevazione, con due unità immobiliari per piano. L' unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto da sette vani ivi compresi accessori. Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.38 del 10/02/1987, Concessione in variante n.86 del 17/03/1993 e DIA n. 715 del 11/03/2002 per lavori di manutenzione. Certificato di Agibilità n.231 del 16/11/2004.

Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con Piazza Giambattista Tedesco, con vano scale e con altra proprietà, salvo altri.

Abitazione censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.206 p.lla 31 sub. 1658 Cat. A/3, consistenza 7 vani ; Rendita Catastale € 614,58.-

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella zona periferica di Taranto, quartiere Paolo VI, completa di urbanizzazioni primarie e secondarie. Pur essendo una zona periferica della città, è da considerarsi di espansione urbanistica, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano con destinazione prevalentemente residenziale e diversi insediamenti commerciali, nei pressi è situato un importante centro commerciale. Risulta ben collegata con il resto della città.

Area pertinenziale

Balconi.

Fabbricato

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano in linea, composto da piano interrato, piano terra e dodici piani superiori adibiti a civile abitazione, facente parte di un complesso immobiliare denominato "Centro Mar Piccolo". L'intero edificio è stato realizzato mediante struttura portante prefabbricata di intelaiatura mista di travi e pilastri in c.a. e acciaio, e solai piani in latero-cemento. Le tamponature esterne sono state realizzate da elementi prefabbricati, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni mentre i vari locali posti al piano interrato sono destinati in parte a locali garage e in parte a depositi, il piano terra è destinato ad attività commerciali. Le caratteristiche risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione e le facciate sono rivestite con rivestimento plastico del tipo spatolato. Nella sua interezza lo stato manutentivo risulta essere sufficiente.

Unità immobiliare

L'unità risulta ubicata al piano terzo, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, è costituita da ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, ripostiglio, doppio servizio igienico e tre vani disimpegnati da corridoio. Il tutto si completa con balconi con affaccio sulla pubblica piazza.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare risulta essere rifinita con pavimenti del tipo monocottura e battiscopa, pareti rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco; porte interne del tipo legno tamburato. Gli infissi sono risalenti all'epoca di costruzione, del tipo pvc e vetro, protetti da avvolgibili in plastica. I bagni sono completi di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, impianto termico e citofonico. Il fabbricato è provvisto di impianto di elevazione.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile nella sua interezza risulta in buono stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso dei debitori.

Consistenza

Ambienti	
Ambiente residenziale	Superficie
Disimpegno	Mq 11,40
Soggiorno-pranzo	Mq 18,90
Ripostiglio	Mq 2,35
Cucina	Mq 10,90
Vano1	Mq 17,00
Vano 2	Mq 13,00
Bagno	Mq 4,50
Bagno	Mq 5,75
Vano 3	Mq 12,90
Totale sup. residenziale	Mq 96,70
Ambiente non residenziale	
Balcone	Mq 4,50
Balcone	Mq 8,50

Superficie rilevata tramite misurazione diretta effettuata in loco con strumentazione laser

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Totale superficie residenziale	Mq. 96,70
Totale superficie non residenziale	Mq. 13,00

Confini

Abitazione confinante nella sua interezza con Piazza G.B. Tedesco, con vano scale e con altra proprietà, salvo altri.

<i>Catasto urbano - sez. Fabbricati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)							
U	206	31	1658	A/3	2	7 vani	€ 614,58
In ditta:							

Pratica edilizia

Risulta rilasciato dal Comune di Taranto Concessione Edilizia del 10/02/1987 n.38 e successiva variante n.86 del 17/03/1993. Dia prot.712 del 11/03/2002 per lavori di manutenzione.

Difformità

Dal raffronto tra progetto approvato, stato dei luoghi e planimetria catastale, si riscontra che non appaiono sostanziali difformità se non una modesta porzione di tramezzatura presente in bagno che crea di fatto una diversa distribuzione degli spazi interni non autorizzata.

Agibilità

Certificato di Agibilità n.231 del 16/11/2004.

Condonabilità

Bisognerà presentare una Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate per la diversa distribuzione degli spazi interni affrontando una spesa che allo stato attuale risulta di circa € 2.000,00 comprese spese tecniche e planimetria catastale aggiornata dalla sottoscritta per quanto sopra riportato.

Conclusioni

Piena proprietà dell' appartamento sito in Taranto (Ta), alla Piazza G.B. Tedesco,16, raggruppamento A5 B5, scala L3, posto al piano terzo superiore, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", costituito da piano terra interrato destinato in parte a cantinole, piano ammezzato destinato a deposito di pertinenza delle attività sottostanti, e dodici piani in sopraelevazione, con due unità immobiliari per piano. L' unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto da sette vani compresi accessori. Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.38 del 10/02/1987, Concessione in variante n.86 del 17/03/1993 e DIA n. 715 del 11/03/2002 per lavori di manutenzione. Certificato di Agibilità n.231 del 16/11/2004.

Bisognerà presentare una Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27/02/2020						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°r.</i>
Fg. 206 p.lla 31 sub. 1658—						
proprietà	1/2	compravendita	Pizzuti	31/01/2011	07/02/2011	93766

Iscrizione			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3999	31/10/2001	Ipoteca volontaria	ABBEY National plc

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17567	11/09/2024	Pignoramento Imm.	Prisma SPV srl

Documentazione allegata/verificata acquisita						
prov.	plan. actual.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	----	Si	----

Verifica allegato 2						
n. trascr.	estr.mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	storico vent.
Si	si	--	---	Si	---	Si

Oneri condominiali		
Imp. annuo gest./manut.	Spese già deliberate	Spese scadute e non pagate
€ 420,00	€ -----	€ ----

*Come da dichiarazione resa del debitore.-

Metodo di stima

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Determinazione del più probabile valore di mercato

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 01/11/2024 e considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente buone, e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita per valori medi di circa:

€/ mq. 1.000,00

Lotto Unico:

Voce stimata	Quotazione (€/ mq.)	SUN (Sup. Utile Netta)	SCV (Sup. Vendibile)*	Comm.
Abitazione	€/ mq. 1.000,00	mq. 96,70	mq. 115,75	
Balcone	€/ mq. 1.000,00	mq. 13,00*25%	mq. 3,25	
Totale			mq. 119,00	

€/ mq. 1000,00* SCV 119,00 mq.	=	€ 119.000,00 - € 2.000,00 (pratica edilizia)
--------------------------------	---	--

valore di mercato sarà pari a

Valore di mercato: € 117.000,00

(Euro centodiciassettemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

ING. Mia D'Eredità

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell' appartamento sito in Taranto (Ta), alla Piazza G.B. Tedesco,16, raggruppamento A5 B5, scala L3, posto al piano terzo superiore, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo", costituito da piano terra interrato destinato in parte a cantinole, piano ammezzato destinato a deposito di pertinenza delle attività sottostanti, e dodici piani in sopraelevazione, con due unità immobiliari per piano. L' unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto da sette vani compresi accessori. Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.38 del 10/02/1987, Concessione in variante n.86 del 17/03/1993 e DIA n. 715 del 11/03/2002 per lavori di manutenzione. Certificato di Agibilità n.231 del 16/11/2004.

Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con Piazza Giambattista Tedesco, con vano scale e con altra proprietà, salvo altri.

Riscontrate lievi difformità rispetto al progetto depositato per diversa distribuzione degli spazi interni che potranno essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria del cui costo che allo stato attuale risulta di circa € 2.000,00 comprese spese tecniche, si è tenuto in debito conto nella stima effettuata. Planimetria catastale conforme, in quanto aggiornata dalla sottoscritta.

Le spese condominiali annue risultano di circa € 420,00 divise in rate bimestrali e, al momento, non sussistono morosità verso il condominio (come da dichiarazioni rese dal debitore) ma pendono verso il supercondominio che risultano da quantificate.

Confinante nella sua interezza con Piazza Giambattista Tedesco, con vano scale e con altra proprietà, salvo altri.

Abitazione censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.206 p.lla 31 sub. 1658 Cat. A/3 di 7 vani ; Rendita Catastale € 614,58.-

Valore di mercato: € 117.000,00

(Euro centodiciassettemila/00)