

# TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2019 del R.G.E.

promossa da  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico.....</b>	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2019 del R.G.E .....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.820,00 .....</b>	13



## INCARICO

---

All'udienza del 28/10/2019, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi\_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Appartamento facente parte del fabbricato in via Dante Alighieri, 47, sito al piano terzo superiore, con porta d'ingresso la prima a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori. L'immobile è situato in prossimità del borgo umbertino, quasi a ridosso dell'ospedale "Maria Santissima Annunziata". L'aggregato urbano è provvisto di tutti i servizi urbani, di autotrasporto pubblico ed è prossimo a molti istituti scolastici. Tra gli allegati è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata l'area in cui è posizionato l'immobile.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (relativi cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione. Il certificato dello stato civile degli esecutati e gli atti catastali aggiornati sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



L'appartamento confina con via Dante Alighieri, con vano scale, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,73 m	3
Balcone scoperto	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	3,73 m	3
Totale superficie convenzionale:					86,80 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					86,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1,39 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 26/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 3



Dal 26/06/1998 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 21/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 16/01/2020	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	319	3366	10	1	A3	3	5,5	100 mq	568,1 €	3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In fase di sopralluogo si è constata la mancata corrispondenza fra lo stato attuale e la documentazione catastale (alla data del pignoramento) per una diversa distribuzione degli spazi interni.  
Pertanto si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano terra e tre piani superiori. Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura portante. I solai sono di tipo latero-cementizio e a volta. Il prospetto è caratterizzato da balconi in aggetto e la facciata è trattata ad intonaco per esterni in buono stato di conservazione. L'androne di accesso ed il vano scale sono stati oggetto di ristrutturazione negli ultimi dieci anni. Il fabbricato è privo di ascensore.

L'appartamento ha un livello di finitura interna di tipo medio e si presenta in buono stato di manutenzione-conservazione. I pavimenti sono realizzati in mattoni in ceramgres. Gli intonaci sono del tipo civile liscio. Gli infissi esterni sono in pvc, effetto legno e vetro camera, del tipo a taglio termico. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco con ferramenta in ottone. La porta d'ingresso dal vano scala è del tipo blindato. Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è del tutto sotto traccia. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP, a quella elettrica ENEL, ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento; la produzione di ACS è garantita da un boiler elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1998 al 21/12/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Vinci, Taranto	26/06/1998	47571	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	25/07/1998	10816	8503
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2005 al 28/11/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI ARCANGELO Sede: MARTINA FRANCA	21/12/2005	79516	22678
		<b>Trascrizione</b>			

<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Taranto	28/12/2005	33474	20852
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è meglio definita nel certificato notarile presente in atti a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone, del 12/08/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 28/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Taranto il 27/05/2008  
Reg. gen. 16230 - Reg. part. 3782  
Quota: 1/1  
Importo: € 168.799,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.533,00  
Rogante: Luciana Chirizzi, Grottaglie  
Data: 26/05/2008  
N° repertorio: 42387  
N° raccolta: 11731

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Taranto il 31/07/2019  
Reg. gen. 20252 - Reg. part. 14307  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato è stato realizzato secondo progetto approvato il 09.09.1932; il grafico ad esso allegato risulta difforme alla planimetria catastale del 03.02.1940, antecedente alla legge nazionale 1150 del 1942.

Pertanto la conformità edilizia viene valutata in aderenza alla planimetria catastale.

Il bene è privo del certificato di Agibilità.



In fase di sopralluogo, avvenuto in data 13.10.2020 si è constatata una diversa distribuzione degli spazi esterni. Tale difformità può essere sanata con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 con una spesa prudenziale, complessiva di diritti, sanzioni ed oneri professionali, secondo le attuali disposizioni, pari ad euro 4.000,00.

Per il rilascio del Certificato di Agibilità occorrerà acquisire propedeuticamente tutte le certificazioni necessarie (conformità degli impianti, collaudo statico, etc...). La spesa complessiva per l'ottenimento dell'Agibilità comprensiva di sanzioni, diritti, oneri professionali (secondo le attuali disposizioni ed i prezzi di mercato correnti) è di circa 2.300,00 euro.

La spesa totale di 6.300 euro verrà dedotta dalla valutazione finale del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per quanto riferito dalla proprietà in fase di sopralluogo le spese ordinarie mensili condominiali sono pari a 25,00 euro, non sono previsti lavori di manutenzione ordinaria e non risultano morosità nei confronti dell'amministrazione condominiale.

Le richieste all'Amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche via pec, per ulteriori approfondimenti, sono rimaste prive di riscontro.

Lo scrivente, qualora informato dall'amministratore, si riserva di aggiornare il documento peritale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso

a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3  
Appartamento facente parte del fabbricato in via Dante Alighieri, 47, sito al piano terzo superiore, con porta d'ingresso la prima a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori. L'immobile è situato in prossimità del borgo umbertino, quasi a ridosso dell'ospedale "Maria Santissima Annunziata". L'aggregato urbano è provvisto di tutti i servizi urbani, di autotrasporto pubblico ed è prossimo a molti istituti scolastici. Tra gli allegati è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata l'area in cui è posizionato l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.120,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3	86,80 mq	900,00 €/mq	€ 78.120,00	100,00%	€ 78.120,00
Valore di stima:					€ 78.120,00

Valore di stima: € 78.120,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6300,00	€

Valore finale di stima: € 71.820,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Il valore complessivo dell'immobile di 78.120,00 euro viene decurtato di 6.300,00 euro quali spese per le pratiche amministrative ai fini della Sanatoria Edilizia e della richiesta di Agibilità secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia".



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 21/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Costantini Luigi

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Check list art 567
- ✓ Altri allegati - Docfa
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissioni alle parti
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - perizia in formato privacy



- ✓ Altri allegati - ricevuta pec amministratore condominio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3  
Appartamento facente parte del fabbricato in via Dante Alighieri, 47, sito al piano terzo superiore, con porta d'ingresso la prima a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori. L'immobile è situato in prossimità del borgo umbertino, quasi a ridosso dell'ospedale "Maria Santissima Annunziata". L'aggregato urbano è provvisto di tutti i servizi urbani, di autotrasporto pubblico ed è prossimo a molti istituti scolastici. Tra gli allegati è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata l'area in cui è posizionato l'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 71.820,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.820,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Taranto (TA) - Via Dante Alighieri, 47, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 319, Part. 3366, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	86,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del fabbricato in via Dante Alighieri, 47, sito al piano terzo superiore, con porta d'ingresso la prima a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori. L'immobile è situato in prossimità del borgo umbertino, quasi a ridosso dell'ospedale "Maria Santissima Annunziata". L'aggregato urbano è provvisto di tutti i servizi urbani, di autotrasporto pubblico ed è prossimo a molti istituti scolastici. Tra gli allegati è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata l'area in cui è posizionato l'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

