

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E.244/2022

promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX

ausiliario del Giudice: XXXXX XXXXXXXX

G.E: Dott.ssa Francesca Zanna

C.T.U.: Arch. Lo Savio Alessandra Manuela

Sommario

1. Premessa	3
2. Operazioni peritali.....	10
3. Sopralluogo	10
4. Individuazione del lotto	11
5. Descrizione del Fabbricato	11
6. Caratteristiche della zona.....	12
7. Area pertinenziale.....	13
8. Unità immobiliare	13
9. Caratteristiche costruttive del fabbricato	14
10. Impianti	15
11. Stato manutentivo	15
12. Pertinenze	15
13. Distribuzione superfici utili abitabili	16
14. Confini.....	16
15. Autorizzazioni Amministrative	17
16. Abitabilità	17
17. Inserimento nei piani urbanistici	18
18. Inserimento nel P.P.T.R.	18
19. Indici urbanistici.....	18
20. Difformità	18
21. Difformità edilizie.....	19
22. Difformità catastali.....	20
23. Sanabilità	20
24. Conclusioni.....	20
25. Provenienza	21
26. Trascrizioni/Iscrizioni	21
27. Provenienze ventennali.....	22
28. Stato di possesso.....	22
29. Oneri a carico dell'acquirente	23
30. Documentazione allegata/verificata.....	23
31. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	24
32. Divisibilità del bene	24
33. Metodo di stima	24
34. Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
35. Prezzo stimato	26
36. Indice Allegati	26
37. Descrizione sintetica.....	27

1. Premessa

Con provvedimento del 14/12/2022 il dott.ssa Francesca Zanna, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. Lo Savio Alessandra Manuela quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX, ed Ausiliario del Giudice avv. XXXX XXXXXXX. Inoltre in medesima, data tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Zanna, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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 estenda 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, ossia il periodo 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 dello 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 a:

- 1) 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) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

3) allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo

copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora 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);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) 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);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e

di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad 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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto (Allegato D):

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
244/2022	1	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona Semicentrale del Comune di Taranto, sito in Via Leonida n.20, al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Taranto al Foglio 319, Part. 2916, Sub.9, Zona Cens.1, Cat. A/3, Classe 2, abitazione di tipo residenziale, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 73 mq Totale, Escluse Aree Scoperte 72 mq, Rendita catastale € 351,19

Agenzia del Territorio, Dati originari								
Lt	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	319	2916	9	A/3	2°	4 vani	73	Euro 351,19

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX
2	XXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXXXXX

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 21/07/2023									
Lt	Fg	P.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	319	2916	9	1	A/3	2°	4,5 vani	Mq 79	Euro 395,09

Descrizione dei beni atti aggiornati		
Proc. N°	Lotto	Comune di Taranto
244/2022	1	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona Semicentrale del Comune di Taranto, sito in Via Leonida n.20, al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Taranto al Foglio 319, Part. 2916, Sub. 9, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 2, abitazione di tipo residenziale, Consistenza 4.5 vani, Sup. Catastale 79 mq Totale, Rendita catastale € 395,09

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile" del Comune di Taranto (Allegato A) e dall'atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX del 21/04/2005 n.13314, Rep.205355 Raccolta n.12473, registrato il 22/04/2005 al n.1854 (Allegato B), risulta che:

la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX:

- nata a Taranto il giorno 27/02/1979, con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Comune di Taranto in via Leonida n.20,

Il Sig. re XXXXXXX XXXXXXXX:

- nato a Taranto il giorno 27/ 01/1974 con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente a Taranto in via XXV Aprile n.31,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- in data 01/04/2000 i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno contratto Matrimonio in Regime di Comunione dei Beni,
- in data 21/04/2005 i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX con Atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXX/XXXXXXXXXX n.13314, Rep.205355, registrato il 22/04/2005 al n.1854, hanno acquistato in Comunione Legale dei Beni, l'immobile sito in Comune di Taranto, Via Leonida n.20, piano primo, di cui risultano essere proprietari per ½ pro capite, per averlo acquistato dai sig.ri XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX,
- che in data 14/11/08 con Decreto del Tribunale di Taranto N.R.G. 4118/08 viene emesso atto di Separazione Consensuale tra i coniugi: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX di cui all'atto di Matrimonio Controscritto 28/01/2009

2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo in data 18/07/2023 oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 18/07/2023 alle ore 09:30, come da avviso a mezzo raccomandata del 11/07/2023 N.05074550920, e la lettera di Posta1 N.2IUP0308709187 inviata al sig. XXXXXXXX e raccomandata N.05074550921, e la lettera di Posta1 N.2IUP0308709200 inviata alla sig.ra XXXXXXXX, proprietari dell'immobile; avvisando a mezzo posta certificata l'ausiliario del Giudice avv. XXXXX XXXXXXXX e l'avv. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, legale del Creditore.

La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di valutazione ed ha collaborato allo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Il sopralluogo si concludeva con esecuzione del rilievo fotografico che si pone a corredo della presente relazione (Allegato C).

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale che si allega alla presente relazione.



4. Individuazione del lotto

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto:

<u>Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 21/07/2023</u>									
Lt	Fg	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	319	2916	9	1	A/3	2°	4,5 vani	Mq 79	Euro 395,09

5. Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano primo di un fabbricato collocato nella zona semicentrale del Comune di Taranto, precisamente in Via Leonida civico 20. Il corpo di fabbrica si eleva per cinque piani fuori terra e risulta così composto: un piano terra, tre piani superiori, piano terrazzo abitato. Entrando dal portone di ingresso, troviamo un grande androne condominiale dove frontalmente è posto il vano scala il quale conduce alle unità abitative. Dall'androne condominiale si ha anche accesso alle due unità abitative disposte al piano terra, una collocata sul lato sinistro ed una sul lato destro, mentre al centro, adiacente al sottoscala, troviamo una porta che conduce al cortile interno. Le rifiniture dell'androne condominiale sono così realizzate: pavimentazione con piastrelle in cemento, corpo scala (alzata e pedata) rivestito da lastre in marmo, pareti tinteggiate, portone di ingresso realizzato in anticorodal laccato di colore nero e vetri fumé. La documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico ci ha permesso di accertare che l'anno di costruzione del fabbricato risale al 1938. La facciata principale del fabbricato si presenta con decorazioni poste sui cornicioni dei marcapiani e con modanature che sovrastano tutte le finestre.



I balconi presentano ringhiera costituita da elementi in ferro battuto e smaltati di colore marrone, la soletta aggettante sul lato superiore risulta pavimentata con piastrelle in cemento mentre la parte inferiore, tinteggiata di colore bianco, presenta decorazioni scolpite in pietra. Tutta la facciata appare tinteggiata di color rosa pesca e le parti riguardanti i marcapiani tinteggiate di una tonalità più scura per creare un lieve distacco cromatico. Gli infissi esterni sono a persiana e il portone in anticorodal. Lo stato manutentivo sia interno che esterno del fabbricato può essere definito in pessimo stato di conservazione.

6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona semicentrale del Comune di Taranto, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia edilizia.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

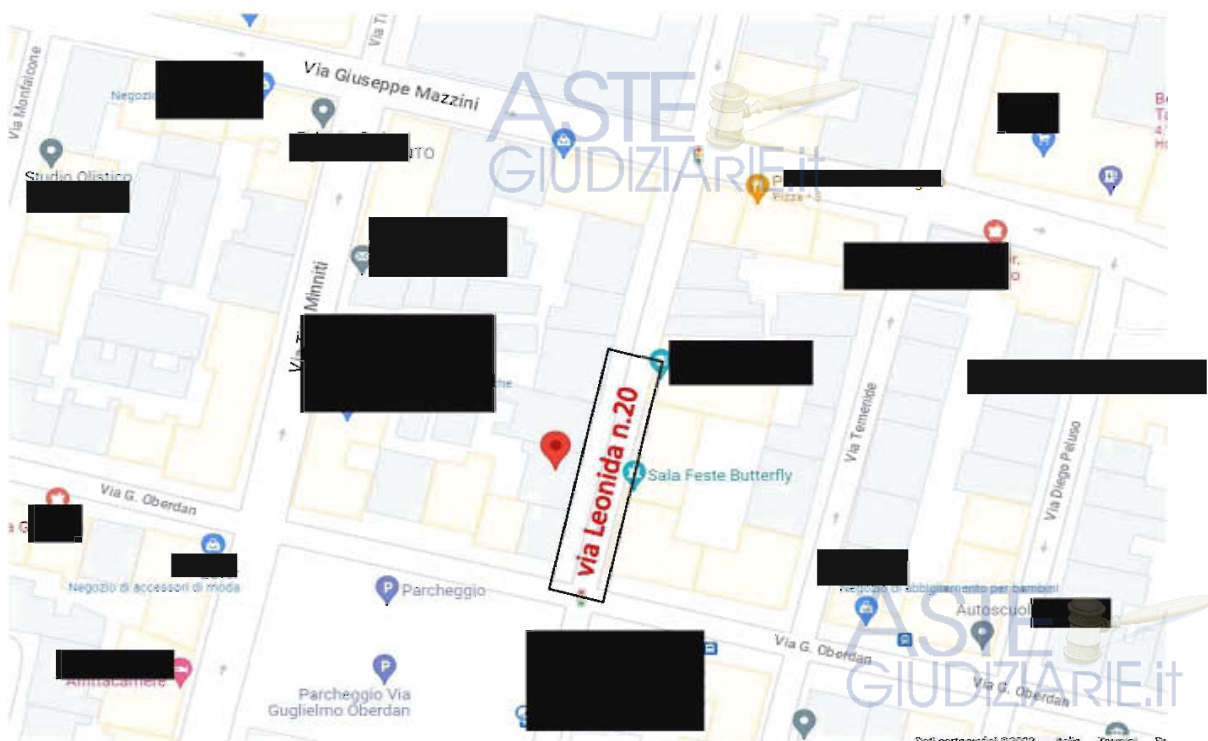


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione Via Leonida n.20

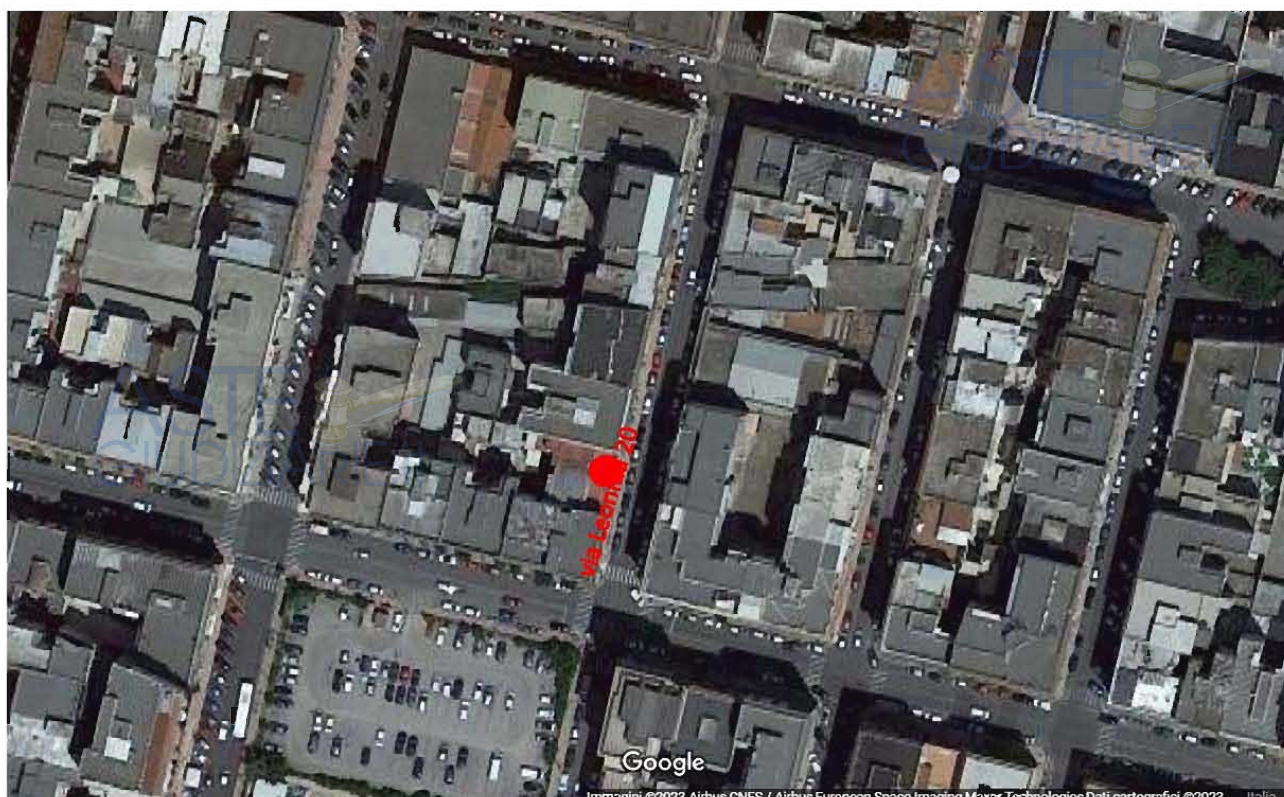


Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione Via Leonida n.20

7. Area pertinenziale

L'immobile non possiede area di pertinenza.

8. Unità immobiliare

La proprietà immobiliare è costituita da un immobile destinato a civile abitazione posto al primo piano dello stabile sito in via Leonida civico 20; entrando troviamo un grande ambiente destinato ad ingresso dal quale si ha accesso a due camere, una destinata a camera matrimoniale provvista di balcone con affaccio su via Leonida, mentre l'altra camera risulta priva di finestre. Proseguendo, dall'ingresso a destra troviamo la zona giorno composta da angolo cottura, vano soggiorno, e vano bagno soppalcato. Il vano bagno presenta un grande soppalco che ricopre tutta la superficie del bagno con un'altezza di 1.35 m. Dal soggiorno si ha accesso alla veranda con affaccio su cortile interno. L'immobile risulta così composto:

ingresso, cucinino, soggiorno, due camere, bagno soppalcato, e balcone verandato.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- le pareti sono tinteggiate con pittura idro lavabile colore bianco;
- pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica di colore beige;
- infissi esterni di diversa tipologia: nei vani soggiorno e bagno in anticorodal di tipologia battente con scudi e luci a vetro, nella camera da letto è presente una porta finestra in legno bianco di tipologia a doppio battente con scudi sprovvista di vetri;
- porta di ingresso blindata in legno ad anta battente;
- porte interne diversa tipologia: battente in legno color miele, a soffietto in pvc color noce;
- vano bagno con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica beige;
- cucinino con rivestimento in piastrelle di ceramica beige;
- vano bagno provvisto di lavabo, wc, bidet e piccola vasca da bagno;
- tutti i pezzi igienico sanitari sono in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si estende per complessivi **61,60** mq di superficie utile abitabile.

9. Caratteristiche costruttive del fabbricato

Il fabbricato è costituito da piano terra dove sono presenti due unità abitative e da tre piani superiori più piano terrazzo abitato. La struttura portante è costituita da muratura di tufo, mentre in cemento armato sono state eseguite travi, cordoli, solai a struttura mista, scale, sbalzi, piattabande e simili. I solai impiegati sono del tipo precompressi, così come anche tutte le strutture cementizie risultano essere precomprese. Le rifiniture dell'androne condominiale sono così realizzate: pavimentazione composta da piastrelle tipologia cementine non decorate, vano

scala comprensivo di alzata e pedata rivestito da lastre in marmo, pareti tinteggiate di colore bianco e giallo ocra. Tutto lo stabile, i rivestimenti e le facciate si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Gli intonaci sia interni che esterni sono di tipo civile e risultano in pessime condizioni di manutenzione. La facciata principale del fabbricato, marcapiani e solette dei balconi si presentano tinteggiati di colore rosa pesco, i balconi sono costituiti da soletta a sbalzo e ringhiera in ferro.

10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto citofonico;
- impianto gas a metano a servizio della cucina e della caldaia;
- impianto di riscaldamento, elementi radianti in ghisa;
- impianto di raffrescamento e riscaldamento costituito da n°1 split a pompa di calore localizzato nel vano letto;
- impianto elettrico.

11. Stato manutentivo

Il lotto oggetto di perizia, per quello che concerne l'unità abitativa, si presenta in un mediocre stato manutentivo, mentre le facciate esterne e tutto ciò che riguarda l'intero complesso edilizio, si presentano in pessimo stato conservativo.

12. Pertinenze

L'immobile non presenta pertinenze.

13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	5,40
Cucina	4,80
Camera da Letto	19,60
Camera	6,20
Soggiorno	13,90
WC + (soppalco)	3,60 3,60
Veranda	3,50
Balcone	1
TOTALE	61,60

Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	61,60
Superficie non residenziale	1
Superficie coperta	75,10
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	62,20
Superficie lorda	75,10
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	75,40

14. Confini

L'appartamento è confinante sul lato Ovest con via Leonida, sui lati Nord e Sud con altra proprietà, sul lato Est con corte interna.

15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Taranto ha permesso di accertare che l'immobile possiede Permesso di Costruzione Edilizia n.83 del 1912, presentato dal Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX con approvazione del Sindaco in data 30 Gennaio 1912, per la costruzione di una palazzina sita in via Leonida n.20 comprendente piano terreno e due piani superiori.

Successivamente in data 03/03/1983 viene richiesto dal Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX, sopraelevazione del piano terzo per lo stabile sito in via Leonida n.20, con parere favorevole espresso in data 10/03/1938 Concessione Edilizia 83.7

In data 30/01/2004 viene presentata dal Sig. XXXXXXXXXX XXXX Domanda di Condono Edilizio L. 326/03 per Istallazione di veranda su balcone interno cortile con prot.n.1724.

In data 03/03/2004 veniva pagata anticipazione degli Oneri Concessori, e l'Oblazione relativa all'Illecito Edilizio

In data 15/03/2005 veniva rilasciato al Sig. XXXXXXXXXX XXXX, certificato di inesistenza di vincoli.

In data 25/03/2005 veniva rilasciato al Sig. XXXXXXXXXX XXXX, attestazione che il fabbricato non è soggetto a particolari vincoli di inedificabilità.

In data 24/01/2007 prot. n.1371 Viene richiesta al Sig. XXXXXXXXXX XXXX Integrazione di documentazione integrativa ed esplicativa per la Domanda di definizione di illeciti edilizi L.326/03 Prat.n. 1724 via Leonida n.20.

In data 28/11/2007 prot. n. 11344 del 28/11/2007 con un termine del 31/12/2007 si richiedeva di presentare modelli di autocertificazione e autodichiarazione oltre agli altri documenti prescritti per poter aderire alla Procedura semplificata per la definizione della Istanza di Condono Edilizio inoltrate ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03.

16. Abitabilità

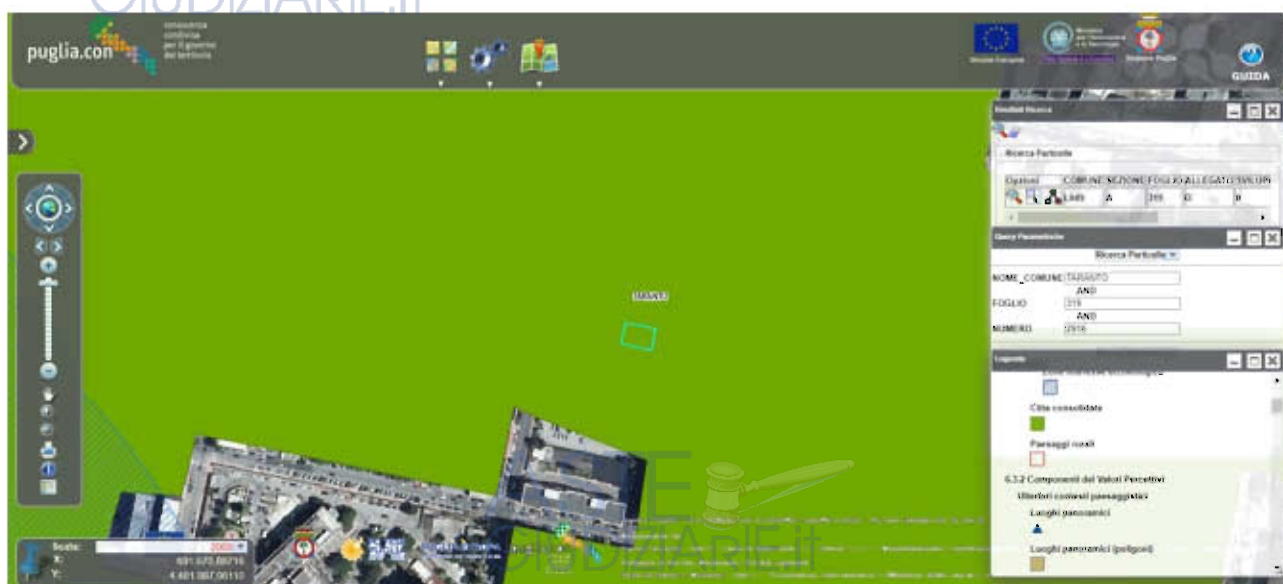
L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità.

17. Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.R.G. di Taranto il fabbricato ricade in zona D. 4 "zona edilizia esistente di tipo B".

18. Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade nella zona di "Città Consolidata" per cui non ricade in zone vincolate del P.P.T.R.



19. Indici urbanistici

L'edificazione, ricade nell'ambito della zona (Edilizia Esistente del tipo B) e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Taranto.

20. Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

Difformità Edilizie

Le difformità riscontrate rispetto alla Planimetria riguardano:



- diversa distribuzione di spazi interni. Tali difformità edilizie potranno essere sanate secondo l'art. 37 del D.P.R. 380/2001,
- variazione della sagoma dell'unità immobiliare. Tali difformità edilizie potranno essere sanate secondo l'art. 36 del D.P.R. 380/2001.
- Esiste, in archivio, una pratica di Concessione in sanatoria del 06/02/2004 prot. n°1724, riferita alla unità immobiliare in oggetto, per la definizione di un illecito edilizio consistente nella realizzazione di una veranda; tale pratica, ad oggi, anche se risulta pagata l'intera oblazione e tutti gli oneri concessori, risulta ancora in fase di istruttoria **(come meglio descritto nel paragrafo 15)**. La veranda installata su balcone interno con affaccio su corte non risulta Condonata, in quanto il Sig. XXXXXXXX XXXX non ha concluso la pratica presentando l'integrazione dei documenti richiesti per l'istanza di Condono presentata Prat.n.1724 del 2004, pertanto andrà presentata una Sanatoria, e nel caso venisse respinta si dovrà procedere alla rimozione della veranda

I costi per la sanatoria tra oneri tecnici e oneri comunali saranno considerati per circa euro 5.000,00.

Difformità Catastali

- Diversa rappresentazione grafica riscontrata tra la planimetria Catastale depositata presso Agenzia del Territorio per immobile contraddistinto come particella 2916 del Foglio 319 sub 9 del Comune di Taranto e lo stato dei luoghi (Allegato D).

21. Difformità edilizie

Le difformità edilizie, di cui si è fatto cenno, possono così indicarsi:

- variazione della sagoma dell'unità immobiliare: il bagno confinante con il soggiorno, presente nella planimetria approvata dal comune, non risulta esistente;
- diversa rappresentazione degli spazi interni riguardante:
 - la divisione del vano ingresso per creare una stanza,
 - costruzione di un muro divisorio per creare il vano bagno,
 - realizzazione di un soppalco,

- o chiusura di due porte,
- o installazione di una veranda nel balcone interno.

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato (Allegato D).

22. Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio ha permesso di rilevare alcune difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetrie riproducenti l'attuale situazione dei luoghi, denunciandone la variazione catastale con documento DOCFA, (documentazione allegata al presente elaborato).

Le difformità edilizie descritte sono state denunciate con:

- documento DOCFA "Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni" protocollo n. TA0061629 agli atti dal 21/07/2023 (Allegato D).

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

<u>Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 21/07/2023</u>									
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	319	2916	9	1	A/3	2°	4,5 vani	Mq 79	Euro 395,09

23. Sanabilità

Le difformità riscontrate riguardavano la situazione Catastale la quale non rispecchiava lo stato dei luoghi; sono già state regolarizzate dalla scrivente con il Documento DOCFA n. TA0061629 (Allegato D). Per ciò che riguarda la situazione Edilizia andrà presentata una Sanatoria per poter regolarizzare le difformità riscontrate; il CTU terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima.

24. Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un immobile ad uso civile abitazione con superficie commerciale pari a **mq 75,40**.

Le caratteristiche manutentive del compendio immobiliare possono definirsi mediocri.



25. Provenienza

La piena proprietà relativa all'immobile con destinazione d'uso civile abitazione è pervenuta ai Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX con giusto atto di Compravendita del 21 Aprile 2004, Repertorio n. 205355, Raccolta n.13314, per notar XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede legale a Taranto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Taranto in data 22/04/2005 ai n. 1854 per averlo acquistato dai Sig.ri XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 04/10/2022						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	Trascr.	Trascr. Pign.
Foglio 319 del Comune di Taranto, particella 2916, sub.9						
proprietà	1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX	21/04/2005	R.P.6902 R.G.10943	R.P.20094 R.G.27462
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato B.						

26. Trascrizioni/Iscrizioni

Trascrizioni

- Trascrizione del 26/04/2005, Registro Particolare 6902, Registro Generale 10943, PUBBLICO UFFICIALE XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 205355 /13314 del 21/04/2005 Atto Compravendita
- Trascrizione del 20/07/2009, Registro Particolare 12390, Registro Generale 19810, PUBBLICO UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO LE. SEZ. DIST.TARANTO, Repertorio 2117 del 19/06/2009, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

- Trascrizione del 04/10/2022, Registro Particolare 20094, Registro Generale 27462, PUBBLICO UFFICIALE UNEP CORTE D'APPELLO LE. SEZ. DIST.TARANTO, Repertorio 4506 del 13/09/2022, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

Iscrizioni

- Iscrizione del 26/04/2005, Registro Particolare 2591, Registro Generale 10944, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXXXXX Repertorio 205356/133315 del 21/04/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

27. Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	Rep.n.
Foglio 319 del Comune di Taranto, particella 2916, sub .9						
Antecedente al 04/10/2022	XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX X XXXXX	Compravendita	XXXXXXXX XXXXXXXX	15/01/1985	29/01/1985	40975

28. Stato di possesso

Il presente immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX e famiglia composta da:

Xxxxxxx XXXXXX nato a Taranto il 20/11/1995 (figlio),

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX nata a Taranto il 11/10/1997(figlia),

XXXXXXX XXXXXXXX nata a Taranto il 29/08/2006(figlia),
XXX XXXXXXX XXXXXXXX nata a Taranto il 26/03/2017 (nipote).



29. Oneri di natura Condominiale

Da informazioni assunte si è constatato che la gestione condominiale adottata prevede la redazione di un preventivo di gestione mensile che ammonta a € 50,00; per tanto in merito alle morosità si riporta quanto comunicato a mezzo mail pec dall'Amministratore Condominiale Dott. XXXXXX XXXXXXXXXX, il prospetto delle morosità della sig.ra XXXXXXXX, ammonta alla somma di €2.259,79, sottolineando che le quote riportate in prospetto sono a chiusura del 31 Dicembre 2022. Alle quote allegate vanno aggiunte quelle maturate sino a luglio 2023 ovvero € 350,00, più una quota straordinaria di € 37,25 per un per un importo complessivo pari a € 2.647,04. Tale somma resterà a carico dell'acquirente.

30. Oneri a carico dell'acquirente

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): circa € 50,00 mensili,
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia (**vedere paragrafo 29**).
Sono presenti oneri gravanti sui beni come spese condominiali scadute e non pagate negli anni antecedenti alla data della perizia, la documentazione attestante è fornita dall'Amministratore Dott. XXXXXXXX documentazione inserita tra gli allegati (Allegato H).
- 4) Oneri di Sanatoria di circa € 5.000,00
- 5) Oneri di Demolizione e Ricostruzione /

31. Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. aff.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
SI	SI	SI	SI	---	SI	SI



32. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

33. Divisibilità del bene

L'immobile non è divisibile data la sua particolare struttura e conformazione.

34. Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, del mediocre stato di manutenzione e del funzionamento degli impianti e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Taranto alla Via Leonida n.20, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **700 €/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 – Semestre 2; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili di tipo ottimo stato conservativo, ricadenti negli abitati relativi alla zona C5, Microzona Catastale n.0, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, con un valore di mercato:

- tra i € 960,00 e i € 1050,00 €/mq. per abitazioni civili in normale stato conservativo.

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1750	L	5,8	7,5	L
Abitazioni civili	Normale	960	1050	L	4,1	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	640	L	4	5,2	L
Abitazioni signorili	Normale	1050	1550	L	5,2	6,6	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1700	2350	L	7,3	10,6	L
Autorimesse	Normale	450	900	L	2,9	5,7	L
Box	Normale	1000	1200	L	4,8	8,1	L
Posti auto scoperti	Normale	680	990	L	5,1	6,4	L

Spazio disponibile per annotazioni

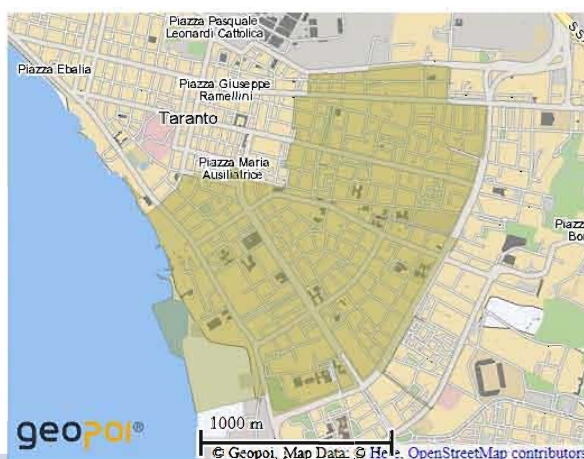


Tabelle di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre anno 2022

il valore del lotto è pari a:

Immobile			
Particella	Superficie	Prezzo unitario	Valore
Fg. 319, p.lla 2916, Sub.9	Mq 75,40	€ 700,00/mq	€ 52.700,00
totale			€ 52.700,00

Il valore del lotto è pari a:

V lotto = € 52.700,00

35. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:

€ 5.270,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Oneri di natura Condominiale	€ 2.647,04

36. Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = € 52.700,00 - 5.270,00 - 5.000 - 2.647,04 = € 39.782,96$$

che si arrotonda a **€ 39.800,00**

Valore di stima: € 39.800,00

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo

37. Indice Allegati

Allegato A – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio*

Allegato B – *Atto di provenienza*

Allegato C – *Documentazione fotografica*

Allegato D – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria, DOCFA*

Allegato E – *Documentazione Ufficio Tecnico e CDU*

Allegato F – *Schema riassuntivo e Descrizione sintetica*

Allegato G – *Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato H – *Attestazioni dell'amministratore condominiale*

38. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare è costituita da un immobile destinato a civile abitazione posto al primo piano dello stabile sito in via Leonida civico 20; entrando troviamo un grande ambiente destinato ad ingresso dal quale si ha accesso a due camere, una destinata a camera matrimoniale provvista di balcone con affaccio su via Leonida, mentre l'altra camera risulta priva di finestre. Proseguendo dall'ingresso a destra, troviamo la zona giorno composta da angolo cottura, vano soggiorno, e vano bagno soppalcato. Il vano bagno presenta un grande soppalco che ricopre tutta la superficie del bagno con un'altezza di 1.35 m. Dal soggiorno si ha accesso alla veranda con affaccio su cortile interno. L'immobile risulta così composto: ingresso, cucinino, soggiorno, due camere, bagno soppalcato e balcone verandato.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi: le pareti sono tinteggiate con pittura idro lavabile colore bianco, le pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica di colore beige; gli infissi esterni di diversa tipologia: nei vani soggiorno e bagno in anticorodal di tipologia battente con scudi e luci a vetro, nella camera da letto porta finestra in legno bianco di tipologia a doppio battente con scudi sprovvista di vetri. Porta di ingresso blindata in legno ad anta battente, porte interne diversa tipologia: battente in legno color miele, a soffietto in pvc color noce posta nel vano bagno,

Tutto l'immobile presenta pavimentazione uniforme eseguita con piastrelle di ceramica, inoltre il cucinino presenta per la zona para schizzi rivestimento in piastrelle di ceramica beige.

Il vano bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica beige, ed è provvisto di lavabo, wc, bidet e piccola vasca da bagno; tutti i pezzi igienico sanitari sono in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

L'unità immobiliare risulta corredata di: impianto idrico di adduzione di acqua potabile, impianto fognante di scarico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, impianto di raffrescamento e

riscaldamento costituito da n°1 split a pompa di calore localizzato nel vano letto, impianto elettrico.

Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si estende per complessivi **61,60** mq di superficie utile abitabile.

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 21/07/2023									
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	319	2916	9	1	A/3	2°	4,5 vani	Mq 79	Euro 395,09

VALORE DI MERCATO: € 39.800,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna.

Taranto, lì 09/08/2023

Il C.T.U.

Arch. Lo savio Alessandra Manuela