

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n°: 257/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promosso da : **INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES**

Contro [REDACTED]

Giudice: **Dott.ssa Zanna Francesca**

redatta da: **Arch. Paola Spada**, Ordine degli Architetti di Taranto con n°694

giuramento : 09 dicembre 2018

Il Giudice Dott.ssa **Zanna Francesca** sottoponeva alla sottoscritta , nominata con decreto del 15 Novembre 2018 , i 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 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei ,certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure -se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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 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 atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018



-) 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 vent'anni la data 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:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) ad indicare 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 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 ablazioni 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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis*, co.1, n.7.);

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

3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel 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;

4) ad 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).

5) A 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;

6) 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;

7) 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 si no 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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la risponderza 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) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

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 in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) 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. . 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

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unilamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta dopo aver esaminato la documentazione agli atti, ha consultato l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Tecnico - Sezione Edilità e Urbanistica del Comune di Taranto, per reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Sopralluoghi

Previo accordo con l'Ausiliario del Giudice, Avvocato Sara Gisonda, la sottoscritta ha inviato alla signora [REDACTED], quale debitrice esecutata, la raccomandata dove si fissava il primo sopralluogo per il giorno 30 gennaio 2019, ore 10,00 presso l'immobile oggetto di perizia sito in via Messapia n.5 (all.1); il giorno del sopralluogo era presente per permettere l'accesso la sig.ra [REDACTED], mamma della sig.ra [REDACTED]. La sottoscritta ha identificato l'immobile in oggetto e ha verificato lo stato dei luoghi, la corrispondenza dell'immobile alla planimetria catastale, infine ha effettuato rilievo metrico e fotografico.

In data 21 febbraio 2019, previo precedente accordo telefonico con la sig.ra [REDACTED] è stato concordato un secondo sopralluogo all'immobile alle ore 10,00, per effettuare alcune misurazioni e ulteriori foto e verificare le difformità rilevate precedentemente. A consentire l'accesso era presente la sig.ra [REDACTED] che ha firmato il verbale di sopralluogo in allegato (all.1a).

Dopo aver effettuato i controlli sulla documentazione depositata art.567 co.2 c.p.c., risulta che il creditore ha optato per il deposito della Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma c.p.c.) del 29 giugno 2018 Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino prendendo in esame il ventennio fino alla data di trascrizione del pignoramento 29 maggio 2018.

L'unità immobiliare sita in Taranto alla via Messapia n.5 distinta al Catasto fabbricati al fg.319 p.lla 3428 sub.15 cat.A3 di 5,5 vani al piano 5 è pervenuta alla signora [REDACTED] nata

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

a [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà, dal signor [REDACTED] con il verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni del Tribunale di Taranto del 17/11/2014 REP.11685 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 14/01/2015 ai nn.527 reg. gen. e 434 reg. part. (all.7).

Ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di un mezzo ciascuno, la suddetta unità immobiliare è pervenuta dal signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Angelo Raffaele Quaranta di Taranto del 30/01/2007 repertorio n.35782 (all.3), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto l'1/02/2007 ai nn.2911 reg. gen. e 1935 reg. part. e successiva scrittura privata in rettifica per la correzione dell' identificativo catastale dell'immobile per notar Angelo Raffaele Quaranta di Taranto del 2/03/2007 rep. n.3590, trascritta presso la stessa Conservatoria l'8/03/2007 ai nn.7536 reg. gen. E 5010 reg.part. (all.8).

Al signor [REDACTED] l'intero quinto piano dell'edificio in Taranto via Messapia n.5 distinto al catasto fg.319 p.lla 3428 sub.14 e 15, è stato attribuito tra gli altri immobili, con l'atto di divisione per notar Prospero Mobilio di Ginosa del 22/12/1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 31/12/1990 ai nn.23856 reg.gen. e 20309 reg.part, atto intervenuto tra lo stesso signor [REDACTED]

[REDACTED], già titolari della quota di un quinto di proprietà ciascuno .

Ai signori [REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Taranto alla via Messapia n.5, è pervenuta al signor [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] (denuncia di successione n.74/846 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Taranto 2 del 8/9/1989, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 27/8/2007 ai nn.25082 reg. gen. e 15904 reg. part.). Eredità devoluta ai figli per la quota di un quinto di proprietà.

Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

Descrizione dei beni ricavata dagli atti								
Proc.n°	Lotto	Descrizione del bene						
257/2018	Unico	Appartamento sito in Taranto alla via Messapia n.5 piano 5° composto di tre camere e accessori, nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg.319 p.la 3428 sub.15 Cat.A/3 cl.3 vani 5,5 R.C. Euro 568,10.						
Catasto urbano - Dati ricavati dagli atti del 12/06/2018 - Comune di Taranto								
Sezione	Fg.	P.la	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Catastale	Rendita
	319	3428	15	A/3	3	5,5 vani	Tot.101mq Tot. escluse aree scoperte : 96mq	568,10Euro
Intestati								
1							(1) proprietà per 1/2	
2							(1) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con	

La sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dell' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato (all.2) da cui risulta che:

la sig.ra [REDACTED] dal registro degli ATTI di Matrimonio Comune di Taranto anno 2006 Atto n.32 P.1 u.3 il 13 settembre 2006 ha contratto matrimonio con il sig.re [REDACTED]

Nelle annotazioni risulta che: con provvedimento del Tribunale di Taranto n.2032/14 in data 17/11/2014 la sentenza di separazione tra i coniugi [REDACTED] sottoscritta il 27/10/2014, è stata omologata .

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Reindividuazione del lotto		
Proc.n°	Lotto	Descrizione del bene
257/2018	Unico	Appartamento sito in Taranto alla via Messapia n.5 piano 5° composto di tre camere e accessori, superficie calpestabile 80,06 mq, superficie balconi mq 16,30 , identificato al nel N.C.E.U. del Comune

Arch. Paola Spada - ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

		di Taranto al fg.319 p.lla 3428 sub.15 Cat. A/3 cl.3 vani 5,5 sup. catastale: Tot.101mq, Tot. escluse aree scoperte : 96mq R.C. Euro 568,10
--	--	---

Catasto urbano - Dati aggiornati al 01/02/2019 - Comune di Taranto								
Sezione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup.Catastale	Rendita
	319	3428	15	A/3	3	5,5 vani	Tot.101mq Tot. escluse aree scoperte : 96mq	568,10Euro
Intestati								
1							(1) proprietà per 1/2	
2							(1) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Musciacchio Alessandro	

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile in data 1 febbraio 2019 è così censito al nuovo catasto urbano (**all.4**) :

- Fg. 319, p.lla 3428 sub.15 categoria A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani sup. catastale

Tot.101mq Tot. escluse aree scoperte : 96mq, rendita euro 568,10 dati derivanti da:

variazione TOPONOMASTICA del 28/12/2015 protocollo n.TA0211915 in atti dal 28/12/2015
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.119743.1/2015). Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/11/2014 Trascrizione in atti dal 14/01/2015 Repertorio n.11685 Rogante:Tribunale di Taranto sede:Taranto Registrazione Sede:VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n.434.1/2015).

Nota sulla situazione catastale

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo differiva rispetto alla planimetria catastale ricavata dall'identificativo catastale agli atti (**all.5**) per alcuni muri interni e per la presenza di un ripostiglio esterno abusivo non riportato in planimetria.

Descrizione sintetica del bene

Appartamento sito in via Messapia n.5, piano quinto, Taranto composto da ingresso, soggiorno e cucina con affaccio su cortile interno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

camere da letto con affaccio su via Messapia.

Confini

L'immobile confina a sud con via Messapia, a nord con cortile interno e a est con vano scala e altra proprietà, a ovest con altra proprietà.

Caratteristiche della zona

L'immobile, si trova nella zona semi centrale di Taranto, zona residenziale completamente urbanizzata. Nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale Santissima Annunziata. Nella zona si trovano negozi e attività commerciali.

Fabbricato

L'immobile di cui in oggetto fa parte di un edificio costruito con *Licenza Edilizia del 20/09/1952* e successiva variante del 20/06/1953 per la costruzione di un piano attico arretrato, rilasciate dal Comune di Taranto (**all.10,11**) .

L'immobile fa parte di un edificio composto da piano terra, 5 piani superiori e piano sesto attico. L'edificio è stato costruito con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, realizzata successivamente all'edificazione del precedente piano terra realizzato in conci di tufo . Si accede al fabbricato da un portone in metallo e vetro: si entra in un ampio'atrio, proseguendo in fondo si trova una grande vetrata, a destra il vano scale che distribuisce gli appartamenti, ed in prossimità del vano scale una porta da cui si accede al cortile interno, pertinenza dell'immobile. La finitura interna è caratterizzata da una pitturazione a smalto di colore marrone, e pitturazione lavabile di colore bianco; i gradini delle scale sono in marmo e i pianerottoli hanno pavimento in marmette di graniglia.

La finitura esterna per il piano terra è in pietra naturale ; i piani superiori hanno finitura ad intonaco di colore chiaro, con parapetti per balconi costituiti da ringhiere metalliche di colore celeste. Il portone di accesso è in metallo e vetro, le saracinesche in metallo di colore celeste, la finestra al piano terra ha persiane in legno di colore celeste. Gli infissi esterni ai piani superiori sono bianchi in legno e le tapparelle celesti. Il prospetto è caratterizzato dalla presenza in facciata di pilastri in cemento armato ed in acciaio.

Lo stato manutentivo del fabbricato è mediocre in quanto si rilevano fenomeni di distacco dell'intonaco sul prospetto.

Abitazione

Si accede all'appartamento salendo le scale sulla destra. Ogni pianerottolo distribuisce due appartamenti contigui.

Entrando nell'appartamento un ingresso distribuisce: di fronte un ampio soggiorno con

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

accesso diretto alla cucina tramite un' apertura, entrambi i due vani hanno porte finestre che si aprono su di un balcone con affaccio nel cortile interno; su questo balcone è stato ricavato un piccolo ripostiglio, in difformità rispetto alla planimetria catastale . Dall'ingresso a sinistra un arco dà accesso ad un disimpegno che distribuisce in sequenza: un ripostiglio, due camere da letto dotate entrambe di finestra e porta finestra che aprono su di un balcone con affaccio su via Messapia, e un bagno . L'altezza interna dell'immobile è di 3,20 m , ma nella camera da letto matrimoniale è stata rilevata l'altezza di 3,00 m: questo fa presupporre l'esistenza di un controsoffitto. La sig.ra [REDACTED] presente ai sopralluoghi ha dichiarato che sono stati fatti lavori di manutenzione straordinaria al solaio di copertura, in quanto c'erano state infiltrazioni e relativi danni, che sono poi riscontrabili anche sul solaio di copertura del balcone esterno (all.13 foto 23,26)

Finiture

L'appartamento presenta finiture di mediocre qualità. Gli infissi esterni sono di vecchia fattura in legno di colore bianco, dotate di avvolgibili per gli infissi su via Messapia, costituiti da finestra e porta finestra, cassonetti per avvolgibili esterni, zanzariere. Gli infissi che affacciano nel cortile interno sono in legno bianchi a doppia anta , dotati di scuri e zanzariere. La finestra del bagno è in pvc di colore chiaro con apertura scorrevole a due ante, affaccia su un pozzo luce. Le porte interne a battente in legno tipo ciliegio di vecchia finitura e parte centrale in vetro. La porta di ingresso è a due battenti in legno color ciliegio. Il pavimento è in marmette di graniglia con varie tonalità di colore grigio, bruno, originarie degli anni 60, in buone condizioni ad eccezione della zona cucina. Il bagno ha pavimento in ceramica dimensione 40x40 colore beige; il rivestimento del bagno, per un altezza di 2,00 m, è dello stesso tipo del pavimento con alcune file di rivestimento di un beige più scuro. E' dotato di sanitari di colore bianco, scarico esterno, lavandino e vasca incassata; nel bagno è presente il boiler elettrico per la fornitura di acqua calda.

Nella cucina il rivestimento è presente su lato lungo a est, dove sono presenti gli impianti, costituito da piastrelle di colore bianco di dimensione 10x10, posa dritta per un'altezza di 2,40 m. Sui balconi manca il pavimento.

L'apertura realizzata tra soggiorno e cucina in difformità rispetto alla planimetria catastale è di dimensione 1,40 m ed è caratterizzata da una cornice in pietra regolare tipo carparo.

Le soglie delle finestre sono in marmo, alcune sono danneggiate.

La pitturazione e' di tipo idropittura lavabile di colore bianco in tutta la casa.

Impianti

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

L'immobile è dotato di: impianto elettrico dotato di quadro elettrico e luci di emergenza, impianto tv, citofono, impianto idrico fognante, boiler elettrico per l'acqua calda, due condizionatori a split, uno nel vano soggiorno, l'altro nella camera da letto.

Stato manutentivo

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione: le pareti presentano internamente un buono stato, il pavimento risulta in buone condizioni anche se di vecchia fattura con alcune macchie evidenti dovute all'usura nella zona cucina, gli infissi interni ed esterni sono quelli originali in legno di colore bianco ed in cattivo stato di manutenzione; i balconi sono privi di pavimento ed in alcuni punti risultano danneggiati. Situazione critica per il solaio di copertura del balcone su via Messapia e sul pilastro che sostiene lo stesso. Si sono già verificati dei distacchi di materiale edile; il pilastro ha il copriferro saltato e i ferri sono a vista con ruggine. (all.13 foto 23, 24,25,26).

Abitazione di tipo economico	
Ambienti	Sup.utile mq
Ingresso	5,96
Soggiorno	17,41
Cucina	7,86
wc	5,55
Disimpegno	4,15
Letto 1	17,90
Letto 2	17,80
Ripostiglio	3,43
Superficie utile totale	80,06 mq
Balconi	
Balcone 1	7,15
Balcone 2	9,15
Superficie totale balconi	16,30 mq

2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' TECNICO - URBANISTICA

Dopo aver fatto istanza (all.9) ed aver visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto i documenti relativi all'immobile oggetto di perizia in data 14/01/2019, risulta che:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato con Licenza Edilizia del 20/09/1952 per la sopraelevazione di 5 piani essendo stato il piano terra costruito in assenza

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

di Licenza Edilizia e successiva variante per la costruzione del sesto piano attico con Licenza Edilizia del 20/06/1953 rilasciate dal Comune di Taranto (all.10,11) .

Difformità/condonabilità

Al momento del sopralluogo esistevano le seguenti difformità:

- 1) realizzazione di ripostiglio di dimensioni 1,42 mq sul balcone che affaccia nel cortile interno, adiacente ai muri esterni, con la creazione di due muri divisorii esterni che delimitano tale ripostiglio;
- 2) modifiche interne: chiusura del vano porta che dall'ingresso dava accesso alla cucina, apertura del vano porta di 1,40 m tra soggiorno e cucina, modifica sagoma del ripostiglio, spostamento muri interni rispetto al progetto approvato in assenza di titolo edilizio;
- 3) restringimento del vano finestra del soggiorno, modifica del vano porta di accesso nell'ingresso in difformità rispetto al progetto approvato.

Per quanto riguarda la difformità al punto 1) l'abuso non è sanabile ma va demolito: non esiste la doppia conformità con le regole urbanistiche (art.46 Dpr 380/2001), ossia l'opera abusiva per essere sanata deve risultare conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità art.46) e le ragioni del credito devono essere precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003); non essendo mai stato regolarmente accertato il ripostiglio è impossibile dimostrare l'epoca in cui realmente è avvenuto l'abuso. Non è possibile presentare istanza di condono riferito al Condono del 2003 perché la ragione del credito è del 2007 (data stipula del mutuo), quindi successiva al 2003.

Per le difformità elencate ai punti 2) e 3) ed evidenziate nella planimetria allegata (all.15), non essendoci variazioni di sagoma e volumetria è possibile sanare gli abusi secondo l'art.36 D.p.r. 380/2001 con una Scia in Sanatoria, con applicazione dell' art.37 con sanzione pecuniaria; successivamente si potrà procedere all'aggiornamento catastale.

Le spese da sostenere per sanare gli abusi saranno quindi le seguenti :

Considerando per la demolizione del ripostiglio il *Prezziario Regione Puglia 2017*:

E 02.08: Demolizione di parete divisoria interna in fette di tufo, mattoni forati o pieni, etc., a qualsiasi piano e per altezza fino a m 4.00, eseguita a mano e/o con l'ausilio di piccoli utensili elettrici e meccanici, compreso intonaco, rivestimenti, tubazioni passanti e impianti elettrici. Compresi inoltre la cernita ed accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di metri 50 nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte: per uno spessore fino a cm 10 mq € 15,75

E 01.31 Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica. mc € 26,00

E 01.33 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenendo autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. E 01.33b - macerie edili con impurità fino al 10% q.li € 2,95

E 01.35 Noleggio Container per accumulo di materiale edile nel cantiere, proveniente da scavi, demolizioni, sfridi, etc. Il costo si intende per la consegna e ritiro dal cantiere entro un raggio di 10 km; per distanze superiori si farà riferimento alle voci di trasporto. E 01.35a - noleggio al giorno (esclusi i festivi) container da 6,5 ÷ 7,5 mc mc/giorno € 10,50

Demolizione: $7,80 \text{ mq} \times € 15,75 = 122,85 €$;

Trasporto: $0,78 \text{ mc} \times € 26,00 = 20,28 €$;

Noleggio cassone 10,50 €;

1mc muratura mattone forato = $11 \text{ q.li} \times 0,78 \times € 2,95 = € 25,31$

Totale spese per demolizione del ripostiglio esterno: circa 180,00 euro;

Totale spese di ripristino intonaco esterno a 200,00 euro a corpo

Diritti di segreteria per SCIA 200,00 euro,

Sanzioni totale art.37 DPR 380/2001 1032,00 euro

Versamento Agenzia delle Entrate per accatastamento 50 euro,

spese del tecnico incaricato 2.000,00 euro ,.

Agibilità

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile non possiede ad oggi la dichiarazione di Agibilità; in data 13/3/1953 è stata presentata una richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità (all.12), per cui è stato espresso parere favorevole dell'asl in data 17/3/1954 e dichiarazione di conformità al progetto approvato del 11 aprile 1954. Probabilmente la presenza dei ripostigli e la modifica della finestra nel soggiorno ai vari piani, non hanno consentito il rilascio dell'Agibilità da parte dell'Ufficio Tecnico di Taranto.

Sarà possibile richiedere l'Agibilità parziale dell'immobile solo dopo aver sanato la situazione esistente con una Scia per Agibilità .

Le spese da sostenere saranno le seguenti: da versare all'Amministrazione comunale un

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

importo di circa 90,00 euro Diritti di Segreteria, sanzione 77,00 euro circa 400,00 euro per le certificazioni, circa 1.500,00 euro di spese del tecnico incaricato.

Conclusioni

La superficie utile dell'appartamento è 80,06 mq, la superficie dei balconi è di 16,30 mq (considerato come 30%). La superficie lorda è di 93,70 mq (considerando la superficie comprensiva di murature esterne fino a 50 cm, i muri confinanti fino a 25 cm e murature interne). Il totale della superficie commerciale risulta **98,40 mq**.

Allego rilievo metrico (all.14) e rilievo con indicazione delle difformità(all.15).

SUPERFICI	SUP.UTILE	CALCOLO SUP.COMMERCIALE
Superficie appartamento	80,06mq	93,50 mq
Superficie balconi (30%)	16,30 mq	4,90 mq
Superficie commerciale totale		98,40 mq

3) Il bene è correttamente individuato nell'atto di pignoramento .

4) DIRITTO REALE

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/05/2018						
diritto	quota	perv.per	rogante	data	Trascr.	n.r.p.
Proprietà	1/2	Verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni	Tribunale di Taranto	17/11/2014 Rep.11685	14/01/2015	527/434
Proprietà	1/2	compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	30/01/2007 Rep.35782	01/02/2007	2911/1935

Nel atto di compravendita per notar Angelo Raffaele Quaranta di Taranto del 30/01/2007 repertorio n.35782 (all.3) l'immobile fu erroneamente identificato con il subalterno 14, nella successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata dell'immobile per notar Angelo Raffaele Quaranta di Taranto del 2/03/2007 rep. n.3590 (all.8), viene indicato come subalterno esatto il subalterno 15 dello stesso foglio di mappa 319, particella 3428 rimanendo inalterato e valido il precedente atto rep.35782. La scrittura privata è stata trascritta antecedentemente alla data 17 maggio 2018, in cui viene notificato il pignoramento.

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

Dalla verifica della Certificazione Notarile ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (art.567 secondo comma c.p.c.) del 29 giugno 2018 Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, risultano alla data del 29 maggio 2018 le seguenti formalità pregiudizievoli :

ISCRIZIONI				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	contro
10360/2448	30/03/2007	Ipoteca volontaria	Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158	[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno ; e in qualità di debitori non datori di ipoteca [REDACTED] e [REDACTED]

Note: Atto Angelo Raffaele Quaranta di Taranto rep.35984 del 27/03/2007 Mutuo di 81.150,00 € durata 30 anni, ipoteca 121.725 €

TRASCRIZIONI				
N.r.p.	del	tipo	A favore	contro
11329/7745	29/05/2018	Verbale di Pignoramento	disp Cb Ipotecario S.r.l. con sede in Milano	[REDACTED] intera proprietà

Note: atto giudiziario dell' Unep della CORTE D'APPELLO DI LECCE Sezione Distaccata di TARANTO in data 17/05/2018 rep.3240

In data 17 maggio 2018 è stato notificato dal pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DISTACCATA il pignoramento a favore di Isp cb ipotecario s.r.l. con sede a Milano C.f. 05936180966 trascritto 29/05/2018 con n. reg. gen.11329 reg. part. 7745. Il pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 maggio 2018 ai num.11329 reg.gen. e 7745 reg.part. per il credito della somma 32.206,13 oltre interessi e spese.

5) Date le caratteristiche sopra descritte è possibile vendere il bene oggetto di pignoramento in un unico lotto.

LOTTO UNICO
Appartamento di tipo economico sito in via Messapia n.5, piano 5°, Taranto, superficie

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

calpestabile 80,06 mq, superficie balconi mq 16,30 , composto da 5,5 vani catastali, identificato al catasto urbano con Fg.319 p.lla 3428 sub.15 cat.A/3 Cl 3 rendita 568,10 euro.

7) STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e i due suoi figli come da verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni (all.7) . Al momento del sopralluogo nell'immobile si trovavano i mobili ed gli oggetti personali della sig.ra [REDACTED] e dei figli.

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Le spese condominiali ordinarie condominiali sono di *276,00 euro annue*; secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio, il signor [REDACTED] che è stato reperibile telefonicamente, i sospesi relativi alla sig.ra [REDACTED] sono di circa *2000,00 euro*: tali importi sarebbero dovuti ad alcune quote ordinarie e altre quote straordinarie, relative ai lavori di ristrutturazione del solaio di copertura, approvati e realizzati in corrispondenza della camera da letto dell'immobile in oggetto.

8) Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza dell'immobile: l'appartamento ha una **superficie utile di 80,06 mq, superficie lorda 93,50** (comprensivi di murature esterne fino a 50 cm , di muri confinanti fino a 25 cm e murature interne) ; **superficie balconi mq 16,30** (computati al 30%); in totale la superficie lorda commerciale è di **98,40 mq**.

Criterio e procedimento di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene è stato quello sintetico-comparativo, basato sulla comparazione tra prezzi di mercato per beni analoghi aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona. Inizialmente si è proceduto ad una rilevazione dei dati immobiliari della Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Taranto , zona Centrale codice zona: B3 per abitazioni di tipo

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

economico in stato conservativo normale a destinazione residenziale, prevede un range che va da un minimo di 540,00 €/mq a un massimo di 680,00 €/mq per superficie lorda .

Successivamente ho comparato il prezzo con quello desunto da indagini svolte presso agenzie immobiliari locali operanti da anni nel settore, considerando che il prezzo di vendita può variare in base ad una serie di fattori estrinseci al bene quali l'ubicazione urbana, la sua regolarità edilizia - urbanistica, le sue caratteristiche tecnico costruttive , lo stato di manutenzione, l'efficienza degli impianti, la presenza di servizi e di esercizi commerciali nelle vicinanze, le condizioni in cui si trova lo stabile.

Posso ritenere quindi, per tutte le considerazioni precedentemente fatte nella relazione di stima, considerando che: l'immobile presenta problemi strutturali sul balcone in via Messapia, non ci sono rifiniture di pregio, manca l'impianto di riscaldamento, che è un quinto piano senza ascensore, che manca l'abitabilità dell'edificio, che un valore congruo per la vendita della proprietà di suddetto immobile è quello di € 570,00 al mq per superficie lorda risulta :

Superficie commerciale appartamento mq. 98,40 x 570,00€/mq = **€ 56.088,00.**

Considerate le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale circa € 6.000,00 si può considerare congruo un prezzo arrotondato di **€ 50.000,00.**

10)DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

<i>Documentazione allegata verificata</i>						
Atto di provenienza	Plan.att.	Planimetria catastale	Plan.progetto	Contratto locazione	Estratto di matrimonio	Condono/Sanatoria
SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
<i>Verifica documentazione atti</i>						
n.trascr. pignoram.	Estratto di mappa	Cert.storico catastale	Certificato ipotecario	Certificato notarile	Destinazione urbanistica	Notarile storico ventennale
SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI

La scrivente dopo aver fatto regolare richiesta ai rispettivi uffici ha reperito e allegato la seguente documentazione:

raccomandata sopralluogo inviata alle parti (all.1);

verbale di sopralluogo (all.1a);

certificato di matrimonio della sig.ra [REDACTED] (all.2);

atto di compravendita (all.3);

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018

visura catastale attuale (all.4);
 planimetria catastale (all. 5);
 ispezione ipotecarie: elenco note (all. 6);
 nota: verbale di separazione (all.7);
 nota: rettifica atto di compravendita (all.8);
 richiesta visura atti Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (all.9)
 Licenza Edilizia del 20/09/1952 (all.10) ;
 Licenza Edilizia del 20/06/1953 (all.11) ;
 Richiesta Certificato di Agibilità (all.12);
 foto dell'interno e dell'esterno del bene (all.13);
 planimetrie del bene allo stato di fatto (all.14);
 planimetrie del bene allo stato di fatto con indicazione delle difformità (all.15).

11) DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento per civile abitazione sito al piano quinto in via Messapia n.5, zona semi-centrale di Taranto, superficie utile 80,06 mq, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due stanze da letto, due balconi superficie di 16,30: totale superficie commerciale **98,40 mq**. L'immobile è attualmente occupato. L'immobile risulta avere difformità sanabili con una SCIA in Sanatoria, il ripostiglio esterno non è sanabile andrà demolito. Non è presente il certificato di Agibilità.

Il tutto nello stato di fatto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni, e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

VALORE DI MERCATO

€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Tanto si ritiene di poter sottoscrivere ad evasione del cortese incarico, nella certezza di aver operato al solo fine di Giustizia.

Taranto, 7 marzo 2019

Arch. Paola Spada

Arch. Paola Spada – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.257/2018