

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza dell'esperto nel procedimento d'esecuzione
immobiliare n° 262/2023 R.G.E. promossa da:

" ARTEMISIA S.R.L. "

contro

Elenco della documentazione depositata

- Relazione (n°15 pagine);
- Documentazione fotografica (n°3 pagine);
- N° 1 elaborato grafico A/3 allungato, redatto dalla scrivente;
- N°1 visura catastale;
- N°1 planimetria catastale;
- N°1 certificato residenza [redacted];
- N°1 certificato residenza [redacted];
- N°1 copia estratto [redacted];
- N°1 copia atto di compravendita;
- Copia Titoli edilizi e relativi elaborati grafici;
- Verbale di sopralluogo.

II C.T.U.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
LORUSSO COSIMA N. 572
VIA GULFO DI TARANTO 7 - TA

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento
di esecuzione immobiliare n° 262/2023 R.G.E. promossa da:

" [REDACTED] "

contro

[REDACTED]

Udienza di giuramento: 11 marzo 2024 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 04 marzo 2024. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del*

bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto (Ta)		
262/23	UNICO	Abitazione di tipo economico in Taranto, via Ugo Foscolo n.9, piano 5°, scala D, interno 17, consistenza 4,5 vani, categoria A/3, classe 3.

Catasto urbano - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup	Rend
Comune di Taranto (Ta)								
UNICO	203	243	85	A/3	3	4,5 vani	mq 84	€ 464,81
In ditta:								
[REDAZIONE]								

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dagli atti notarili; inoltre, dati, consistenza e categoria risultano corretti e rispondenti allo stato di fatto. Si evidenzia, che la planimetria catastale, risulta avere delle modeste difformità rispetto allo stato di fatto rilevato. La planimetria risulta rispondente per ambienti e per la presenza della veranda.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU, dell'11 marzo 2024 e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate di avviso per mezzo pec a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

Sopralluogo

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 9 maggio 2024, alla presenza del [REDACTED] in qualità di proprietario in quota parte (1/2) e coniuge della [REDACTED] proprietaria per ulteriore ½), oltre che dell'Avv. Francesca Bommino, nominata ausiliario del Giudice Francesca Zanna.

La sottoscritta, Arch. Cosima Lorusso, nominata CTU nella procedura in oggetto, ha espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando il bene ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, al fine di una corretta valutazione.

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e preso atto dello stato dei luoghi rilevato, individua il seguente lotto unico:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
262/23	UNICO	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, quota parte del fabbricato condominiale, sito nel comune di Taranto alla via Ugo Foscolo n.9, posto al quinto piano, scala D, interno 17, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, confinante con vano scala e con altro immobile del tutto simile.

<i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto (Ta)</i>								
UNICO	203	243	85	A/3	3	4,5 vani	mq 84	€ 464,81
In ditta:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto Unico

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, quota parte del fabbricato condominiale sito nel comune di Taranto alla via Ugo Foscolo n.9, posto al quinto ed ultimo piano, scala D, interno 17, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, confinante con vano scala e con altro immobile del tutto simile.

Caratteristiche zona

Il fabbricato in cui ricade l'immobile si trova nel Rione Tamburi, all'interno di un intervento di edilizia economica, realizzato intorno agli anni '70 e composto da una serie di palazzine di quattro e sei piani fuori terra. L'Immobile è ubicato in prossimità del Mar Piccolo e in prossimità della barriera dell'impianto siderurgico dove è collocato il parco minerali dello stabilimento Siderurgico di Taranto.



L'area in cui ricade l'immobile, proprio per l'estrema vicinanza allo stabilimento siderurgico è collocata nelle vicinanze dell'area perimetrata come SIN TERRA, oggetto di Piano di Caratterizzazione Ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006.

Fabbricato

Il fabbricato in cui ricade il bene risulta realizzato negli anni '70 ed è composto da un complesso di edifici in linea, realizzati a serpentina. L'intervento edilizio, risulta destinato a civile abitazione ai piani superiori, mentre i piani terra risultano destinati a locali commerciali. Il fabbricato in oggetto, accessibile da pubblica via è costituito da sei piani fuori terra.



Il fabbricato risulta parte di un complesso residenziale costruito in linea con altre palazzine del tutto simili e risulta avere il prospetto principale su via Ugo Foscolo e ulteriore prospetto su via Antonio Fogazzaro. L'edificio, per quanto riscontrabile anche dalla relazione tecnica agli atti del comune di Taranto, è realizzato con struttura portante in cemento armato e muri perimetrali in conci di tufo. L'edificio risulta architettonicamente molto semplice e lineare. Le facciate esterne risultano interamente intonacate di colore grigio.

Il fabbricato in oggetto risulta provvisto di ascensore, seppur su un livello superiore rispetto al pavimento dell'ingresso del fabbricato. L'accesso allo stabile avviene da via Ugo Foscolo, vano condominiale accessibile da marciapiede, ubicato in posizione interna rispetto al complesso residenziale. L'androne condominiale, di modeste dimensioni, risulta avere una scala ed **una rampa di pendenza superiore all'8%** (non rispettosa di quanto richiesto per normativa), che porta ad un pianerottolo intermedio, da cui è possibile accedere a vano scala e vano ascensore, che servono l'intero stabile. Sui vari livelli risultano collocati quattro appartamenti a piano, destinati a civile abitazione. Internamente, l'androne, si presenta con pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio e bianco; la pavimentazione dei pianerottoli del piano terra e la scala, risultano essere in rivestiti marmo, mentre i pianerottoli dei livelli superiori in piastrelle rettangolari di ceramica colorata. Il vano scala, dotato di ringhiera in ferro e corrimano rivestito in legno, risulta servito da finestre per l'areazione e l'illuminazione diretta. **Si segnala la presenza di barriere architettoniche, considerato che è presente un gradino per l'accesso all'androne condominiale e una rampa di pendenza superiore all'8% per il raggiungimento del vano ascensore.**

Unità immobiliare

L'immobile, ubicato all'ultimo piano, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno-pranzo, un disimpegno in continuità con l'ingresso, che serve due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile ha un unico balcone con esposizione est ed affaccio su corte interna e, sul lato corto, del balcone, su via Fogazzaro. La lunga pertinenza esterna risulta verandata per circa metà della superficie complessiva del balcone ed è accessibile dal soggiorno pranzo. La veranda risulta attrezzata mediante una parete in muratura, con piano cottura, forno e lavello. Quest'ultimo ambiente, ricavato mediante la chiusura vetrata di parte del balcone, risulta autorizzato in sanatoria, seppur la stessa non rispetta la destinazione d'uso che non può essere di tipo residenziale, così come



prescritto dalla normativa comunale. L'unità, entrando si presenta con un ambiente luminoso, considerato che ingresso e soggiorno risultano divisi da un muro basso. Tutti gli ambienti sono correttamente arieggiati ed illuminati mediante infissi dimensionati in funzione del vano interno. L'appartamento ha un'altezza utile di circa mt 3,00 in tutti gli ambienti. Nel complesso, la disposizione risulta funzionalmente corretta, considerata la divisione tra zona giorno e zona notte, **si segnala che la cucina dovrà essere rimossa dalla veranda e installata nell'ambiente attualmente denominato soggiorno/pranzo.** L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 62,83 circa di superficie utile interna oltre mq 11,43 di balcone, diviso in due parti dalla veranda che risulta di mq 7,50, per una superficie lorda complessiva lorda vendibile di mq. 79,15 circa.

Materiali e impianti

L'immobile risulta utilizzato come civile abitazione ed è dotato di rifiniture di medio-basso livello. Le pareti interne sono trattate con intonaco civile diversamente tinteggiate. Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle in marmo e sulla pertinenza esterna (bacone e veranda) mediante una ceramica. Il servizio igienico risulta rivestito e pavimentato in piastrelle di ceramica. La cucina, realizzata senza titolo nella veranda, risulta in muratura ed è rivestita su tutta la parte attrezzata con piastrelle di piccolo formato. L'unico servizio igienico presente, risulta dotato di piatto doccia, vaso, bidet e lavabo, tutti in ceramica smaltata di colore bianco. Il rivestimento del servizio igienico è composto da piastrelle in ceramica colore bianco e pavimento di colore verde. Il soggiorno, comunicante con la veranda ha le pareti rifinite con tinteggiatura di colore giallo paglierino, utilizzato anche per le pareti verticali di tutti gli ulteriori ambienti. L'appartamento è dotato internamente di infissi, realizzati in pvc di colore bianco e di serrande avvolgibili. La porta d'ingresso, blindata, risulta realizzata con pennellature in legno sull'esterno e pannellatura bianca interna. Internamente, le porte, tutte scorrevoli, sono in legno laccato di colore bianco, compresa la porta che separa la veranda dal soggiorno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto gas metano, d'impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina; inoltre, è presente un impianto di riscaldamento autonomo, composto da unità di condizionamento.

Stato manutentivo

L'appartamento, si presenta complessivamente in cattivo stato manutentivo. I materiali, di medio-basso livello, risultano disomogenei tra loro. L'immobile necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria in tutti gli ambienti ed una revisione degli impianti, con particolare riferimento alle parti elettriche.

Conclusioni

L'appartamento, posto all'ultimo piano risulta, nel complesso, in mediocre stato manutentivo e seppur evidenzia una disposizione interna funzionale, si evidenzia la presenza della cucina nella veranda, che contrariamente a quanto disposto dall'ufficio tecnico, mediante regolamento, risulta essere stato reso ambiente "abitabile", producendo un'implementazione di *superficie utile*, non sanabile e non autorizzabile. Il bene necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli impianti e per gli ambienti interni. Inoltre, si segnala che la cucina, dovrà essere ripristinata e dovrà essere riportata nell'ambiente soggiorno/pranzo, secondo quanto già autorizzato ed in conformità alla planimetria catastale.

Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

Unità Immobiliare Piano Quinto (ultimo livello)	
Ambienti Interni	Superficie
ingresso	5,45
soggiorno - pranzo	12,70
servizio igienico	4,85
letto 1	13,77
letto 2	16,00
disimpegno	7,00
ripostiglio	3,06
Ambienti Esterni	Superficie
veranda	7,50

balcone 1	9,30
balcone 2	2,13
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Superficie lorda *	79,15
Superficie utile interna	62,83
Superficie balconi/veranda	18,93

(*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali, per ½ i muri sul confine, per ¼ le pertinenze.

Confini

L'unità immobiliare, collocata al piano quinto ed ultimo di una palazzina di tipo economico, risulta avere il lato nord a confine con vano scala, a ovest altra proprietà del tutto simile, a sud con via Antonio Fogazzaro e a est con atrio interno al complesso residenziale.

Catasto urbano								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)								
UNICO	203	243	85	A/3	3	4,5 vani	mq 84	€ 464,81
In ditta:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Taranto una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dell'immobile oggetto di perizia. La scrivente ha riscontrato, che il complesso residenziale in cui ricade il bene è stato costruito mediante **Licenza Edilizia n.581** del 30.08.1968 e rilasciata il 09.09.1968 e successiva **Licenza Edilizia n.11** pratica n.28/1974 del 26.01.1974, per le varianti planimetriche rispetto al primo progetto concessionato.

Inoltre, l'immobile risulta avere una pratica edilizia di DIA protocollo n.806 del 02.03.2006, per la sanatoria edilizia della veranda. In merito alla agibilità, non si riscontra alcun documento.

Difformità e Sanabilità

L'immobile in oggetto risulta essere difforme dal progetto approvato con **Licenza Edilizia n.11**, pratica n.28/1974 del 26.01.1974, per difformità di tramezzature interne, modifiche relative ai vani finestrati posti sulla facciata condominiale e una maggiore consistenza del balcone. Inoltre, dovrà essere rimossa la cucina dalla veranda e riportata all'interno dell'ambiente soggiorno/pranzo.

Per le difformità elencate, potrà essere presentata pratica di sanatoria edilizia, per regolarizzare tutti gli abusi elencati, esclusa la cucina che dovrà essere denunciata ai soli fini del corretto ripristino in abito di superficie utile e abitabile. Premesso quanto sopra, si prevede che il costo per la sanatoria dell'immobile sopra descritto possa essere definito mediante la richiesta di una SCIA/2, con la seguente previsione di oneri e sanzioni:

- Sanzione articolo 6 comma 5 del D.P.R. 380/01, di € 1.000,00, per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori relativo alle modifiche interne;
- Diritti e sanzioni per balcone, circa € 200;
- Diritti di segreteria per richiesta di P.D.C. in sanatoria di € 516,43;

Sommando sanzioni e diritti = € 1.716,43

Inoltre, alle spese di sanzioni amministrative e diritti di segreteria dovranno aggiungersi le spese di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia oltre le spese di accatastamento e richiesta di agibilità per un totale di circa € 2.000,00 e circa € 5.000 il ripristino della cucina.

Concludendo e valutando tutto quanto necessario ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia ed agibilità, si stima che il costo per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto è di circa € 8.716,43, € 8.700 in c.t.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà

[REDACTED] per l'ulterior
 [REDACTED] per atto di compravendita, del no
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Per quanto verificato all'ufficio anagrafe, si evince che

[REDACTED]
 [REDACTED]

Stato di possesso

Attualmente l'appartamento è utilizzato dai proprietari

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 15.09.2023

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	1/1	compravendita	Notar G. D'Amore	08.06.06	12.06.06	16683/9866

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
16684/5095	12.06.2006	Ipoteca volontaria	MELIORBANCA S.p.a. sede Milano CF 00651540585

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
32155/22631	28.10.2008	Pignoramento immobiliare	MELIORBANCA S.p.a. sede Milano CF 00651540585
24230/18623	15.09.2023	Pignoramento immobiliare	ARTEMISIA SPV S.r.l. sede Conegliano (TV) CF 04671530261

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	no

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è

andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare del-



Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2
 Provincia: TARANTO
 Comune: TARANTO
 Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE. PORTA NAPOLI
 Codice zona: D8
 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	Normale	410	600	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	310	L	1,5	2,2	L
Autocamesse	Normale	240	310	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	320	500	L	1,9	3,1	L

la situazione edilizia rappresentata, nonché dell'ubicazione dell'immobile in oggetto. Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, che individua un costo minimo di € 240/mq e massimo di € 310/mq. Tuttavia, pur valutando la difficile condizione ambientale, si ritiene corretto determinare il valore del bene anche in funzione della compravendita del 2006, per un importo complessivo di € 98.000, (circa € 1.238/mq) e dello stato dei luoghi rilevato. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €/mq 500,00.

<i>bene</i>	<i>dimensioni</i>	<i>Costo stimato</i>	<i>totale</i>
<i>Abitazione</i>	<i>79,15 mq</i>	<i>500,00 €/mq</i>	<i>39.575,00 €</i>
<i>A tale importo dovranno essere sottratte le spese di sanatoria comprensive di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa € 39.575,00 - € 8.700,00 = € 30.875,00</i>			
TOTALE VALORE DEL BENE IN C.T. € 30.000,00 (trentamila/00)			

Per cui si attesta la seguente stima:

Valore di mercato: € 30.000,00 (trentamila/00)

In fede,

Arch. Lorusso Cosima

Taranto 30 maggio 2024

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
LORUSSO COSIMA N. 572
VIA GOLFODI TARANTO 7 - TARANTO