

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N° 266 /2023
<i>promosso da</i> AMCO – Asset Management Company S.P.A.	
<i>contro</i>	

Taranto, 31 ottobre 2024



SOMMARIO

A. INTRODUZIONE	3
A.1 Quesiti	3
A.2 Operazioni preliminari	5
B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)	8
B.1 Descrizione del bene ricavata dagli atti (Atto di Pignoramento)	8
B.2 Operazioni Peritali	8
B.3 Sopralluoghi	9
B.4 Reindividuazione del lotto	10
B.5 Note sulla situazione catastale	10
B.6 Descrizione Sintetica	11
B.7 Caratteristiche zona	11
B.8 Fabbricato	12
B.9 Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti	12
B.10 Materiali ed impianti	14
B.11 Stato manutentivo	15
B.12 Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico	15
B.13 Agibilità	16
B.14 Ambienti e superfici	16
B.15 Confini	18
B.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	18
B.17 Stato di possesso	18
B.18 Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente	18
B.19 Documentazione verificata e Verifica allegato 2	20
C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
C.1 Metodo e valore di stima	20
C.2 Determinazione del Valore commerciale dell'immobile	21
C.3 Adeguamenti e correzione della stima	22
C.4 Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)	22
D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO	23
E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	24
F. INDICE ALLEGATI	35

A. INTRODUZIONE

In data 05/03/2024, io sottoscritto Giovanni Losasso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Taranto al n. 717, con studio in Taranto alla via G. Galilei n° 25/12, Codice Fiscale LSSGNN56D30L049K e Partita IVA 00845300730, ricevevo dalla dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice dell'esecuzione, nomina di Esperto stimatore, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, per redigere stima dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 266/2023 (AMCO S.p.A. contro _____), ai sensi dell'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del c.p.c., giusto provvedimento del 04/03/2024.

In data 06/03/2024, accettavo l'incarico, trasmettendo atto di giuramento e di accettazione.

A.1 Quesiti

Mi venivano posti 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 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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato 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 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). 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 era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
 - 5) a verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione 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* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima; ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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) 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);
- 12) 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;
- 13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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) ad allegare, altresì, la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.”

A.2 Operazioni preliminari

Esaminati gli atti della procedura, prima di ogni altra attività, ho controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., verificando che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR. II su iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unico bene ipotecato, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In merito, **il dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), con relazione del 27/09/2023**, in

referimento all'unico immobile pignorato, oggetto del Verbale di Pignoramento notificato a mezzo UNEP Corte d'Appello di Lecce Sez. Dist. di Taranto in data 14/08/2023 repertorio 4395 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione di Pubblicità Immobiliare di Taranto ai numeri di registro particolare 19317 e registro generale 25236 in data 27/09/2023 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. sede in Napoli codice fiscale 05828330638 contro _____ nat a _____ il _____ codice fiscale _____, **certifica quanto segue:**

- La situazione catastale dell'immobile al 27/09/2023:

Catasto FABBRICATI	
Comune/Indirizzo	Individuazione catastale
Taranto corso Italia n° 373	Abitazione di tipo economico di categ. A/3, vani 6, rendita di Euro 728,20, foglio 254, particella 641, sub. 28

- La titolarità dell'immobile al 27/09/2023:

✓ Attuale proprietà _____ nat a _____ il _____ codice fiscale _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- La provenienza ventennale antecedente al pignoramento del 14 agosto 2023:

✓ Per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile pervenne a _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 28/02/2007 repertorio n. 387/2007, trascritta presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 15/10/2010 al n. di reg. generale 28810 e n. di reg. particolare 19151, a favore di _____ contro _____ nat a _____ il _____ e decedut _____ il _____. Per la precedente Denuncia di Successione, rileva l'Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Francesca Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23213 e n. di reg. particolare 18080 a favore di _____ per i diritti di 1/2 contro _____ per i diritti di 1/2.

✓ Per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà l'immobile pervenne, rispettivamente, per 2/6 a _____ e per 2/6 a _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 28/02/2007 repertorio n. 386/2007, trascritta presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 15/10/2010 al n. di reg. generale 28809 e n. di reg. particolare 19150, a favore di _____ e _____ contro _____ nat a _____ il _____ e decedut _____ il _____. Per la precedente Denuncia di Successione, rileva l'Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Francesca Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23212 e n. di reg. particolare 18079 a favore di _____ per i diritti di 2/6, di _____ per i diritti di 2/6, contro _____ per i diritti pari a 4/6.

✓ Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile pervenne, rispettivamente, per 1/3 a _____, per 1/3 a _____ e per 1/3 a _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 06/06/1995 repertorio n. 84/1015, trascritta presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 22/12/2008

al n. di reg. generale 39360 e n. di reg. particolare 28063, a favore di _____, _____ e _____ contro _____ nat a _____ il _____ e decedut il _____ . Per la precedente Denuncia di Successione, rileva l'Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Francesca Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23211 e n. di reg. particolare 18078 a favore di _____ per i diritti di 1/6, _____ per i diritti di 1/6, di _____ per i diritti di 1/6, contro _____ per i diritti pari a 1/2.

➤ Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 27/09/2023:

- ✓ Ipoteca volontaria atto Notaio Francesca Biscozzi in data 13/12/2013 rep. 285/208, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23214 e n. di reg. particolare 2657 a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per azioni, a carico di _____, sul bene oggetto di procedura, debitore non datore di ipoteca _____ ;
- ✓ Ipoteca volontaria atto Notaio Francesca Biscozzi in data 18/05/2015 rep. 727/527, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 25/05/2015 al n. di reg. generale 9021 e n. di reg. particolare 1153 a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per azioni, a carico di _____, sul bene oggetto di procedura, debitore non datore di ipoteca _____ ;
- ✓ Pignoramento immobiliare n° 4395 del 14/08/2023 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 27/09/2023 al n. di reg. generale 25236 e n. di reg. particolare 19317 a favore di a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. sede in Napoli codice fiscale 05828330638 contro _____ per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su immobile riportato in NCEU al foglio 254, particella 641, sub. 28 del comune di Taranto.

Nella certificazione notarile sostitutiva di cui sopra, alla quale è stata allegata Visura storica degli immobili, i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati con dati risalenti al 1995, e dunque ben oltre il medesimo periodo preso in considerazione nella certificazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Inoltre, non avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile dell'esecutat _____, ho proceduto, come da mandato ricevuto, ad acquisire, dal Comune di Martina Franca (TA) in data 18/07/2024, il Certificato contestuale di Residenza e Stato civile dell'esecutat _____, nonché l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con Annotazioni a margine (Allegati **01** e **02**). Da questi atti si evince che l'esecutat _____ :

- a) è residente in _____ alla via _____ ;
- b) è di stato civile coniugat _____ ;
- c) ha contratto matrimonio in data _____ senza annotazioni (**coniugi in comunione dei beni**).

Come già risulta nella certificazione notarile e viene meglio puntualizzato nel prosieguo di relazione di CTU, si tratta di **bene ricevuto per eredità dopo il matrimonio** e dunque **non rientra nella comunione** legale di beni tra coniugi. Non ricorre il caso, dunque, di notifica del pignoramento al coniuge.

In definitiva, **dal punto di vista formale, la documentazione risulta completa.**

B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)**B.1 Descrizione del bene ricavata dagli atti (Atto di Pignoramento)**

Dall'atto di pignoramento e dagli altri depositati dal Creditore, si ricava la seguente descrizione:

Procedura n° 266/2023			LOTTO UNICO				
Descrizione del bene nell'Atto di pignoramento			Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Taranto, al corso Italia n° 373, censito in Catasto al foglio 254, particella 641, subalterno 28, vani 6, scala B, Interno 31, Piano T, rendita catastale euro 728,20; il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge.				
Catasto urbano – Dati originali							
Comune di Taranto			Indirizzo: corso Italia n° 373 scala B Interno 31 Piano T				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita</i>
254	641	28	A/3	4	6 vani		Euro 728,20
<i>In ditta:</i>				<i>Titolo:</i> Proprietà 1/1			

B.2 Operazioni Peritali

Preso atto dei quesiti e compiute le operazioni preliminari descritte, ho eseguito le opportune indagini al fine di reperire le informazioni e la documentazione necessaria. Allo scopo, ho attinto dall'Ufficio provinciale – Territorio – Servizi Catastali della Direzione provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate, la Visura Catastale (Allegato **03**), la Planimetria Catastale (Allegato **04**) e l'Elaborato planimetrico (Allegato **05**), nonché l'Estratto di Mappa (Allegato **06**); ho anche riprodotto l'Elenco Immobili (Allegato **07**), Dall'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Taranto, appurando che, oltre a quanto appresso elencato, non sussistono istanze edificatorie seguenti, né istanze di Condonò edilizio, ho attinto la seguente documentazione attestante i titoli edilizi in capo all'immobile, che ne hanno consentito l'edificazione:

- Nulla Osta (Licenza edilizia) per esecuzione di lavori edili n° 624 del 16/09/1968 - Anno 1965 pratica n° 219 rilasciata alla Coop. Venere per l'edificazione di due fabbricati sociali composti da piano cantinato, piano rialzato, sette piani superiori e bucatari; (Allegato **08**)
- Nulla Osta (Licenza edilizia) per esecuzione di lavori edili n° 213 del 23/07/1970 - Anno 1970 pratica n° 162/969 per eseguire una variante nel numero degli appartamenti per piano (non riguardanti il piano rialzato). (Allegato **09**)
- Permesso di Costruire (P.d.C.) n° 21 Anno 2001 pratica n° 197 del 16/01/2007, per Frazionamento e trasformazione dei locali di sgombero siti al piano seminterrato dello stabile di corso Italia n° 371 e n° 373, al fine di ottenere n° 43 cantinole". (Allegato **10**)
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 53414 del 31/03/2010 per Variante in corso d'opera a P.d.C. n° 21 del 16/01/2007 per "Diversa distribuzione dei locali posti sotto il civico 373". (Allegato **11**).

Il fabbricato risulta munito di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Taranto con il n° 32 in data

19/01/1976 (Allegato 12).

Ho richiesto ed ottenuto, inoltre, dall'Archivio Notarile Distrettuale di Taranto, copia dell'Atto pubblico di Assegnazione di alloggio da parte della Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l., a rogito del dott. Prospero Mobilio Notaio in Taranto del 28/03/1988, rep. 5714/3558, trascritto a Taranto il 07/04/1988 al n° 7354/5692 di formalità, antecedente il ventennio dalla data del pignoramento, ma costituente atto derivativo originario per dimostrare la continuità dei passaggi. (Allegato 13)

Di seguito, **avendo riscontrato delle imprecisioni** nella descrizione dei passaggi successivi descritti nella Certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, che comunque, come riferisco al punto B.9 (*Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti*), **non alterano la dimostrazione del possesso** in capo all'esecutat, ho richiesto allo studio del Notaio Biscozzi in Martina Franca (TA) la Nota di trascrizione dell'Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a suo rogito del 13/12/2013 rep. 285/208, utile a ricostruire i passaggi successivi intervenuti. (Allegato 14)

In definitiva, dagli atti e dalla documentazione esaminata, non risulta che il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. Non risulta, inoltre, essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, né gravato da censo, livello o uso civico.

B.3 Sopralluoghi

Previe intese con l'avv. Attilio Cavallo, Ausiliario del G.E., ed avendo questi provveduto alle necessarie comunicazioni con la parte esegutata, il 12 aprile 2024 fu esperito il *Primo accesso* con sopralluogo al bene pignorato, come da apposito verbale (Allegato 15).

L'immobile, ubicato in Taranto, al corso Italia n° 373, al piano rialzato a sinistra rispetto al portone di ingresso, risultava occupato dai sigg. _____, locatari in forza di Contratto di Locazione abitativa a canone concordato, ai sensi della Legge 09/012/1998 n° 431, articolo 2, comma 3, sottoscritto in data 16 novembre 2020 e valevole sino al 15/11/2024, salvo eventuali proroghe, anche tacite, a norma di legge (Allegato 16). I suddetti locatari hanno consentito il sopralluogo con le necessarie riprese fotografiche ed i rilievi metrici utili all'esatta individuazione del bene, fornendo anche ulteriori informazioni utili alla stesura della presente relazione. Nell'occasione ho anche ispezionato dall'esterno il fabbricato, e, per quanto possibile, il piano seminterrato, destinato internamente a cantinole ed esternamente a parcheggio condominiale recintato, nonché il piano ottavo, destinato a locali bucataio e terrazzo scoperto.

Sono oggetto del contratto di locazione, oltre all'alloggio al piano rialzato, una cantina ed un posto auto nel parcheggio condominiale recintato. I sigg. _____, hanno riferito di non conoscere l'esatta ubicazione della cantina e di non averne mai usufruito, mentre il posto macchina è effettivamente fruibile nel cortile scoperto al piano seminterrato, con accesso da Corso Italia.



Infine, reperito il nominativo dell'Amministratore pro-tempore del Condominio di corso Italia 373 in Taranto, dott. _____, in data 19/07/2024 gli ho inviato PEC con richiesta di ottenere le informazioni necessarie a rispondere ai quesiti. Nonostante numerosi solleciti telefonici, solo in data 17 ottobre u.s. ho ricevuto, a mezzo PEC l'attesa risposta (Allegato 17).

B.4 Reindividuazione del lotto

Alla luce di quanto appurato sia in sede di sopralluogo che nel prosieguo delle attività svolte, in particolare in merito alla cantinola ed al posto auto nel cortile scoperto, nonché per quanto descritto ai seguenti punti B.5_(Note sulla situazione catastale), B.9_(Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti) e B.12_(Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico) circa l'effettivo stato del bene in esame ed eseguita ogni opportuna valutazione relativa alle sue attuali condizioni e caratteristiche, reindivido come segue il lotto unico, oggetto di pignoramento. Ritengo, inoltre, **che non sia possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti**, sia per le condizioni tecniche dello stesso, che l'eccessiva complessità ed onerosità della procedura di frazionamento in più unità immobiliari.

Procedura n° 266/2023			LOTTO UNICO REINDIVIDUATO				
Descrizione del Bene reindividuato			Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Taranto, al corso Italia n° 373, piano Rialzato, censito in Catasto al foglio 254, particella 641, subalterno 28, vani 6, scala B, Interno 31, Piano T, rendita catastale euro 728,20; il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge.				
Catasto urbano – Dati originali							
Comune di Taranto			Indirizzo: corso Italia (oggi via A. Savinio) n° 373 scala B Interno 31 Piano Rialzato				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita</i>
254	641	28	A/3	4	6 vani	Totale m ² 154 Totale escluse aree scoperte: m ² 152	Euro 728,20
<i>In ditta:</i>				<i>Titolo:</i>			
				Proprietà 1/1			

B.5 Note sulla situazione catastale

La Planimetria Catastale non è conforme alla situazione di fatto riscontrata in sede di rilievo e successiva restituzione grafica. Le difformità consistono, oltre che in una diversa distribuzione degli spazi interni, anche in un leggero ampliamento verso il vano scala e risultano evidenti nell'**Elaborato grafico** da me redatto (Allegato 18). Tale ampliamento è certamente avvenuto in fase di costruzione, ma stranamente non risulta

nella planimetria catastale, quasi sicuramente per errore del tecnico redattore dell'elaborato dell'epoca.

L'aggiornamento della planimetria catastale sarebbe opportuno ai fini della vendita, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, L. 27/02/1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122. **Il bene è comunque definito catastalmente in maniera univoca**, per cui l'aggiornamento sarà effettuato dall'eventuale acquirente in occasione della regolarizzazione urbanistica del bene. Altresi, come dettagliato al punto B.9 (*Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti*), la situazione di fatto, relativa ai locali condominiali del piano cantinato e sui quali il bene staggito vanta una quota pari a 34,10 millesimi, non è conforme a quanto depositato presso l'Ufficio provinciale – Territorio – Servizi Catastali della Direzione provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiornamento degli atti può essere effettuato solo dal Condominio, in quanto proprietario.

B.6 Descrizione Sintetica

Appartamento di tipo economico, ad uso abitazione, sito in Taranto, corso Italia n° 373, al piano rialzato della scala B del fabbricato composto da due edifici adiacenti e leggermente sfalsati, ubicati in unico lotto recintato. Risulta composto da una ampia cucina con annesso soggiorno, quattro camere e accessori (un ingresso, un disimpegno, un bagno, due ripostigli, un balconcino) con diritti di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sulle parti condominiali comuni, costituite dalla recinzione dell'intero lotto, dal lastrico solare, dal vano scala ed ascensore, dall'area cortilizia di pertinenza, destinata a cortili e posti auto, nonché con diritti di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sui locali, originariamente identificati con i subb. 25, 27, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 del piano cantinato. Vi si accede, attraverso l'area cortilizia in comune ai due edifici (scala A e scala B), sia da due cancelli pedonali, rispettivamente, al civico 371 e 373 di una traversa di corso Italia (oggi rinominata via Alberto Savinio) che da un cancello carraio posto lungo corso Italia. Il bene è censito in Catasto Urbano al foglio di mappa 254 di Taranto, particella 641, subalterno 28, Zona censuaria 1, corso Italia n° 373 – piano T, categoria A/3, classe 4[^], vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Superficie totale: mq. 154, Superficie escluse aree scoperte: mq. 152, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti. Il bene presenta lievi difformità edilizie (aumento di cubatura inferiore all'1%) e catastali, sanabili con apposite pratiche e pagamento di oneri, sanzioni e spese, già previsti all'atto della determinazione del prezzo a base d'asta.

B.7 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Taranto, in una traversa di Corso Italia, arteria cittadina ad elevato traffico veicolare urbano, nel tratto che da viale Magna Grecia conduce verso i quartieri periferici "Salinella" e di "Taranto 2". La zona, densamente popolata, è caratterizzata dalla presenza degli assi viari di corso Italia e dell'asse di scorrimento che dalle borgate di Lama e Talsano conduce verso Taranto.

Gli stabili di questo Rione cittadino, nel quale l'urbanizzazione risulta del tutto compiuta, sono adibiti a residenze e uffici professionali, con scarsa presenza di locali commerciali, essendo quasi tutti realizzati, nel secolo scorso, dopo la fine degli anni '60, secondo lo schema di edificio a 7/8 piani con area circostante recintata per lasciare spazio a cortili e parcheggi ad uso esclusivo. La loro edificazione era rivolta a soddisfare esigenze abitative del ceto medio, con ambienti ampi e finiture adeguate al periodo, ma che oggi risultano di poco pregio. La zona è caratterizzata da un'ottima rete viaria di collegamento con gli altri quartieri cittadini, nonché al centro urbano, ben servita dai mezzi pubblici. Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali pubblica illuminazione, rete fognaria cittadina, rete idrica urbana, rete impiantistica per allacciamenti elettrici, telefonici e di gas, per cui ai fabbricati della zona è garantito il normale esercizio. Per le opere di urbanizzazione secondaria, in zona sono presenti alcuni edifici di scuola secondaria superiore, un distretto ambulatoriale ed uno sanitario. Nello strumento urbanistico vigente del comune di Taranto, il bene ricade nella *Zona residenziale in applicazione della Legge 167, Comprensorio 3, sottozona 3A e 3B, già oggetto di Decreto, (Zona D6), oggetto di P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare) già approvati*, di cui all'Art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B.8 Fabbricato

Il fabbricato, al cui interno è il bene staggito, risulta composto da due edifici adiacenti e leggermente sfalsati, ubicati in unico lotto recintato. Al fabbricato si accede sia da un cancello carrabile posto su Corso Italia, che conduce al Piano cantinato, sia da due cancelli pedonali, uno per il civico 371 ed uno per il civico 373 posti lungo una traversa di corso Italia, oggi rinominata via Alberto Savinio. Risulta sviluppato su:

- *Piano cantinato*, sottoposto rispetto alla quota strada, che comprende l'area cortilizia di parcheggio, due locali di proprietà esclusiva di terzi, due sale condominiali, un deposito condominiale, un locale autoclave e n° 43 cantinole. Tali cantinole vennero realizzate, con pratiche edilizie già citate, suddividendo la proprietà condominiale, senza tuttavia censire catastalmente la nuova situazione e senza procedere con atti registrati di assegnazione in capo ai singoli condomini.
- *Piano terra*, a livello strada, formato dal un cortile condominiale antistante i due edifici e da una porzione dei due androni di ingresso ai vani scala (uno per ogni edificio).
- *Piano rialzato*, sopraelevato di circa un metro rispetto alla quota strada, che ospita il resto dei due androni di ingresso con accesso ai due vani scala, ciascuno munito di ascensore, nonché, rispettivamente, n° 3 uu.ii. alla scala A e n° 2 uu.ii. alla scala B (una di queste è il bene staggito).
- *N° 7 piani superiori*, ciascuno composto da n° 3 uu.ii. sia per la scala A che per la scala B.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato a pilastri e travi, con solai latero-cementizi.

Si presenta in buono stato di conservazione, con prospetti intatti rispetto all'epoca di realizzazione e, complessivamente, risulta di aspetto gradevole.

B.9 Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti

Il bene staggito, riprodotto nell'*Elaborato grafico (Allegato 18)*, è un appartamento sito al piano rialzato dell'edificio "scala B" del fabbricato sito in Taranto, corso Italia n° 373. Vi si accede a sinistra, rispetto al

portone di ingresso, dopo aver salito alcuni gradini. Dalla porta si entra in un Ingresso (mq. 5,52), che conduce, a destra, alla Camera 1 (mq. 12,28), di fronte, ad un Disimpegno (mq. 11,23) e, a sinistra, ad una grande stanza (mq. 34,04), articolata in zona Cucina con affaccio su un balconcino (mq. 4,40) e zona Soggiorno. Da qui si accede al Disimpegno di cui sopra, che conduce: alla Camera 2, la più grande (mq. 17,68); all'unico Bagno (mq. 6,41); alla Camera 3 (mq. 15,90); alla Camera 4 (mq. 10,88); ad un primo Ripostiglio, finestrato (mq. 7,00); al vano di Ingresso dell'appartamento e, infine, ad un secondo Ripostiglio, cieco (mq. 2,95).

In totale, la superficie netta interna dell'appartamento misura mq. 123,89.

Al lordo dei muri ed escluso l'unico balcone, la superficie dell'unità immobiliare è di **mq. 146**.

Come già detto al punto B.6 (*Descrizione Sintetica*), il bene vanta diritto di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sulle parti condominiali comuni, (recinzione, lastrico solare, vano scala/ascensore, area cortilizia destinata a cortili e posti auto) nonché su alcuni locali del piano cantinato destinati oggi a cantinole. Non essendo riuscito a identificare ed ispezionare detti locali, si terrà conto, nella valutazione, dell'incidenza della quota millesimale, equiparandola al valore di una cantinola di circa mq. 4,80 (media delle superfici delle Cantinole più piccole, desunta dalla D.I.A. Prot. 53414 del 31/03/2010 - Variante per "Diversa distribuzione dei locali posti sotto il civico 373", così come si valuterà, convenzionalmente, una superficie pari a **mq. 12,50** per il posto auto scoperto.

Per quanto attiene alla ricostruzione dei trasferimenti dei diritti relativi all'unità immobiliare in oggetto, dagli atti reperiti ho verificato quanto segue:

- a) In forza di Licenza Edilizia n° 624 del 16/09/1968, la Società Cooperativa Edilizia a r.l. "Venere", proprietaria del lotto di terreno, edificò i due fabbricati sociali composti da piano cantinato, piano rialzato, sette piani superiori e bucatari, al cui interno trovatisi il bene staggito.
- b) La medesima Cooperativa "Venere", giusto Atto pubblico di Assegnazione di alloggio, a rogito del dott. Prospero Mobilio Notaio in Taranto del 28/03/1988, rep. 5714/3558, trascritto a Taranto il 07/04/1988 al n° 7354/5692 di formalità, assegnò al Socio _____, l'appartamento censito in Catasto al fg. 254, particella 641, subalterno 28, in regime di comunione legale con la coniuge _____.
- c) L'assegnazione comprendeva i diritti di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sia sulle parti condominiali comuni (recinzione dell'intero lotto, lastrico solare, vano scala ed ascensore, area cortilizia di pertinenza destinata a cortili e posti auto) che sui locali, originariamente identificati con i subb. 25, 27, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 del piano cantinato.
- d) Successivamente, il Condominio dello stabile di corso Italia n° 371 e n° 373, giusti Permesso di Costruire (P.d.C.) n° 21/2001 del 16/01/2007 per "Frazionamento e trasformazione dei locali di sgombero siti al piano seminterrato, al fine di ottenere n° 43 cantinole" e Denuncia Inizio Attività

(D.I.A.) Prot. 53414 del 31/03/2010 per “Variante in corso d’opera a P.d.C. n° 21/2001 del 16/01/2007”, effettuò una diversa distribuzione del piano seminterrato, senza, tuttavia, aggiornare gli atti catastali.

- e) A seguito del decesso di _____ (proprietà per 1/2), giusta Dichiarazione di Successione, presentata all’Ufficio del Registro di Taranto il 06/06/1995 repertorio n. 84/1015, trascritta presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 22/12/2008 al n. di reg. generale 39360 e n. di reg. particolare 28063, la quota di 1/2 del bene staggito fu trasferita per 1/3 a _____, che divenne proprietari per 4/6, e, per 1/3 ciascuna, a _____ figli _____ e _____, che divennero proprietari per 1/6 ciascun ; a tal fine, rileva l’Atto pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio F. Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23211 e n. di reg. particolare 18078.
- f) A seguito del decesso di _____ (proprietari per 4/6), giusta Dichiarazione di Successione, presentata all’Ufficio del Registro di Taranto il 28/02/2007 repertorio n. 386/2007, trascritta presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 15/10/2010 al n. di reg. generale 28809 e n. di reg. particolare 19150, la quota di 4/6 del bene staggito fu trasferita per 2/6 ciascuna, a _____, che divennero proprietari per 1/2 ciascun , a tal fine rileva l’Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Francesca Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23212 e n. di reg. particolare 18079.
- g) A seguito, infine, del decesso di _____ (proprietari per 1/2), giusta Dichiarazione di Successione, presentata all’Ufficio del Registro di Taranto il 28/02/2007 repertorio n. 387/2007, trascritta presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 15/10/2010 al n. di reg. generale 28810 e n. di reg. particolare 19151, la quota di 1/2 del bene staggito fu trasferita a _____, che divenne così proprietari dell’intero immobile; a tal fine rileva l’Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Francesca Biscozzi del 13/12/2013 rep. 285/208, trascritto presso l’Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/12/2013 al n. di reg. generale 23213 e n. di reg. particolare 18080.

B.10 Materiali ed impianti

La struttura portante dell’immobile è in conglomerato cementizio armato, con solai latero-cementizi. La copertura, è a terrazza piana praticabile. La recinzione dell’area cortilizia condominiale è di muratura intervallata da pilastri e sormontata da elementi metallici. Le facciate esterne dei piani cantinato, terra e rialzato sono rivestite con lastre rettangolari di travertino, così come anche l’androne di ingresso. Le facciate dei piani

superiori, invece, sono rivestite in parte con intonaco plastico ed in parte con piastrelle e presentano i balconi muniti di parapetto in profilati metallici e lastre di vetro retinato.

Per quanto attiene al bene staggito, presenta il pavimento in quadrotti cementizi con pezzi di marmo vario, sicuramente originario, ad eccezione dell'unico bagno, dove è in lastre rettangolari di gres ceramico, più recenti. Le pareti interne, in tutte le camere, sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, ad eccezione di una parete della zona cucina, rivestita di piastrelle ceramiche di grande formato e delle pareti del bagno, rivestite di piastrelle ceramiche. Quest'ultimo locale è munito di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, con accessori sanitari in porcellana smaltata, rubinetteria in ottone cromato. Le bussole interne sono in legno, così come i serramenti esterni, muniti di tapparelle avvolgibili in legno, tutti coevi con la costruzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognario, collegati alle reti urbane; di impianto elettrico e citofonico; di impianto termico alimentato da generatore autonomo a gas metano, con caldaia installata sul balconcino esterno e radiatori in ghisa. Gli impianti non hanno dichiarazioni di conformità né ai sensi del D.M. 37/2008, né di norme precedenti; appaiono vetusti e bisognevoli di interventi di manutenzione/rifacimento, per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà dispensare dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti a corredo del bene e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

B.11 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente mediocre.

B.12 Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Agli atti dell'Archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Taranto, ho reperito i già citati e allegati titoli edilizi relativi al bene staggito ed alle pertinenze ad esso collegate. In capo all'appartamento in oggetto, posto al piano rialzato, il titolo edificatorio resta l'originaria Licenza Edilizia n° 624 del 16/09/1968, rilasciata alla Soc. Coop. Edilizia "Venere" a r.l. per l'edificazione di due fabbricati sociali. In quanto alle pertinenze, già descritte, l'ultimo titolo edificatorio valido è la D.I.A. titolo edificatorio è costituito dalla D.I.A. Prot. 53414 del 31/03/2010 per "Variante in corso d'opera a P.d.C. n° 21 del 16/01/2007 per Diversa distribuzione dei locali posti sotto il civico 373".

Come già accennato e come evidenziato nell'Elaborato grafico da me redatto, dal confronto tra il grafico allegato alla Licenza Edilizia n° 624 del 16/09/1968 e lo Stato di Fatto, emerge che l'appartamento presenta lievi difformità edilizie, costituite da un aumento di cubatura inferiore all'1% e modifiche interne, che **possono essere sanate**, dietro presentazione di Istanza di Permesso di costruire in sanatoria e versamento di oneri e sanzioni. Occorre, come già detto, aggiornare la documentazione catastale.

Nulla si può dire delle pertinenze comuni, perché non sono state identificate e rilevate, anche se, visionando il fabbricato dall'esterno, sulla sorta dei grafici allegati alla D.I.A. Prot. 53414 del 31/03/2010, ritengo che la situazione sia con molta probabilità regolare. Occorre, anche qui, aggiornare la documentazione catastale con

il coinvolgimento del Condominio.

I costi dell'operazione di regolarizzazione urbanistico/edilizia ammontano a € 3.800,00, derivanti dal seguente conteggio:

VALUTAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE		
Motivazione	Spesa	
Pratica sanatoria difformità appartamento	Sanzioni, diritti comunali e bolli	€ 1.800,00
	Spese tecniche	€ 1.200,00
	Variazione catastale	€ 400,00
Pratica sanatoria difformità Pertinenze (computata sulla scorta di 34,10/1000)	Variazioni catastali	€ 50,00
	Spese tecniche	€ 350,00
	Spesa totale	€ 3.800,00

B.13 Agibilità

L'intero fabbricato risulta munito di **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune di Taranto con il n° 32 in data 19/01/1976 (Allegato 12).

B.14 Ambienti e superfici

Nelle tabelle seguenti vengono riportate le **superfici nette calpestabili**, espresse in metri quadrati, dei vari locali, coperti e scoperti, regolarmente assentiti e/o suscettibili di sanatoria.

AMBIENTE	Sup.(mq.)	AMBIENTE	Sup.(mq.)	Superficie netta interna
Ingresso	5,52	Ripostiglio n° 2	2,95	mq. 123,89
Cucina/Salone	34,04	Camera n° 1	12,28	
Disimpegno	11,23	Camera n° 2	17,68	
Bagno	6,41	Camera n° 3	15,90	
Ripostiglio n° 1	7,00	Camera n° 4	10,88	
Balcone: Superficie netta				mq. 4,40

Computo Superficie Commerciale per le valutazioni di stima: Si tiene conto del D.P.R. n. 138/98, all. C, e del "Manuale Banca dati dell'O.M.I." Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi; si computa la superficie commerciale, arrotondata al mq., come somma di:

a. Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili):

- ✓ superficie coperta misurata al lordo di murature esterne e fino alla mezzzeria di murature di divisione con parti di uso comune; muri interni e perimetrali esterni computati per intero, fino allo spessore di 50 cm e quelli in comunione al 50% e quindi fino a 25 cm.
- ✓ superficie dei piani interrati misurata al lordo escludendo eventuali intercapedini;
- ✓ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- ✓ superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- ✓ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare (soffitte, cantine e simili):

- ✓ superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).
- c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili):
- ✓ superficie di balconi, terrazzi e similari, computata:
 - in caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
 - 35 % se coperti, 25 %, se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 15% se coperti, 10% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25
 - in caso siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
 - 15 % se coperti, 10 % se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 10 %, se coperti, 5% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25
- d. Aree scoperte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:
- ✓ superficie di posti auto, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 60 % recintati e coperti
 - 40 % recintati e scoperti
 - 35 % non recintati e coperti
 - 25 % non recintati e scoperti
 - ✓ superficie dell'area scoperta, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 10% fino alla superficie definita nella lettera a),
 - 2% per superfici eccedenti detto limite

Dalle misurazioni effettuate, risulta quanto segue:

Tipologia Locali		Superfici Reali (al lordo)	Coefficiente	Mq. (ponderati)		
a)	<i>Vani principali e accessori</i>	mq. 146,00	100%	146,00		
b)	<i>Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili):</i>					
	<i>Comunicanti</i>	=====	50%	=====		
	<i>Non comunicanti</i>	mq. 4,80	25%	1,20		
c)	<i>Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili)</i>					
	<i>comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	<i>coperti</i>	mq. 4,40	35%	1,54
			<i>scoperti</i>	=====	25%	=====
		<i>oltre mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	15%	=====
			<i>scoperti</i>	=====	10%	=====
	<i>non comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	15%	=====
			<i>scoperti</i>	=====	10%	=====
		<i>oltre mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	10%	=====
<i>scoperti</i>			=====	5%	=====	
d)	<i>Aree scoperte di pertinenza esclusiva</i>					
	<i>Posti auto</i>	<i>recintati e coperti</i>	=====	60%	=====	
		<i>recintati e scoperti</i>	mq. 12,50	40%	5,00	
		<i>non recintati e coperti</i>	=====	35%	=====	
		<i>non recintati e scoperti</i>	=====	25%	=====	
	<i>Altre aree</i>	<i>Fino ai mq. punto a)</i>	=====	10%	=====	
<i>Sup. eccedenti detto limite</i>		=====	2 %	=====		
Superficie Commerciale totale mq.				153,74		

B.15 Confini

Il bene staggito confina; a Nord-Ovest con affaccio su area cortilizia condominiale al piano interrato; a Nord-Est con androne portone a piano terra e vano scala condominiale; a Sud-Est con affaccio prospiciente il cortile recintato condominiale lungo la via Alberto Savinio (già traversa di corso Italia); a Sud-Ovest in parte con affaccio prospiciente cortile condominiale ed in parte con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, ma di altro vano scala, catastalmente censita al fg. 254, p.lla 641, sub. 2.

B.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto Reale: Proprietà 1/1		Pignoramento trascritto il: 27/09/2023	
Lotto unico: Taranto, corso Italia (oggi via A. Savinio) n° 373 scala B Interno 31 Piano Rialzato, catastalmente al Fg. 254 p.lla 641 sub. 28, compreso il diritto di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sulle parti condominiali comuni (recinzione dell'intero lotto, lastrico solare, vano scala ed ascensore, area cortilizia di pertinenza destinata a cortili e posti auto) e sui locali del piano cantinato, con i subb. 25, 27, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57.			
Per la quota pari a:	Dichiarazione di Successione di:	Presentazione (P) Ufficio Registro di Taranto e Trascrizione (T):	Trascrizione Atto Notaio Biscozzi 13/12/2013 rep. 285/208 (Accettazione tacita eredità)
1/6		(P) 06/06/1995 rep. 84/1015 (T) 22/12/2008 n° 39360/28063	19/12/2013 N° 23211/18078
2/6		(P) 28/02/2007 rep. 386/2007 (T) 15/10/2010 n° 28809/19150	19/12/2013 N° 23212/18079
1/2		(P) 28/02/2007 rep. 387/2007 (T) 15/10/2010 n° 28810/19151	19/12/2013 N° 23213/18080
Note: Il bene pervenne ai defunti _____ e _____, coniugi in regime di comunione legale, per Atto di Assegnazione di alloggio dalla Cooperativa "Venere", a rogito del dott. Prospero Mobilio Notaio in Taranto del 28/03/1988, rep. 5714/3558, trascritto a Taranto il 07/04/1988 al n° 7354/5692. (Allegato 13)			

B.17 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato da un nucleo familiare, che ivi ha fissato la propria residenza, in forza di regolare contratto di locazione sottoscritto in data 16 novembre 2020 e valevole sino al 15/11/2024 (Allegato 16).

B.18 Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente.**B.18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**B.18.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**B.18.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**B.18.1.3 Convenzioni matrimoniali/provved. assegnazione casa coniugale: **nessuna**B.18.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuna**

B.18.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente

Eseguita ispezione ipotecaria il 16/10/2024 (Allegato 19) si evidenziano le seguenti:

B.18.2.1 Iscrizioni contro

DATA	REG. PART	REG. GEN	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
19/12/2013	2657	23214	Ipoteca Volontaria	B. Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni	
Atto:	Notaio Francesca BISCOZZI 13/12/2013 rep. 285/208 Reg. TA 19/12/2013 n° 14971/1T (già agli atti della procedura)				

DATA	REG. PART	REG. GEN	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
25/05/2015	1153	9021	Ipoteca Volontaria	B. Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni	
Atto:	Notaio Francesca BISCOZZI 18/05/2015 rep. 727/527 Reg. TA 22/05/2015 n° 6480/1T (già agli atti della procedura)				

B.18.2.2 Trascrizioni contro

DATA	REG. PART	REG. GEN	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
27/09/2023	19317	25236	Pignoramento immobiliare	AMCO - Asset Management Company S.p.A.	
Atto:	Atto Rep. 4395 del 14/08/2023 notificato dall'UNEP della Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto (già agli atti della procedura)				

B.18.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

B.18.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Vedasi quanto indicato al punto B.12.

B.18.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Vedasi quanto indicato al punto B.5 e al punto B.12.

B.18.4 Altre informazioni per l'acquirente:

L'Amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che:

- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 39,00;
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora eseguite;
- Il debito nei confronti dell'Amministrazione condominiale per rate scadute e non pagate, ovvero per lavori eseguiti e/o spese di giudizio, ecc., ammonta in totale ad € 2.992,12.

B.19 Documentazione verificata e Verifica allegato 2**B.19.1 Documentazione verificata:**

<i>Lotto unico: Taranto, corso Italia (oggi via A. Savinio) n° 373 scala B Interno 31 Piano Rialzato, catastalmente al Fg. 254 p.lla 641 sub. 28</i>			
<i>Provenienza</i>	SI	<i>Condomo edilizio</i>	assente
<i>Planimetria attuale</i>	SI	<i>Atto locazione</i>	SI
<i>Planimetria catastale</i>	SI	<i>Estratto di matrimonio</i>	SI
<i>Planimetria di progetto</i>	SI	<i>Condizioni Atto matrimonio</i>	SI

B.19.2 Verifica allegato 2:

<i>Lotto unico: Taranto, corso Italia (oggi via A. Savinio) n° 373 scala B Interno 31 Piano Rialzato, catastalmente al Fg. 254 p.lla 641 sub. 28</i>			
<i>N° Trascrizioni</i>	SI	<i>Certificazione ipotecaria</i>	NO
<i>Estratto di Mappa</i>	SI	<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	==
<i>Visura storica catastale</i>	NO	<i>Atto Notarile Storico Ventennale</i>	SI

C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**C.1 Metodo e valore di stima**

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, attingendo innanzitutto alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate. Anche se la classificazione catastale del bene in esame indica "Abitazioni di tipo economico", esso potrebbe essere classificabile nella superiore categoria di "Abitazioni civili" per effetto di alcune sue caratteristiche edilizie: fa parte di un complesso edilizio recintato e architettonicamente unitario, gode di cortile e posto auto interni al complesso, lo stato generale di manutenzione del fabbricato è discreto. Pertanto, dalla Banca dati dell'Osservatorio immobiliare nazionale, ho ritenuto corretto estrapolare i valori relativi sia alla categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili) che alla categoria A/2 – Abitazioni civili (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), riassumendoli nella seguente tabella:

Banca dati dell'Osservatorio immobiliare nazionale - 1° Semestre 2024				
Provincia: TARANTO	Fascia: Periferica	Zona: Abitato da Viale Magna Grecia verso Est, Sud-Est - Adiacenze Maricentro e Svincoli Punta Penna		
Comune: TARANTO	Codice zona: D7	Microzona catastale: 0	Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili		Stato conservativo: Normale	Valore min.	Valore max.
		(€/mq di Sup. Commerc. Lorda)	990	1100
Tipologia: Abitazioni di tipo economico		Stato conservativo: Normale	Valore min.	Valore max.
		(€/mq di Sup. Commerc. Lorda)	610	830

Per giungere al più probabile valore di mercato, poi, sono state attinte informazioni da agenzie immobiliari operanti in loco, con il risultato di aver appurato, in quella zona, un'ampia offerta sul mercato di beni simili e, di conseguenza, una scarsa appetibilità. I valori medi unitari ricavati da detta indagine (per mq di Superficie commerciale lorda) sono riportati nella tabella seguente:

Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)		
Appartamento in Condominio (condizioni normali)	Valore min.	Valore max.
(€/mq di Sup. Commerc. Lorda)	780	950

Si è proceduto, in definitiva, ad attenta valutazione, proprio alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali: peculiarità della zona, presenza di attività commerciali e disponibilità di servizi, appetibilità, taglio dell'appartamento, configurazione, tipologia costruttiva e materiali, vetustà, ubicazione, facilità di accesso, livello del piano, conformazione e tipologia distributiva. Ai fini di vendita, alla luce delle considerazioni espresse, ritengo corretto assumere un valore unitario ponderato tra quelli tabellari e sono giunto alla conclusione che il valore di mercato, rapportato alla superficie commerciale, attribuibile ad un bene simile a quello oggetto di stima è pari a

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 870,00 \text{ (Euro Ottocentosettanta/00 al metro quadrato).}$$

C.2 Determinazione del Valore commerciale dell'immobile

Con riferimento alla Superficie Commerciale, come calcolata al punto B.14, pari a mq. **153,74**, la stima del Valore commerciale dell'immobile risulta pari a:

$$V_0 = \text{€}/\text{mq. } 870,00 \times \text{mq. } 153,74 = \text{€ } 133.753,80$$

C.3 Adeguamenti e correzione della stima

Valore commerciale V₀		€ 133.753,80
Detrazioni		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 C.p.c. (10 % di V ₀)	€ 13.375,38	
Spese ed oneri per regolarizzazione urbanistica	€ 3.800,00	
Decurtazione per stato di possesso (10 % di V ₀)	€ 13.375,38	
Spese condominiali insolute	€ 2.992,12	
Decurtazione vincoli non eliminabili nel corso del procedimento	=====	
Totale detrazioni		€ 33.542,88
Valore ridotto V_R		€ 100.210,92

C.4 Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)

Si arrotonda il Valore ridotto V_R = € € 100.210,92 al Valore definitivo del bene pignorato pari a:

<p style="text-align: center;">LOTTO UNICO: Prezzo a base d'asta: € 100.200,00 (diconsi Euro Centomiladuecento/00)</p>
--

D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione, sito in Taranto, al piano Rialzato della scala B del fabbricato in corso Italia (oggi Via A. Savinio) n° 373, composto da Ingresso, Salone comunicante con ampia Cucina/Pranzo, n° 4 Camere, Disimpegno, Bagno e n° 2 Ripostigli, per un totale di circa mq. 123,89 di superficie netta interna, oltre ad un balconcino di mq. 4,40. Al lordo dei muri ed escluso il balconcino, la superficie dell'unità immobiliare è di circa mq. 146. Confina: a Nord-Ovest con affaccio su area cortilizia condominiale al piano interrato; a Nord-Est con androne portone a piano terra e vano scala condominiale; a Sud-Est con affaccio prospiciente il cortile recintato condominiale lungo la via Alberto Savinio (già traversa di corso Italia); a Sud-Ovest in parte con affaccio prospiciente cortile condominiale ed in parte con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, ma di altro vano scala, catastalmente censita al fg. 254, p.lla 641, sub. 2. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio di mappa 254 di Taranto, particella 641, subalterno 28, Zona censuaria 1, corso Italia n° 373 – piano T, categoria A/3, classe 4[^], vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Superficie catastale totale: mq. 154, Superficie escluse aree scoperte: mq. 152. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive esistenti, così come risultante dalla legge e dai titoli. In particolare, vanta diritti di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sulle parti condominiali comuni, costituite dalla recinzione dell'intero lotto, dal lastrico solare, dal vano scala ed ascensore, dall'area cortilizia di pertinenza, destinata a cortili e posti auto, nonché con diritti di comproprietà pro-quota per 34,10 millesimi sui locali, originariamente identificati con i subb. 25, 27, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 del piano cantinato. Il fabbricato fu realizzato e/o modificato per effetto di: Licenza Edilizia n° 624 del 16/09/1968, Licenza Edilizia n° 213 del 23/07/1970, Permesso di Costruire (P.d.C.) n° 21 del 16/01/2007, Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 53414 del 31/03/2010. È munito di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Taranto con il n° 32 in data 19/01/1976. Presenta lievi difformità edilizie e catastali, sanabili con esborso, con costi considerati nella determinazione del prezzo base. È attualmente occupato in forza di Contratto di Locazione abitativa a canone concordato.

LOTTO UNICO:

**Prezzo a base d'asta: € 100.200,00
(diconsi Euro Centomiladuecento/00)**

E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto 1- Localizzazione immobile
Taranto – Corso Italia

Ortofoto 2- Localizzazione immobile:
Corso Italia / Via Savinio



Ortofoto 3- Localizzazione particolare
dell'immobile

via A. Savinio

Edificio Corso Italia n° 373 scala B

lotto Corso Italia n.ri 371-373

corso Italia





Foto 1- Vista d'insieme del fabbricato da Corso Italia (Sud-Ovest)

Foto 2- Vista particolare del fabbricato da via A. Savinio (Sud-Est)



Foto 3- Vista particolare del fabbricato da via A. Savinio (Nord-Est)



Foto 4- Cancelli di ingresso
al fabbricato da via A. Savinio



Foto 5- Vista Portone di ingresso e balconcino
bene staggito p. rialzato

Foto 6- Vista Androne di ingresso
verso l'esterno

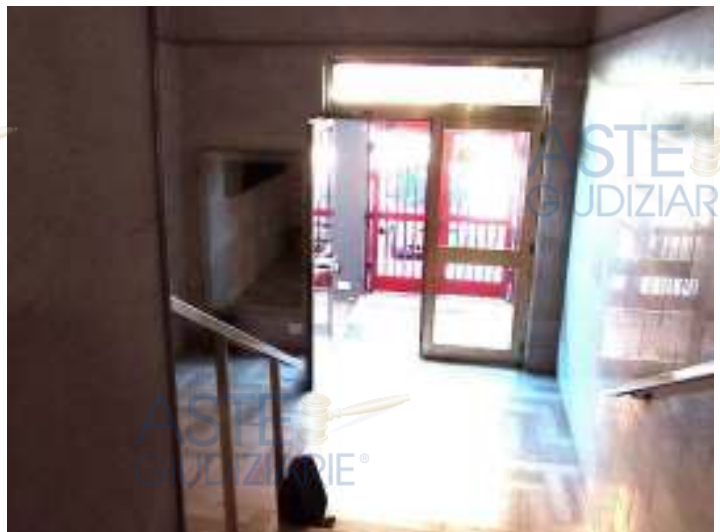




Foto 7- Porta di ingresso (piano Rialzato)



Foto 8- Porta di ingresso appartamento

Foto 9- Ingresso (Vista dalla porta)



Foto 10- Ingresso (Vista verso la porta)





Foto 11- Disimpegno (vista verso le camere)

Foto 12- Disimpegno (vista verso l'ingresso)

Foto 13- Disimpegno (vista verso il salone-cucina)

Foto 14- Ripostiglio 1 (Vista dalla porta)





Foto 15- Ripostiglio 1 (Vista verso la porta)



Foto 16- Ripostiglio 2 (vista)

Foto 17- Bagno 1 (Vista dalla porta)



Foto 18- Bagno 1 (Vista verso la porta)





Foto 19- Camera n° 1 (Vista dalla porta)

Foto 20- Camera n° 1 (vista verso la porta)

Foto 21- Camera n° 2 (Vista dalla porta)

Foto 22- Camera n° 2 (vista verso la porta)





Foto 23- Camera n° 3 (Vista dalla porta)



Foto 24- Camera n° 3 (vista verso la porta)

Foto 25- Camera n° 4 (Vista dalla porta)



Foto 26- Camera n° 4 (vista verso la porta)





Foto 27- Cucina-Salone
(Vista verso l'ingresso)

Foto 28- Cucina-Salone
(Vista verso la zona Salone)



Foto 29- Cucina-Salone
(Vista verso la zona Cucina)





Foto 30- Balcone (vista verso Nord-Est)



Foto 31- Balcone (Affaccio sul cancello di ingresso)



Foto 32- Balcone (vista verso Sud-Ovest)





Foto 33- Esterno del fabbricato: piano interrato adibito a cortile/posti auto (vista verso Nord-Est)

Foto 34- Esterno del fabbricato: piano interrato adibito a cortile/posti auto (vista verso Sud-Ovest)



Foto 35- Esterno del fabbricato: piano interrato adibito a cortile/posti auto (vista del fronte Nord-Est)



F. INDICE ALLEGATI

Allegato N°	CONTENUTO
01	Certificato Residenza e Stato civile
02	Estratto Atto di matrimonio con Annotazioni
03	Visura Catasto fabbricati bene
04	Planimetria Catastale
05	Elaborato Planimetrico Catastale
06	Estratto di mappa
07	Elenco immobili censiti in Catasto
08	Licenza edilizia (N.O.) n° 624 del 16/09/1968
09	Licenza edilizia (N.O.) n° 213 del 23/07/1970
10	Permesso di Costruire n° 21 del 16/01/2007
11	DIA Prot. 53414 del 31/03/2010
12	Certificato di Agibilità n° 32 del 19/01/1970
13	Atto Assegnazione alloggio (notaio Mobilio)
14	Nota trascrizione Atto accettazione eredità (notaio Biscozzi)
15	Verbale di sopralluogo
16	Contratto di locazione
17	Comunicazioni Amministratore Condominio
18	Elaborato Grafico CTU
19	Ispezione ipotecaria con Elenco formalità

Tanto in ossequio al mandato ricevuto. In fede
Taranto, 31 ottobre 2024

L'Esperto del Giudice (C.T.U.)

