

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare [REDACTED]

Promosso da: [REDACTED]

Contro: B [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. arch. N [REDACTED]

[REDACTED]
DOTT/ARCH [REDACTED]

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto [REDACTED] nel procedimento di esecuzione immobiliare n°290/2024 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. [REDACTED] ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto arch. [REDACTED], disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai 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, riscaldamen-

to 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 simile per ciascun proprietario, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale di-

sdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 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 manu-

tenzione, 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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele-

trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

| <i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i> | | |
|---|--------------|--|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| <i>Comune di Taranto</i> | | |
| 290/24 | | Abitazione cat. A3 in Taranto, al viale del Lavoro n.13/A, vani 6,5, in catasto al fg.145, p.lla 680, sub. 15. |
| 290/24 | | Annesso box auto cat. C6 in Taranto, al viale del Lavoro n.13/A, piano terra, in catasto al foglio 145 p.lla 680, sub. 6, mq 17. |

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 20/11/2024 congiuntamente [REDACTED] in qualità di Custode Giudiziario. All'appuntamento [REDACTED], debitrice esecutata, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali, consistite nel rilievo metrico e fotografico dell'alloggio. Il tutto come da verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

| <i>Individuazione dei lotti</i> | | |
|---------------------------------|--------------|--------------------------|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| | | <i>Comune di Taranto</i> |

| | | |
|--------|---|--|
| 331/23 | 1 | <p>Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto, q.re Paolo VI, al viale del Lavoro n.13/A, composto dall'alloggio di 117,00mq coperti, posto al 2° piano della palazzina "A" con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dal box auto, il primo a sinistra guardando l'edificio dalla via pubblica, sito al piano terra di detta palazzina e dal posto auto scoperto in diritto di uso esclusivo, sito nell'area di pertinenza comune distinto dal numero 3/A. L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 98,80mq, oltre a due balconi rispettivamente di 12,80mq e 12,65mq. Il box auto è formato da un unico vano di 16,00mq utili e 19,00mq coperti ed ha accesso dall'area di pertinenza comune. Il posto auto, delle dimensioni di 2,50m x 5,00mt, è il terzo a sinistra entrando dal cancello carrabile.</p> |
|--------|---|--|

| <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>Rend.</i> |
| <i>Comune di Taranto</i> | | | | | | | |
| <i>I</i> | 145 | 680 | 15 | A/3 | 2 | 6,5 vani | € 570,68 |
| <i>I</i> | 145 | 680 | 6 | C/6 | 2 | 17 mq | € 72,87 |
| In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno | | | | | | | |

***Lotto unico – compendio immobiliare in Taranto
Viale della Liberazione n.13/A,
alloggio al 2° piano, box auto
posto auto scoperto al piano terra***

N.C.E.U. Fg. 145 p.lla 680 subb. 15 e 6

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto, q.re Paolo VI, al viale del Lavoro n.13/A, composto dall'alloggio di 117,00mq coperti, posto al 2° piano della palazzina "A" con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dal box auto, il primo a sinistra guardando l'edificio dalla via pubblica, sito al piano terra di detta palazzina e dal posto auto scoperto in diritto di uso esclusivo, sito nell'area di pertinenza comune distinto dal numero 3/A. L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 98,80mq, oltre a due balconi rispettivamente di 12,80mq e 12,65mq. Il box auto è formato da un unico vano di 16,00mq utili e 19,00mq coperti ed ha accesso dall'area di pertinenza comune. Il posto auto, delle dimensioni di 2,50m x 5,00mt, è il terzo a sinistra entrando dal cancello carrabile.



FOTO – Vista del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile è ubicato nel quartiere "Paolo VI", zona residenziale sita a nord del centro abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare in descrizione è sito all'interno di un'area completamente recintata accessibile da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, arredata in parte a verde ed in parte utilizzata per il parcheggio delle auto. **L'edificio, munito di ascensore**, si compone di piano terra adibito a box auto e cinque piani superiori adibiti a residenze ed è realizzato con strutture portanti costituite da pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi.

L'alloggio oggetto di stima è sito al 2° piano, ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 117,00mq e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una superficie utile di 98,80mq. All'esterno si completa con due balconi rispettivamente di 12,80mq e 12,65mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,70m.



FOTO – androne scala



FOTO – ingresso/soggiorno



FOTO – camera



FOTO – camera

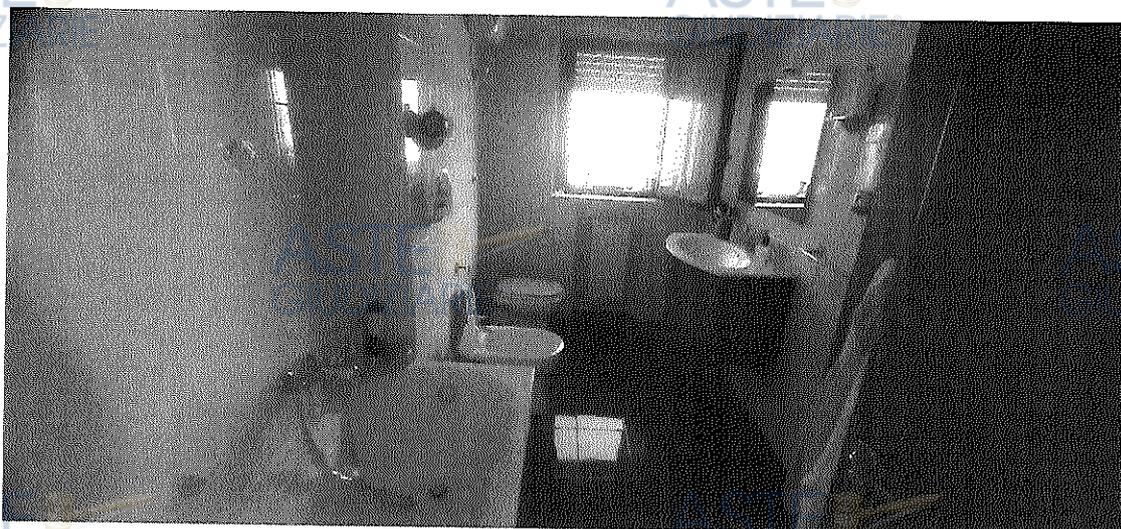


FOTO – bagno

Il box auto è posto al piano terra ed è il primo a sinistra guardando l'edificio dalla pubblica via, ha accesso da una apertura protetta da serranda metallica basculante ed occupa una superficie utile di 16,00mq ed una superficie coperta di 19,00mq.

Il posto auto, delle dimensioni di 2,50m x 5,00mt, è il terzo a sinistra entrando dal cancello carrabile ed è individuato dal numero 3/A.



FOTO – box auto



FOTO – posto auto

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiate. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in p.v.c. completi di vetrocamera e tapparelle in alluminio coibentato. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas metano.

Il box auto è completo di pavimento in graniglia di marmo, pareti rivestite con intonaco civile finito a stucco e tinteggiato ed è dotato di impianto elettrico. L'accesso è protetto da infisso metallico del tipo "basculante".

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è allacciata alle reti di fornitura dei pubblici servizi.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle finiture. Ottimi nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio, del box e del posto auto.

| <i>Superfici del bene</i> | |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Piano quarto</i> | <i>Superficie utile</i> |
| Ingresso/soggiorno | 24,10mq |
| Cucina | 16,10mq |
| Bagno | 4,85mq |
| Disimpegno | 5,05mq |
| Camera | 10,40mq |
| Camera | 12,80mq |
| Ripostiglio | 1,90mq |
| Camera | 17,40mq |
| Bagno | 6,20mq |
| Totale | 98,80mq |
| <i>Sup. coperta</i> | <i>117,00mq</i> |
| <i>Sup. non residenziale</i> | |
| Balcone | 12,80mq |
| Balcone | 12,65mq |
| Totale | 25,45mq |
| Box auto | 16,00mq |

Confini

L'alloggio confina a nord ed a sud con area condominiale, ad est con proprie-

██████████ ad ovest con vano scala e proprietà ██████████

Il box auto confina a nord con proprietà ██████████ ad est con

proprietà ██████████ sud e ad ovest con area condominiale, ██████████

Il posto auto confina con posto auto distinto dal n°2/A e con area comune.

| <i>Catasto urbano</i> | | | | | | | |
|--------------------------|------------|---------------|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|
| <i>Lt.</i> | <i>Fg.</i> | <i>P. lla</i> | <i>Sub.</i> | <i>Cat.</i> | <i>Cl.</i> | <i>Cons.</i> | <i>Rend.</i> |
| <i>Comune di Taranto</i> | | | | | | | |
| <i>I</i> | 145 | 680 | 15 | A/3 | 2 | 6,5 vani | € 570,68 |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|---|-----|---|-------|---------|
| <i>I</i> | 145 | 680 | 6 | C/6 | 2 | 17 mq | € 72,87 |
| In ditta: BATTISTA Emanuele e VIAFORA Lucia, in ragione di ½ indiviso ciascuno | | | | | | | |

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che per l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.157 [REDACTED], cui ha fatto seguito il certificato di Agibilità n. [REDACTED]. Per il rilascio della predetta Concessione Edilizia è stato stipulato l'atto di asservimento e di vincolo a parcheggio del [REDACTED] per notaio Torricella, [REDACTED], registrato il [REDACTED].

Condonabilità e sanabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

L'alloggio, il box auto ed il diritto di uso del posto auto scoperto sono di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno, per essere loro pervenuti attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 29/07/2019, [REDACTED] trascritto il 30/07/2019 ai nn°20201/14265 da [REDACTED]

Ad [REDACTED] e [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Torricella del [REDACTED], trascritto il [REDACTED].

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4): | | | | | | |
|---|-----------|------------------|----------------|-------------|----------------|-----------|
| <i>diritto</i> | <i>qt</i> | <i>perv. per</i> | <i>rogante</i> | <i>data</i> | <i>trascr.</i> | <i>n°</i> |

| | | | | | |
|-----------------|-----|---------------|----------------------|------------|------------|
| Piena proprietà | 1/1 | Compravendita | Notaio A. Mobilio | [REDACTED] | [REDACTED] |
|-----------------|-----|---------------|----------------------|------------|------------|

La piena proprietà del compendio immobiliare è pervenuta ai [REDACTED] e [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno, [REDACTED]

| <i>Stato di possesso</i> | |
|--|--|
| L'alloggio è la residenza dei debitori esegutati che utilizzano anche il box ed il posto auto. | |

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico dei debitori esegutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di ipoteca n° [REDACTED] an°20202/2449 del 30/07/2019 a favore del [REDACTED];
- trascrizione di pignoramento immobiliare n° [REDACTED] del [REDACTED] a favore della [REDACTED]

| <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 | --- | --- | --- |

| <i>Verifica allegato 2</i> | | | | | | |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| <i>n. tra-scr.</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 | --- | --- |

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato dei bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D9" di Taranto per le abitazioni di tipo economico. All'alloggio è stato attribuito un valore unitario desunto dalle quotazioni O.M.I. pari ad € 1.100,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98; al box auto è stato assegnato un valore di 450,00€/mq ed al posto auto un valore a corpo di € 2.000,00. Nel calcolo del valore economico dell'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,90 (per edifici con età compresa tra 21 e 40 anni). Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

Sup. commerciale alloggio: 117,00mq + 0,25x25,45mq = 123,36mq

Valore commerciale alloggio: 123,36mq x 1.100,00€/mq x 0,90 x 0,98 = € 119.683,00.

Valore commerciale box auto: 19,00mq x € 450,00/mq = € 8.550,00.

Valore commerciale posto auto: € 2.000,00.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO: € 119.683,00 + € 8.550,00 + € 2.000,00 = € 130.233,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto, q.re Paolo VI, al viale del Lavoro n.13/A, composto dall'alloggio di 117,00mq coperti, posto al 2° piano della palazzina "A" con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dal box auto di 19,00mq coperti, il primo a sinistra guardando l'edificio dalla via pubblica, sito al piano terra di detta palazzina e dal posto auto scoperto in diritto d'uso esclusivo posto nell'area di pertinenza comune, distinto dal numero 3/A. L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio per una

superficie utile di 98,80mq, oltre a due balconi rispettivamente di 12,80mq e 12,65mq. **Il box auto** è formato da un unico vano di 16,00mq utili ed ha accesso dall'area di pertinenza comune. **Il posto auto**, delle dimensioni di 2,50m x 5,00mt, è il terzo a sinistra entrando dal cancello carrabile ed è contrassegnato con il numero 3A. **L'alloggio confina** a nord ed a sud con area condominiale, ad est con [REDACTED] ed ovest con vano scala e proprietà [REDACTED]. **Il box auto confina** a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] sud e ad ovest con area condominiale, [REDACTED]. **Il posto auto confina con altro posto auto distinto dal n.2/A e con area comune.**

Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto i beni sono censiti in [REDACTED] [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno, al foglio 145 p.lla 680:

- l'alloggio con il sub. 15, cat. A/3 di 2° classe, cons. 6,5 vani, r.c. € 570,68;
- il box auto con il sub. 6, cat. C/6 di 2° classe, cons. 17,00mq, r.c. € 72,87.

I beni, muniti della Dichiarazione di Abitabilità [REDACTED] sono stati realizzati in conformità alla concessione Edilizia [REDACTED] attualmente costituiscono la residenza dei debitori esecutati.

Prezzo base: € 130.233,00

Taranto, 09/12/2024

In fede,

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO

n. 538