

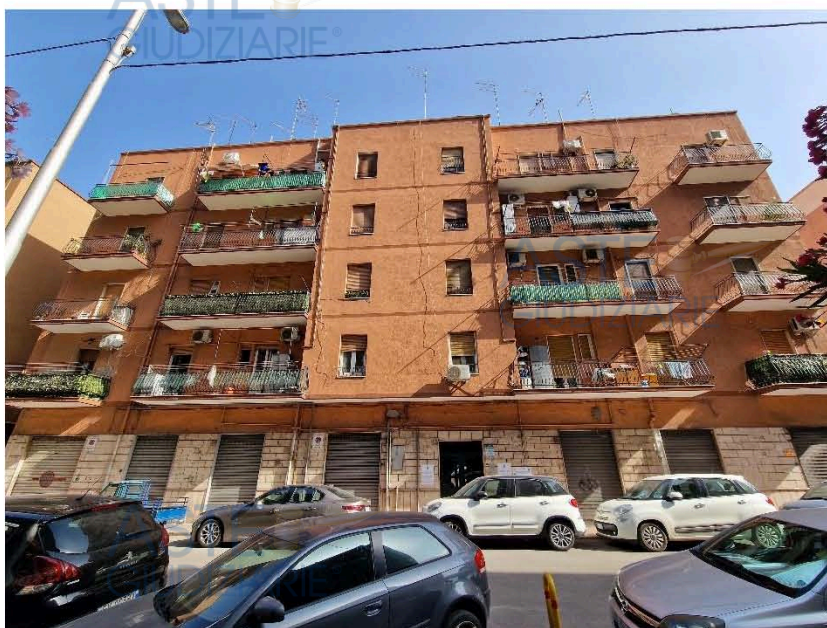
TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 302/2022 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa F. ZANNA

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO.....	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
1.9. CONFINI.....	20
1.10. PRATICA EDILIZIA.....	20
1.11. AGIBILITA'.....	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	20
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE	21
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	22
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	22
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	23
1.17. STATO DI POSSESSO.....	23
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO	23
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA.....	24

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **302/2022** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED];
- [REDACTED];

In data 25.05.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 24.05.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA chiedeva al CTU di 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 nuovo 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 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 per civile abitazione, 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) *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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

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

12) *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;*

13) *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 teletrasmessi.

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:

- 1. 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 i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 302/2022 R.G.Es.	1	Immobile in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n. 49, in Catasto Fabbricati al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23.
	2	Immobile in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n. 48, in Catasto Fabbricati al fg. 203, p.lla 3152, sub. 15.
	A FAVORE	
	CONTRO	

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	203	3152	23	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
In ditta: _____, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in comunione legale dei beni _____; _____ per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in comunione legale dei beni con _____.							

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	203	3152	15	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
In ditta: _____ per la piena proprietà.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificati di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visure storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza

- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Vincenzo De Lauro, quale ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 20.07.2023, alle ore 17:00, recandosi presso uno degli immobili pignorati sito in Taranto (TA) alla Via Giacomo Leopardi n. 49. Al sopralluogo presiedeva anche la [REDACTED], in qualità di esecutata, la quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. In tale sede lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente CTU precisa che, da una attenta disamina della documentazione in atti e a disposizione dello scrivente, uno dei due immobili pignorati, ovvero l'abitazione sita in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n. 48 e censita in N.C.E.U. al fg. 203, p.lla 3152, sub. 15, non risulta essere di proprietà degli esecutati [REDACTED]. Il tutto come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della suddetta procedura.

Alla luce di ciò, il sottoscritto CTU procederà alla valutazione della sola unità immobiliare la cui proprietà risulta in capo agli esecutati, ovvero dell'abitazione sita in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n. 49 e censita in N.C.E.U. al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23.

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 302/2022 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al quarto piano, con ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 49, confinante con detta via, cortile condominiale, strada privata ed altra unità immobiliare.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	203	3152	23	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
<i>In ditta:</i> _____, <i>per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni</i> _____; _____ <i>5, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni</i> _____							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano, con ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale, privo di ascensore, sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 49, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33.

L'abitazione è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno; possiede un balcone con affaccio sulla Via G. Leopardi, un balcone con affaccio sulla strada privata ed uno prospiciente il cortile condominiale. La stessa confina a nord con Via Giacomo Leopardi e con altra proprietà, a sud con il cortile condominiale, ad est con strada privata e ad ovest con vano scala.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è collocata all'interno del rione Tamburi della città di Taranto, in un'area residenziale ad alta densità abitativa, caratterizzata da abitazioni condominiali simili a quella in oggetto e dalla presenza di servizi ed attività commerciali anche di prima necessità. La zona è ben servita dal trasporto pubblico urbano.



Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°29'24.60"N, Long. 17°13'43.86"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Taranto dal Porto Mercantile seguendo le indicazioni sotto riportate.

Procedere su Via Massafra, dopo il Porto Mercantile svoltare leggermente a sinistra e prendere Via Napoli/Vico del Ponte, dopo 160 m svoltare a sinistra per Via Napoli, continuare per 450 m e prendere Via Orsini, dopo 550 m alla rotonda procedere dritto e dopo 400 m svoltare a destra per Via Giacomo Leopardi, percorrerla per 140 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

L'appartamento è parte integrante di uno stabile residenziale realizzato nel 1960 con sviluppo su cinque livelli: piano terra ospitante due appartamenti, locali commerciali e garage e quattro piani superiori suddivisi in quattro appartamenti per piano. L'accesso ai piani superiori avviene soltanto per mezzo del vano scala interno. Il fabbricato è altresì dotato di cortile condominiale ed essendo isolato presenta un affaccio su Via G. Leopardi, due su strada privata ed uno su cortile condominiale.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento è ubicato al quarto piano, con ingresso a destra salendo le scale, ed è suddiviso in ingresso (5,90 mq), soggiorno (19,50 mq), cucina (12,20 mq), disimpegno (9,80 mq), due camere da letto (letto A – 17,30 mq; letto B – 18,60 mq), e bagno (3,90 mq). La superficie utile complessiva è di 87,20 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. L'abitazione possiede anche un balcone con affaccio su cortile condominiale (balcone A – 4,80 mq), un balcone prospiciente la strada privata (balcone B – 3,15 mq) ed un balcone con affaccio su Via G. Leopardi (3,90 mq), il tutto per una superficie scoperta complessiva di 11,85 mq.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3).

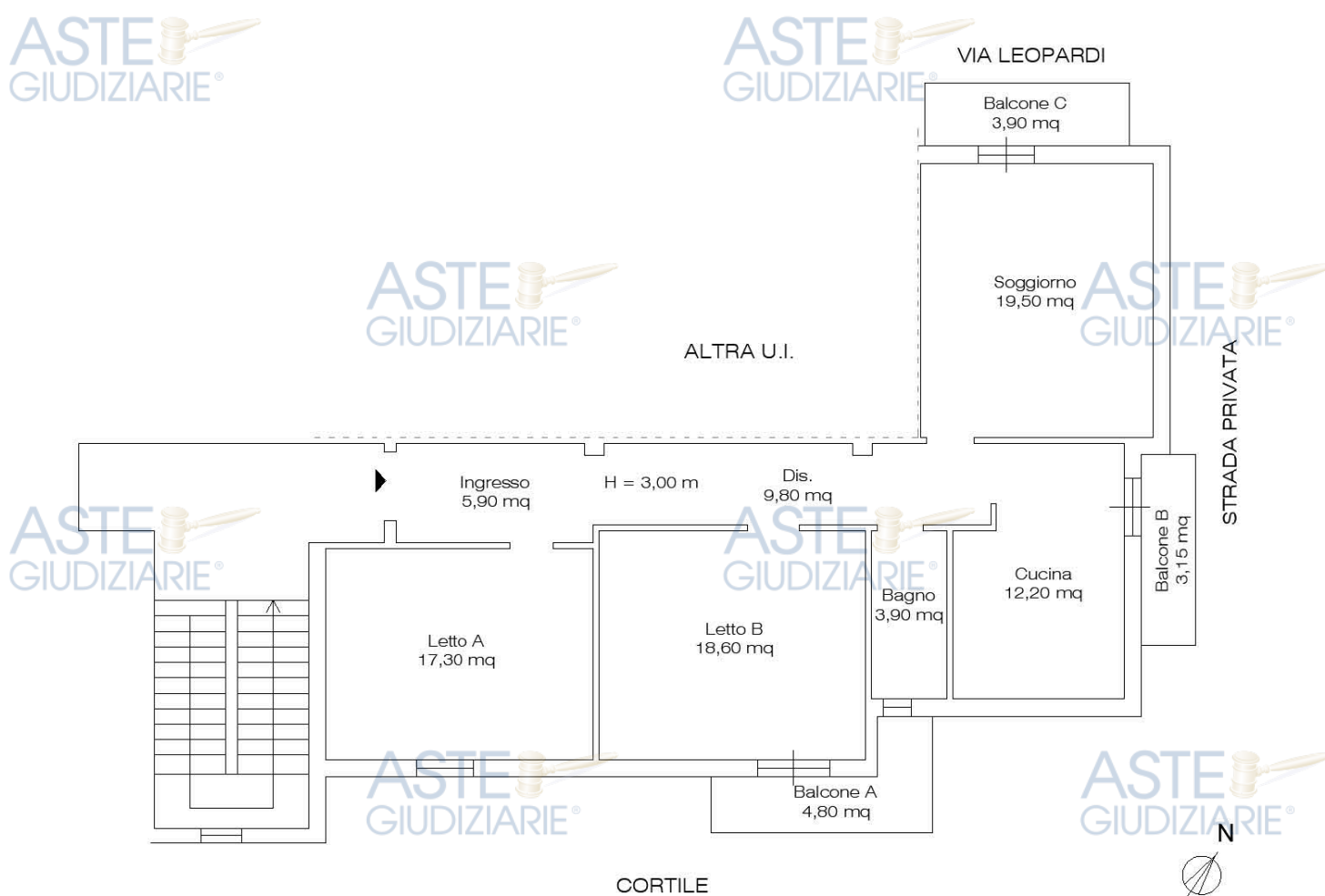


Figura 3: Planimetria abitazione

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con struttura portante mista, muratura e telaio in c.a., ed orizzontamenti piani costituiti da solai in latero – cemento. Le pareti perimetrali sono rivestite al piano terra con elementi in pietra di colore chiaro, mentre ai piani superiori con intonaco spatolato colorato. Il portone d'ingresso condominiale è in pvc di colore nero con vetrate. L'androne d'ingresso ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di color arancio e la pavimentazione è in graniglia di marmo di colore chiaro; anche il vano scala presenta le stesse finiture. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno di colore marrone. All'interno dell'abitazione la pavimentazione è in graniglia di marmo di colore scuro e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata.

Il bagno ha una pavimentazione e la piastrellatura delle pareti costituite da elementi in ceramica di colore chiaro. In cucina la pavimentazione è sempre in graniglia di marmo ma dal colore rossastro, mentre le pareti sono rivestite a mezz'altezza con piastrelle in ceramica di colore bianco ed azzurro. Le porte interne sono in tamburato di legno di colore bianco con vetrate, del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in anticorodal e sono dotati di tapparelle in plastica e zanzariere.

I balconi hanno una pavimentazione in gres per esterni di colore chiaro ed il parapetto costituito da ringhiera metallica di colore nero.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché di impianto termo autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni ambiente. Vi è, inoltre, la predisposizione per i condizionatori nella cucina e nelle camere da letto.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del fabbricato è sufficiente, così come quello dell'appartamento. Non sono stati riscontrati, all'interno dell'unità immobiliare, danneggiamenti riconducibili a fenomeni di infiltrazione e/o umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso	5,90
Soggiorno	19,50
Cucina	12,20
Disimpegno	9,80
Letto A	17,30
Letto B	18,60
Bagno	3,90
Balcone A	4,80
Balcone B	3,15
Balcone C	3,90
Superficie utile	87,20
Superficie scoperta	11,85

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

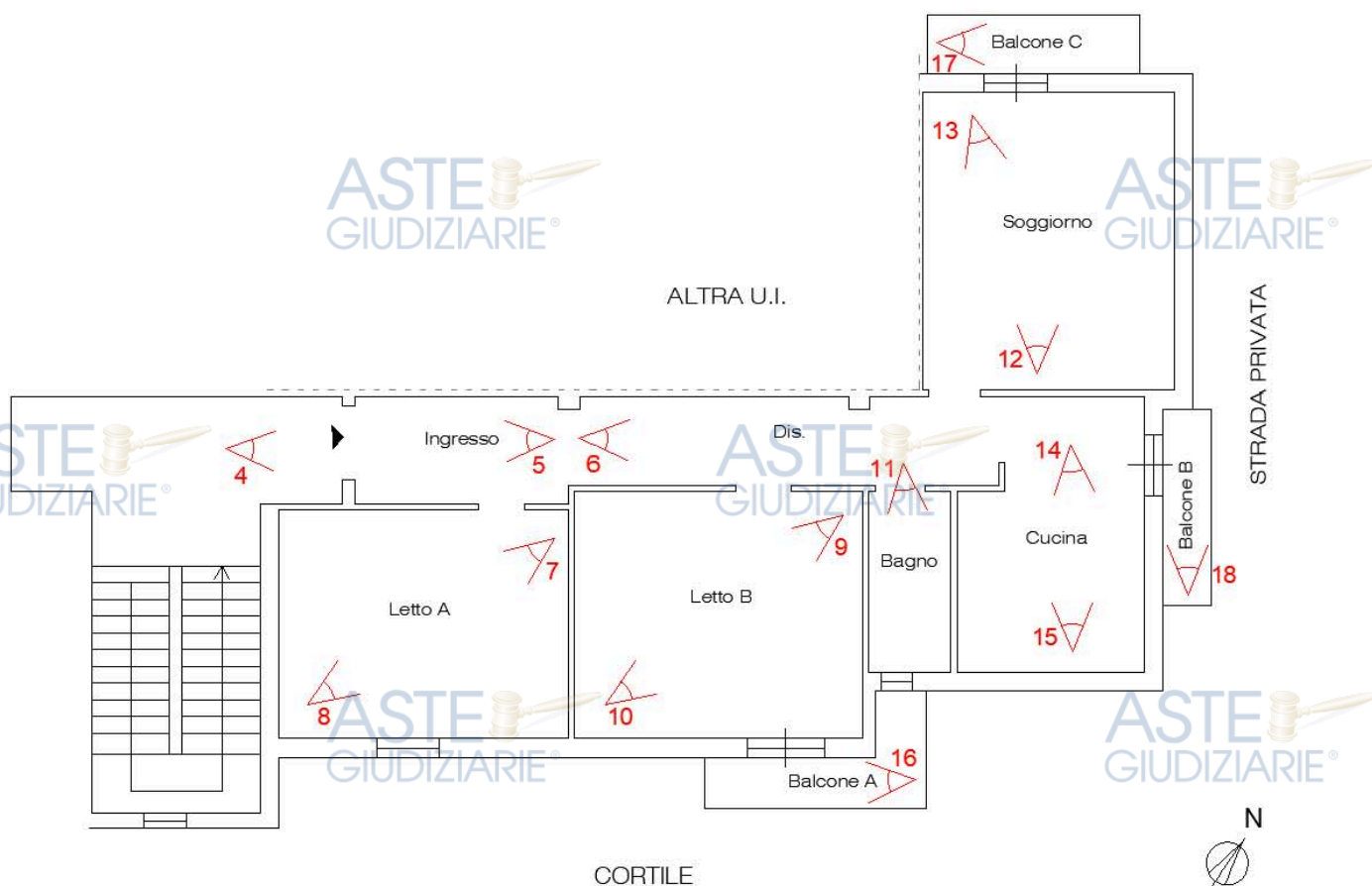
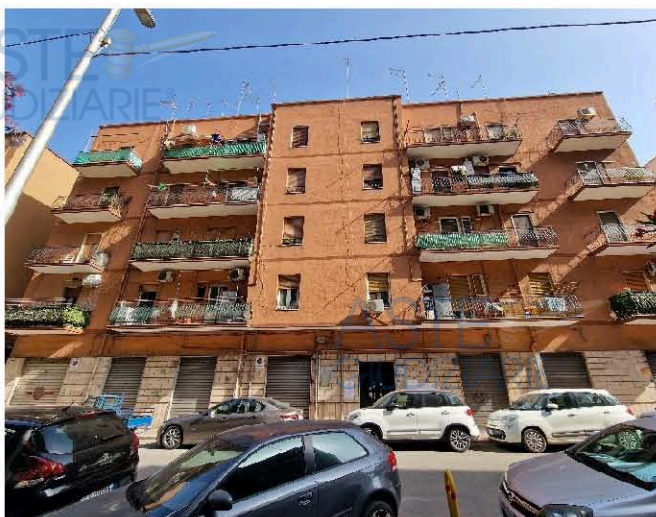
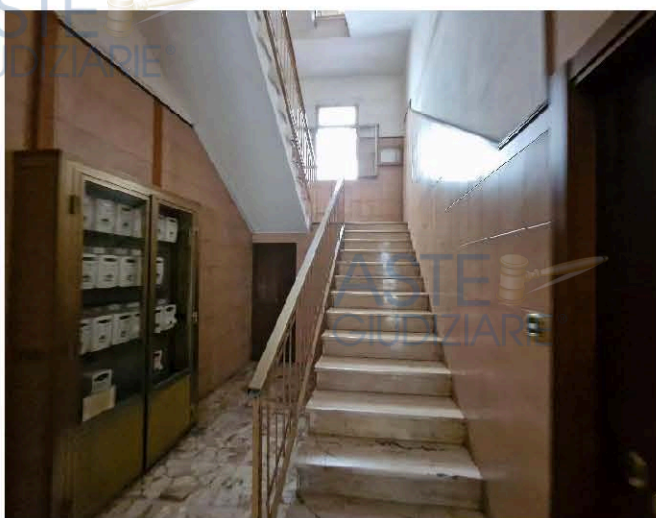
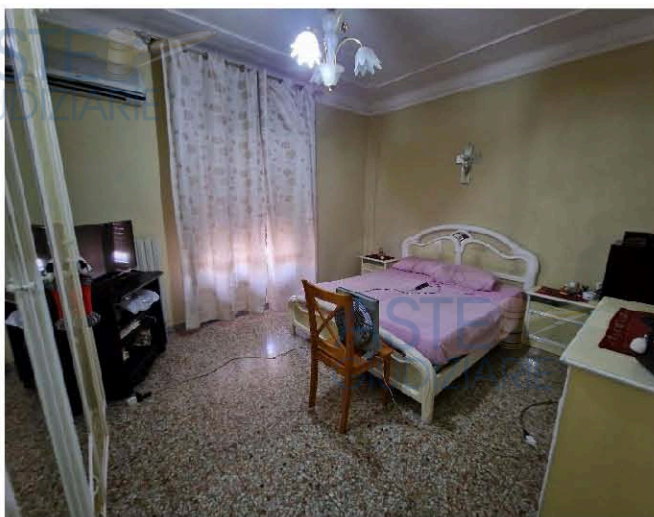
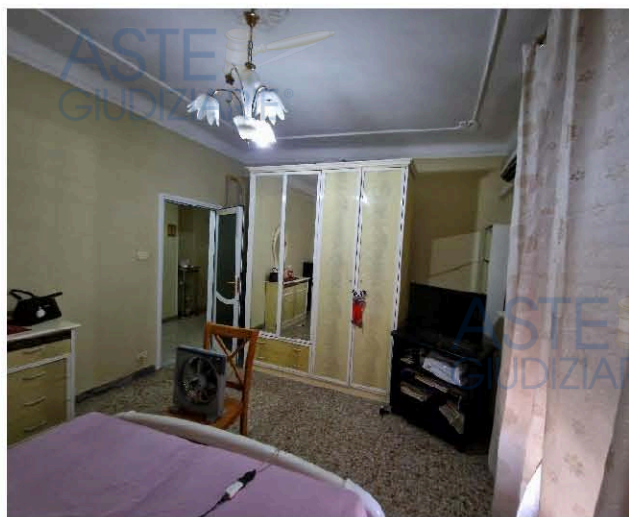
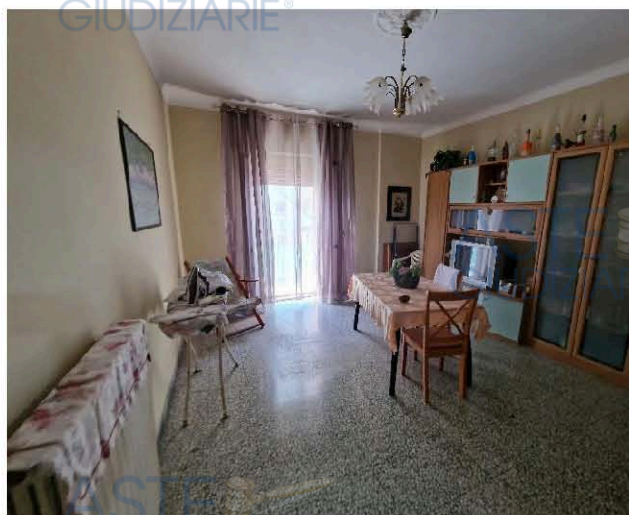


Figura 4: Planimetria con i visivi

*Foto 1 – Prospetto condominio**Foto 2 – Portone condominiale**Foto 3 – Vano scale**Foto 4 – Porta d'ingresso appartamento**Foto 5 – Ingresso**Foto 6 – Disimpegno*

*Foto 7 – Letto A**Foto 8 – Letto A**Foto 9 – Letto B**Foto 10 – Letto B**Foto 11 – Bagno**Foto 12 – Soggiorno*

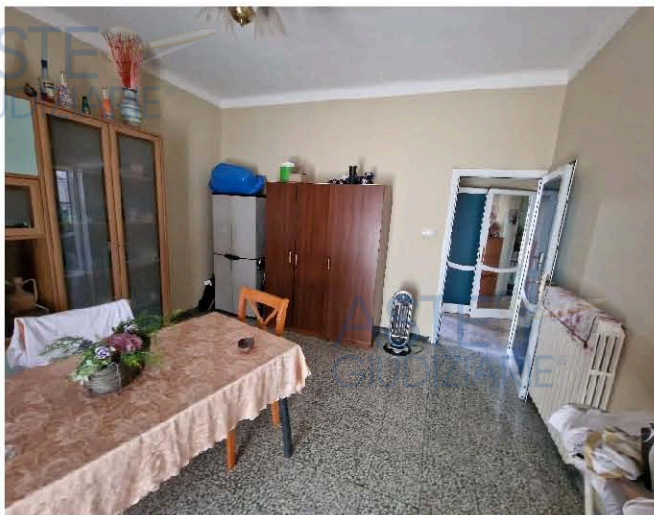


Foto 13 – Soggiorno



Foto 14 – Cucina



Foto 15 – Cucina



Foto 16 – Balcone A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17 – Balcone C

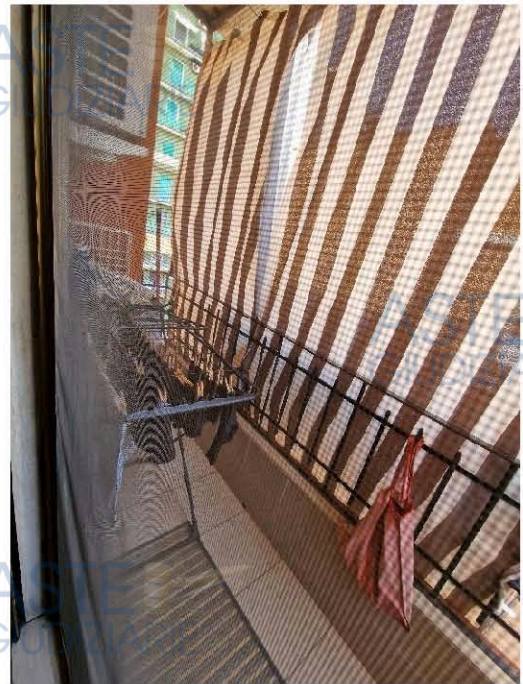


Foto 18 – Balcone B

1.9. CONFINI

L'appartamento confina a nord con Via Giacomo Leopardi e con altra proprietà, a sud con il cortile condominiale, ad est con strada privata e ad ovest con vano scala.

1.10. PRATICA EDILIZIA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, prat. N. 435/1958, rilasciato il 30.04.1959 per la realizzazione di un fabbricato composto da piano terra e quattro piani superiori in Via Delle Querce (ora Via G. Leopardi).

1.11. AGIBILITA'

L'intero fabbricato residenziale è dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 543 del 29.04. 1961.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra quanto concesso e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

1. Variazione del prospetto sud causata da una differente estensione dell'apertura finestrata del bagno, la quale risulta più piccola allo stato attuale;



2. Minore estensione del balcone A, con affaccio sul cortile condominiale, rispetto a quanto concessionato. Da concessione edilizia il balcone risultava avere una estensione di 6,50 mq, mentre allo stato attuale ha una superficie di 4,80 mq.

Si precisa che il bene in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, nella zona “D5-B3 Zona edilizia esistente tipo C”; secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Entrambe le difformità sono variazioni che riguardano il prospetto dell'unità immobiliare in esame e, pertanto, rientrano tra gli interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), così come previsto dall'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001. Nel caso di specie tali variazioni sono state eseguite in assenza di S.C.I.A. e pertanto costituiscono degli illeciti urbanistici. È possibile ottenere la sanatoria dell'intervento secondo quanto riportato nell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, ovvero previa verifica della doppia conformità e pagamento di una sanzione pecuniaria. La verifica della doppia conformità (accertamento di conformità) consiste nel verificare che la difformità riscontrata sia conforme sia allo strumento urbanistico vigente al momento dell'abuso sia a quello in vigore al momento della presentazione della domanda. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico che istruisce la pratica (S.C.I.A. in sanatoria), sanzione e diritti di segreteria, pari a circa € 2.500,00.

1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità.

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 12 gennaio 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giovanni Mobilio	13.03.2007	15.03.2007	5590
Taranto (TA) - Fg. 203, p.lla 347 (ora p.lla 3152) sub. 23						
Note: tramite atto di compravendita per notar Giovanni Mobilio del 13.03.2007, rep. n. 26754/13592, trascritto in Taranto il 15.03.2007 ai nn. 8454/5590, i coniugi [REDACTED] acquistavano la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in comunione legale dei beni, dell'appartamento al quarto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 49, identificato catastalmente al fg. 203, p.lla 347 (ora p.lla 3152), sub. 23.						

1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1146	802	12.01.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al quarto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 49, identificato catastalmente al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 11.10.2022.					

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
8457	1937	15.03.2007	Ipoteca volontaria		
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 76.000,00, totale € 152.000,00) per notar Giovanni Mobilio con atto del 13.03.2007 rep. n. 26755/13593, iscritta il 15.03.2007 ai nn. 8457/1937, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 49, identificato catastalmente al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23.					

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- L'appartamento è parte integrante di un condominio amministrato dal sig. Manigrasso Giovanni;
- L'importo mensile delle spese ordinarie condominiali è pari a circa € 19,00;
- Non ci sono spese insolute né utenze non saldate;
- Non vi sono cause riguardanti gli immobili in questione.

1.17. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutata [REDACTED] come propria residenza e dai propri figli.

1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato dei beni siti nella stessa zona e sulla scorta delle informazioni riportate sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario è stato determinato considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Al valore di mercato stimato viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 10% del valore dell'immobile.

Tabella 7: Computazione superficie

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	98,63	100%	98,63
Muri perimetrali condivisi	1,99	50%	1,00
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	11,85	30%	3,56
Superficie commerciale			103,18

Tabella 8: Determinazione valore di mercato appartamento

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 10%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
590,00	€ 60 876,20	€ 2 500,00	€ 58 376,20	€ 5 837,62	€ 52 538,58

VALORE COMPLESSIVO: € 52.500,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano, con ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale, privo di ascensore, sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via

Giacomo Leopardi n. 49, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3152, sub. 23, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33 e confinante a nord con Via Giacomo Leopardi e con altra proprietà, a sud con il cortile condominiale, ad est con strada privata e ad ovest con vano scala.

L'abitazione è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di 87,20 mq; possiede un balcone con affaccio sulla Via G. Leopardi, un balcone con affaccio sulla strada privata ed uno prospiciente il cortile condominiale, il tutto per una superficie scoperta di 11,85 mq. L'appartamento versa in sufficiente stato manutentivo ed è dotato di impianto idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, ed impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa.

Il fabbricato condominiale è stato eretto in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, prat. N. 435/1958, rilasciato il 30.04.1959 e risulta provvisto di Dichiarazione di Abitabilità n. 543 del 29.04.1961.

Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie relative all'appartamento, il cui importo complessivo necessario per l'attività di sanatoria è pari a circa € 2.500,00, debitamente considerato nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata [REDACTED] e dai propri figli come propria residenza.

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

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 5 settembre 2023

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

