

TRIBUNALE DI TARANTO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341/2023 R.G.E.

promosso da:

nei confronti della Sig.ra

udienza di giudizio di merito del 22/11/2023




ALLEGATI

Alla presente relazione, redatta su quattordici pagine di una facciata l'una, compresa la copertina iniziale:

- *certificato contestuale di stato di famiglia e residenza della Sig.ra *****;*
- *copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di procedura.*
- *Documentazione attestante l'esistenza di n.2 precedenti edilizi relativi sia alla realizzazione dello stabile in via Cesare Battisti 246 che alla successiva variante;*
- *verbale di sopralluogo;*
- *planimetria stato di fatto dell'immobile;*
- *documentazione fotografica, costituita da n.9 foto a colori.*
- *estratto di mappa catastale;*
- *visura e planimetria catastale originarie;*
- *variazione catastale corredata di visura e planimetria catastale aggiornate.*

1. Mandato

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, [REDACTED] nell'udienza del 22.11.2023, vista l'istanza di vendita, esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva, ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. mi nomina esperto nella procedura esecutiva n. R.G.E. 341/2023 ponendomi il seguente quesito:

- **Provvederà** all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale ;
- **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, 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 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 allega 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.

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

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

12) 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.

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

2. Inizio operazioni peritali – ricerca dei dati

Per l'immobile oggetto della procedura in questione, dopo aver verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 – secondo comma del C.P.C., ho eseguito la ricerca dei dati necessari all'espletamento dell'incarico, ottenendo:

- dall'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto, il certificato contestuale di stato di famiglia e residenza della Sig.ra ***** nata a ***** il ***** (C.F. *****), residente in Taranto, alla Via Cesare Battisti, civico 246;
- dall'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto (TA), non è stato possibile estrarre estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in quanto la sig.ra ***** risulterebbe "nubile";
- dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto, Nulla Osta del 28 settembre 1960 Nulla Osta del 22 novembre 1961 (variante), entrambi titoli relativi alla realizzazione del fabbricato.
- dall'Agenzia del Territorio di Taranto, l'estratto di mappa, la visura e la planimetria catastale;
- dall'Agenzia delle Entrate di Taranto, a mezzo pec, dichiarazione di successione di De Quarto Santa, in qualità di atto di provenienza dell'immobile oggetto di procedura.

3. Sopralluogo

A seguito di convocazione fatta alla Sig.ra ***** , tramite lettera raccomandata A/R inviata dalla sottoscritta per il sopralluogo da eseguire in data 22.12.2023 alle ore 16,00 presso l'immobile pignorato, l'Esecutata, ha provveduto a comunicarmi telefonicamente la sua indisponibilità per quella data. Pertanto si è proceduti a spostare il sopralluogo alla data del 23 marzo 2024.

Alle ore 10:00 del 23 marzo 2024, la sottoscritta geom. ***** congiuntamente

studio *****

B *****

T *****

al Custode Giudiziario, ***** ci siam recati presso l'immobile pignorato in via Cesare Battisti, civico 246, 7° piano.

Ment ***** ha redatto il verbale di sopralluogo, la sottoscritta, ha eseguito il sopralluogo, effettuando il rilievo metrico e fotografico.

Infine, ho verificato, le condizioni generali e la conformità degli stessi ai grafici catastali.

4. Descrizione dei beni rinvenente dall'atto di pignoramento

Procedura	Lotto	Descrizione del bene
341/2023	U	Civile abitazione, sita in Taranto (TA), alla Via C.Battisti, civico 246, iscritta al catasto fabbricati al foglio 244, particella 1701, sub. 69 – 7° piano – Cat. A/3 - classe 3 – 4 vani - R.C. €. 413,17 – confinante a sud con altre proprietà, a nord con via Cesare Battisti, a est con via Cagliari e a ovest con piazzale che ospita il Distributore AGIP. In ditta Sig.ra ***** 1/1

5. Risultanze catastali ricavate da certificato ipotecario

Come da certificazione notarile redatta dal Notaio *****

***** risulta pignorato il seguente immobile sito in Taranto (TA), in ditta Sig.ra *****

Immobile	Foglio	P.lla	sub	piano	cat	classe	vani	R.C.
U	244	1701	69	7	A/3	3	4	413,17
Via C.Battisti, civico 246,- Taranto (Ta) – In ditta Sig. ra ***** 1/1								

6. Dati catastali aggiornati e confini

La planimetria catastale originaria della civile abitazione, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato PER L'ASSENZA DI ALCUNI PILASTRI ; pertanto, si è proceduto all'aggiornamento dei grafici catastali:

LOTTO	Foglio	P.lla	sub	piano	cat	classe	consist.	R.C.
U	244	1701	69	7	A/3	3	4,5	464,81
Via C. Battisti, civico 246,- Taranto (Ta) – In ditta Sig. ra ***** 1/1								

7. Reindividuazione dei lotti

Procedura	Lotto	Descrizione dei beni
341/2023	U	Civile Abitazione sita nel comune di Taranto (TA), alla Via C.Battisti, civico 246, facente parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano terra e 10 piani superiori, accessibile da strada accessibile dalla pubblica via Cesare Battisti. Ubicata al piano settimo, con accesso a dx salendo le scale interne, l'abitazione sviluppa una superficie utile interna di mq. 73 ed esterna di mq.8; composta da ingresso, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; è presente inoltre balcone, prospiciente il piazzale Agip. Il tutto, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 244 - particella 1701 - sub 69 - Via Cesare Battisti, civico 246 - 7° piano - cat. A/3 - classe 3 - vani 4,5 - R.C. € 464,81 - confinante a sud con altre proprietà, a nord con via Cesare Battisti, a est con via Cagliari e a ovest con piazzale ove insiste Distributore AGIP

8. Iscrizioni e trascrizioni inerenti al bene oggetto di esecuzione

Da quanto ricavato certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED], si evince la seguente storia ipotecaria.

Storia ipotecaria:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è pervenuto alla signora [REDACTED], in forza di successione "ex-lege" della propria madre signora [REDACTED], nata a Taranto (TA) il giorno [REDACTED] e deceduta il giorno [REDACTED], denuncia di successione registrata in maniera telematica a Taranto il 22 settembre 2022 al n.315565/88888 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 27 settembre 2022 al n.26683/19576 (non si rileva la trascrizione dell'accettazione di eredità). Immobile oggetto di successione (quota 1/1): catasto fabbricati: - foglio 244, particella: 1701, subalterno 69;

Lo stesso, è pervenuto alla sig.ra [REDACTED]:

- per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Magda Garofalo di San Giorgio Ionico in data 14 ottobre 2003, rep n.26.665/9.984, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 28 ottobre 2003 al n.21677115602, contro la signora [REDACTED]
Immobile oggetto di atto (quota 1/3): catasto fabbricati: - foglio 244, particella: 1251, subalterno 69
- per la quota di 2/3 a favore della signora [REDACTED] e quota di 1/3 a favore della signora [REDACTED] ed entrambe per l'intero, in forza di successione testamentaria della propria madre [REDACTED]

signora *****, nata a Taranto (TA) il ***** e deceduta il *****, denuncia di successione registrata a Taranto il 9 settembre 2003 al n.984/2003 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 11 ottobre 2004 al n.24061/16304, successione apertasi in forza di testamento pubblico depositato presso ***** di San Giorgio Ionico in data 19 settembre 2002, rep n.305 degli atti di ultima volontà del medesimo Notaio e attivato con verbale di pubblicazione sempre a rogito ***** p n.25.666, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 2 maggio 2003 al n.9161/6838. Immobile oggetto di successione (quota 1/1): catasto fabbricati: - foglio 244, particella: 1251, subalterno 69

Lo stesso, è pervenuto alla sig.ra ***** in forza di atto di compravendita dell'intero, a rogito Notaio Donato Pirro di Taranto in data 8 gennaio 1963, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 16 gennaio 1963 al n.3446/3222, contro il signor *****

Immobile oggetto di atto (quota 1/1): alloggio al piano settimo di Via Cesare Battisti n.246, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, composto di due vani e accessori, confinante con altra proprietà del venditore, via privata, adiacente stazione di servizio Agip.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TARANTO in data 8 novembre 2023 al n.29205/22340

9. Pratica edilizia originaria e agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è facente parte di un corpo di fabbrica, composto da due fabbricati, composti entrambi da piano interrato, terra e dieci piani superiori.

La stessa, come estratto dai precedenti edilizi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, è stata realizzata in forza a 2 concessioni edilizie ovvero Nulla Osta del 28 settembre 1960 e Nulla Osta del 22 novembre 1961 (variante).

Il fabbricato presenta certificato di agibilità n.452 del 24 aprile 1963.

10. Verifica di conformità urbanistica.

E' stato possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e i grafici a corredo della pratica edilizia, pertanto, risultano esserci delle difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.

11. Sanabilità degli abusi

Avendo riscontrato delle differenze tra lo stato legittimo e lo stato attuale dei luoghi, la sottoscritta, accerta la presenza di difformità, sanabili con procedimento urbanistico a sanatoria, secondo quanto dettato dal D.P.R. 380/01, computandone per predetta operazione, un importo di circa 3.000,00 €, comprendendo sia gli oneri comunali che quelli tecnici.

12. Proprietà alla data della trascrizione del pignoramento.

Alla data dell'8 novembre 2023, trascrizione del pignoramento, l'immobile era di proprietà della sig.ra *****.

13. Possesso dell'immobile.

Attualmente, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, risulta essere occupato dall'esecutata.

14. Principali caratteristiche della zona.

Trattasi di zona semiperiferica posta a est rispetto al centro cittadino, caratterizzata da una ottima urbanizzazione con presenza di fabbricati per civili abitazioni e servizi di interesse primario. I collegamenti con i comuni limitrofi, sono facilitati dalla presenza di ampie strade.

15. Descrizione generale dell'intera consistenza immobiliare.

Il fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è ubicato nel Comune di Taranto. L'edificio è composto da civili abitazioni e locali/depositi/posti auto, tutti accessibili da via Cesare Battisti e da via Cagliari.

La struttura portante dell'edificio, è in c.a. con solai piani del tipo latero-cementizio rifiniti, all'intradosso, con intonaco del tipo civile, tinteggiato e le tramezzature, sono realizzate, presumibilmente, con tufelle di spessore variabile, rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate.

L'immobile oggetto di stima, dislocato al piano settimo, con altezza utile pari a mt. 3,00, ha una superficie utile interna di circa mq. 73 ed esterna di circa mq.8

L'accesso al pianerottolo del settimo piano, avviene sia da ascensore che dal vano scale presente nell'androne, prospiciente la pubblica via Cesare Battisti; la porta di accesso è quella a

destra sbarcando sul pianerottolo.

Di seguito, riporto le principali finiture, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione:, fatta eccezione per alcune pareti nei vani come camera da letto bagno e cucina dove sono presenti fenomeni infiltrativi:

- pavimenti in piastrelle in scaglie di marmo, rifinito con battiscopa similare;
- pareti del bagno, rifinite, sino all'altezza di mt. 2,00, con rivestimento in piastrelle in ceramica;
- infissi interni, costituiti da telaio e ante in legno, corredate di coprifili e ferramenta d'uso;
- pareti e soffitti tinteggiati, rispettivamente, con pittura lavabile e con pittura traspirante.
- infissi esterni realizzati in pvc .

L' appartamento, risulta così suddiviso:

id	Descrizione degli ambienti	Superficie mq
1	ingresso	9,80
2	camera	24,97
3	camera	18,74
4	bagno	6,12
5	cucina	11,46
6	ripostiglio	2,07
Totale superficie utile interna		73,16

7	balcone	8,25
Totale superficie utile esterna		8,25

Impianti in dotazione.

A corredo dell'immobile, sono presenti i seguenti impianti:

- impianto idrico-fognario, corredato da lavabo, vaso, bidet e doccia, tutti in vetrochina e corredati della necessaria rubinetteria, minuteria e sifoname;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con linee poste a servizio delle varie utenze;
- impianto di riscaldamento.

La certificazione di conformità dei suddetti impianti, non è in mio possesso.

16. Pendenze di natura condominiale

Allego alla presente, riepilogo insolutii, inviati a mezzo whatsapp dall'amministratore [REDACTED], ove allega prospetto dichiarativo delle pendenze che l'Esecutata ha nei confronti del condominio, che ammontano ad € 510,63.

17. Criterio di stima e valutazione immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, attribuisce un valore di mercato che oscilla circa da 540,00 a 800,00 €/mq, quando riferito alla superficie lorda di **abitazioni civili di tipo economico** in normale stato d'uso, e da circa da 1000 a 1100,00 €/mq, quando riferito alla superficie lorda di **abitazioni civili** in normale stato d'uso, compresi nella **zona D7** relativa zona periferica.

Considerando il generale andamento del mercato immobiliare, i dati reperiti dalle Agenzie immobiliari e le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura, attraverso una stima sintetica comparativa, calcolerò il più probabile valore di mercato dell'immobile, attribuendo alla superficie utile, il valore unitario di **850,00 €/mq, tenendo già conto sia degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e sia alla sanatoria delle pendenze condominiali degli ultimi due anni.**

LOTTO U	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. nette → Sup. commerciale mq	Sup. omogeneizzate mq
Superficie netta interna	1,00	73,16 → 80,00	80,00
Superficie netta balconi	0,30	8,25 → 8,25	2,47
Totale superfici nette omogeneizzate			82,47

In conclusione quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è:

Superficie omogeneizzata mq * valore unitario €/mq - oneri pendenti

mq. 82,47 * € 850,00 = € 70.099 assimilabile a € 70.000,00 (settantamila euro/00)

Taranto 8 agosto 2024



[REDACTED]

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Lotto	Descrizione dei beni
341/2023	U	Civile Abitazione sita nel comune di Taranto (TA), alla Via C.Battisti, civico 246, facente parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano terra e 10 piani superiori, accessibile da strada accessibile dalla pubblica via Cesare Battisti. Ubicata al piano settimo, con accesso a dx salendo le scale interne, l'abitazione sviluppa una superficie utile interna di mq. 73 ed esterna di mq.8; composta da ingresso, due camere , cucina, bagno e ripostiglio; è presente inoltre balcone, prospiciente il piazzale Agip. Il tutto, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 244 - particella 1701 - sub 69 - Via Cesare Battisti, civico 246 - 7°piano - cat. A/3 - classe 3 - vani 4,5 - R.C. € 464,81 - confinante a sud con altre proprietà, a nord con via Cesare Battisti , a est con via Cagliari e a ovest con piazzale ove insiste Distributore AGIP

VALORE DELL'IMMOBILE

€ 70.000,00 (settantamilaeuro/00)

