

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 353/2023 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

" [REDACTED]

contro

[REDACTED] "

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Andrea PAIANO**CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
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	13
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
1.9. CONFINI.....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	25
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	26
1.16. STATO DI POSSESSO.....	26
1.17. CRITERI DI STIMA.....	26
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA	29

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **353/2023** promossa da [REDACTED] contro:

In data 29.11.2023 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.11.2023 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla 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 condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *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:

- 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;*

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®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4.

Tabella 1: Descrizione degli immobili

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 353/2023 R.G.Es.	<u>Unico</u>	Unità immobiliare sita in Taranto alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, riportata nel N.C.E.U. al foglio 201, particella 2246, sub. 3, cat. A/4.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
Titolarità: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
<u>Unico</u>	201	2246	3	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]; [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificati di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visura storica catastale post variazione
- All. 9) Planimetria catastale post variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale

- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
- All. 18) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 02.02.2024 alle ore 09:30, previa comunicazione inviata agli esecutati tramite raccomandata AR del 17.01.2024, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto – quartiere Tamburi – alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4/scala A. Al sopralluogo presiedevano i sigg. Paolo Annunziato e Giuseppe Sallustio per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., e [REDACTED], qualificata quale occupante dell'appartamento in esame, che concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. La sottoscritta eseguiva un esauriente rilievo metrico e fotografico dell'immobile, 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 di Stato Civile e Tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 353/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al primo piano identificato con il numero interno 3, con ingresso a sinistra salendo le scale, facente parte dello stabile residenziale contraddistinto come “Edificio LI/scala A” del complesso di case popolari sito in Taranto – quartiere Tamburi – alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, confinante con detta via, area esterna condominiale, vano scala ed altra unità immobiliare.						
	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	201	2246	3	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];							
[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al primo piano, identificato con il numero interno 3, dello stabile residenziale contraddistinto come “Edificio LI/scala A” del complesso di case popolari sito in Taranto – quartiere Tamburi – alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 201, p.lla 2246, sub. 3, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad una veranda prospiciente la suddetta via. Il bene confina a nord ed est con l'area esterna condominiale, a sud con Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis e ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona a nord del quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto, a ridosso dello Stabilimento Siderurgico ex ILVA, in un'area completamente urbanizzata e costituita per lo più da complessi residenziali del tipo case popolari a media densità abitativa, di remota realizzazione. Si segnala la discreta presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

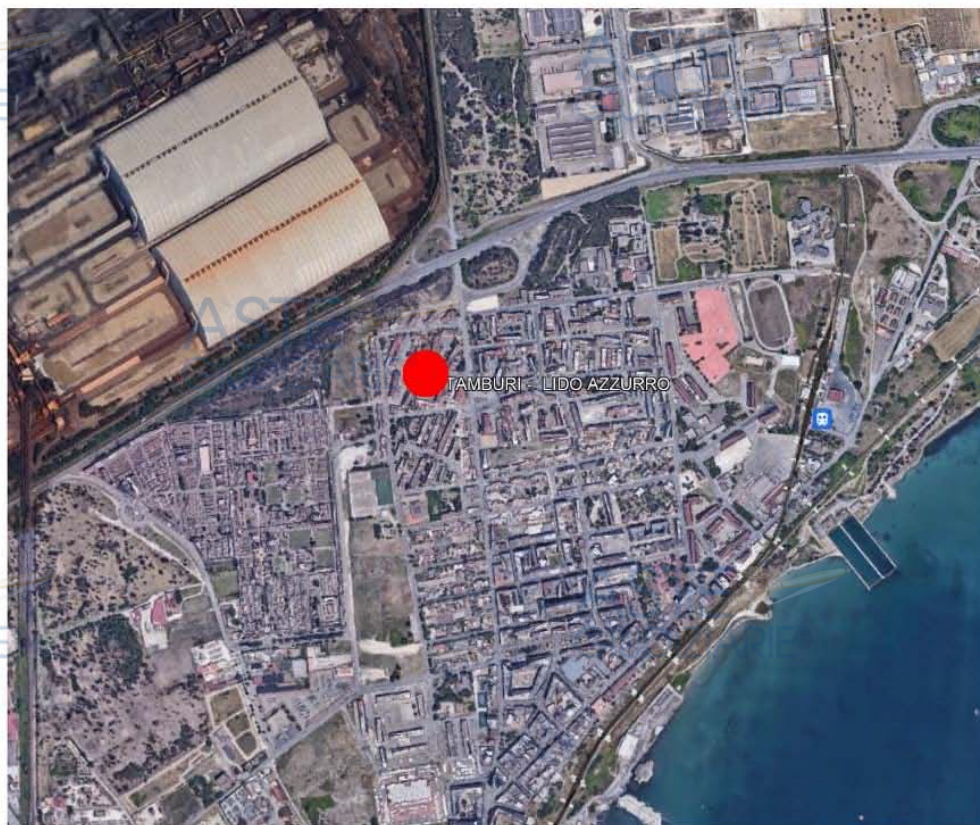


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Pr. Es. Immobiliare n. 353/2023

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°29'41.79"N, Long. 17°13'27.05"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Taranto dal Porto Mercantile proseguendo su Via per Massafra fino al termine della stessa, svoltare a sinistra e prendere Via Napoli, dopo 450 m continuare su Via Orsini, dopo 170 m alla rotatoria proseguire dritto per rimanere su Via Orsini, dopo 300 m svoltare a sinistra per Via Machiavelli, dopo 150 m svoltare a destra per Via Lisippo, dopo 800 m svoltare a destra per Via Trojlo, dopo circa 70 m girare a destra per Via De Vincentis, percorrerla per circa 100 m prima di arrivare a destinazione.

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

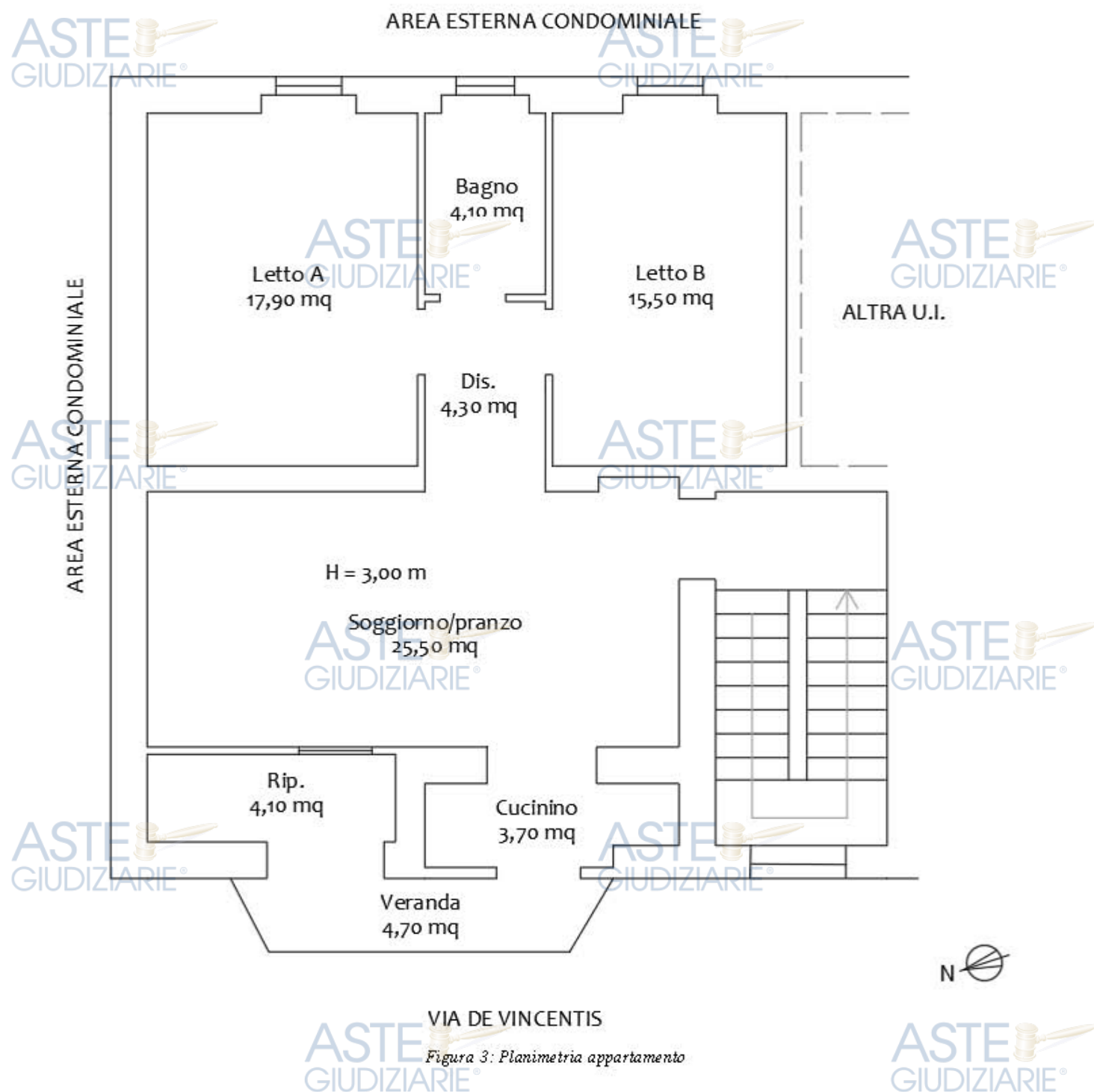
L'appartamento pignorato è parte integrante dello stabile residenziale contraddistinto come "Edificio LI/scala A" facente parte del complesso edilizio di case popolari realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.N.A. Casa) nella prima metà degli anni 50. Il complesso edilizio è collocato nella zona settentrionale del quartiere Tamburi di Taranto in Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis, confinato da Via Lisippo, Via Murialdo, Via Trojlo e Via Orsini. Lo stesso è composto da 15 stabili condominiali isolati dotati di area verde pertinenziale.

Lo stabile in questione, nominato "Edificio LI", è stato realizzato in muratura portante e solai in latero – cemento, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano), ciascuno dotato di quattro appartamenti per piano; l'accesso ai piani superiori avviene per mezzo di due diversi corpi scala (Scala A e Scala B). L'edificio presenta quattro affacci, sulla Via De Vincentis e sull'area esterna condominiale.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in soggiorno/pranzo (25,50 mq), cucinino (3,70 mq), disimpegno (4,30 mq), due camere da letto (letto A – 17,90 mq; letto B – 15,50 mq), ripostiglio (4,40 mq) e bagno (4,10 mq), oltre una veranda di 4,70 mq con affaccio sulla Via De Vincentis. La superficie utile complessiva è di 79,80 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. La zona notte esposta ad est è direttamente illuminata ed arieggiata per mezzo di aperture prospicienti l'area esterna condominiale, mentre la zona giorno esposta ad ovest è illuminata ed arieggiata indirettamente dalla veranda (originario balcone ora chiuso).

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.



1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio condominiale è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite da intonaco per esterni colorato, con zoccolatura a livello del piano terra eseguita con elementi in pietra; la copertura è in parte terrazzata, realizzata con solaio in latero – cemento, ed in parte del tipo a doppia falda, con tegole alla marsigliese su orditura in legno. Il portone d'ingresso è in pvc di colore nero con vetrate a specchio. Il vano scala

presenta le pareti in parte rivestite con elementi in pietra ed in parte intonacate; le rampe sono rivestite con elementi in marmo e la pavimentazione dell'ingresso e dei pianerottoli è in marmette.

La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo classico in legno di colore marroncino. All'interno dell'appartamento la pavimentazione è in gres di colore chiaro, mentre le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura bianca. Le pareti del soggiorno/pranzo sono rivestite, fino a metà altezza, con piastrelle in gres di colore beige e finitura lucida; le pareti del cucinino sono completamente rivestite con piastrelle in gres di piccolo formato e colori chiari. Nel bagno la pavimentazione è in gres di colore grigio scuro, mentre le pareti sono piastrellate con elementi chiari. La veranda ha la stessa pavimentazione del resto dell'abitazione e le pareti sono piastrellate con elementi in ceramica di colore chiaro. Il sistema di chiusura dell'originario balcone è costituito da vetrate in pvc di colore bianco.

Le porte interne sono in tamburato di legno dotate di vetrate e del tipo ad anta battente; la porta che dal cucinino conduce alla veranda è costituita dallo stesso materiale ma è del tipo scorrevole con guida esterna a vista. Gli infissi sono in pvc di colore bianco dotate di persiane esterne di colore verde scuro.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti; non possiede impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico. Vi è la predisposizione per il condizionatore nel soggiorno/pranzo.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'intero edificio residenziale versa in scarse condizioni di manutenzione, denotate dall'elevato degrado delle finiture esterne, nonché dalle condizioni fatiscenti in cui si presenta il vano scala: le pareti di quest'ultimo sono interessate, per quasi tutto lo sviluppo altimetrico dello stesso, da estesi fenomeni infiltrativi e di umidità, i quali hanno degradato in maniera importante lo strato di intonaco; le solette in c.a. delle rampe si presentano degradate in più punti in cui è possibile visionare l'espulsione del copri ferro delle stesse e l'ammaloramento/ossidazione dell'armatura presente.

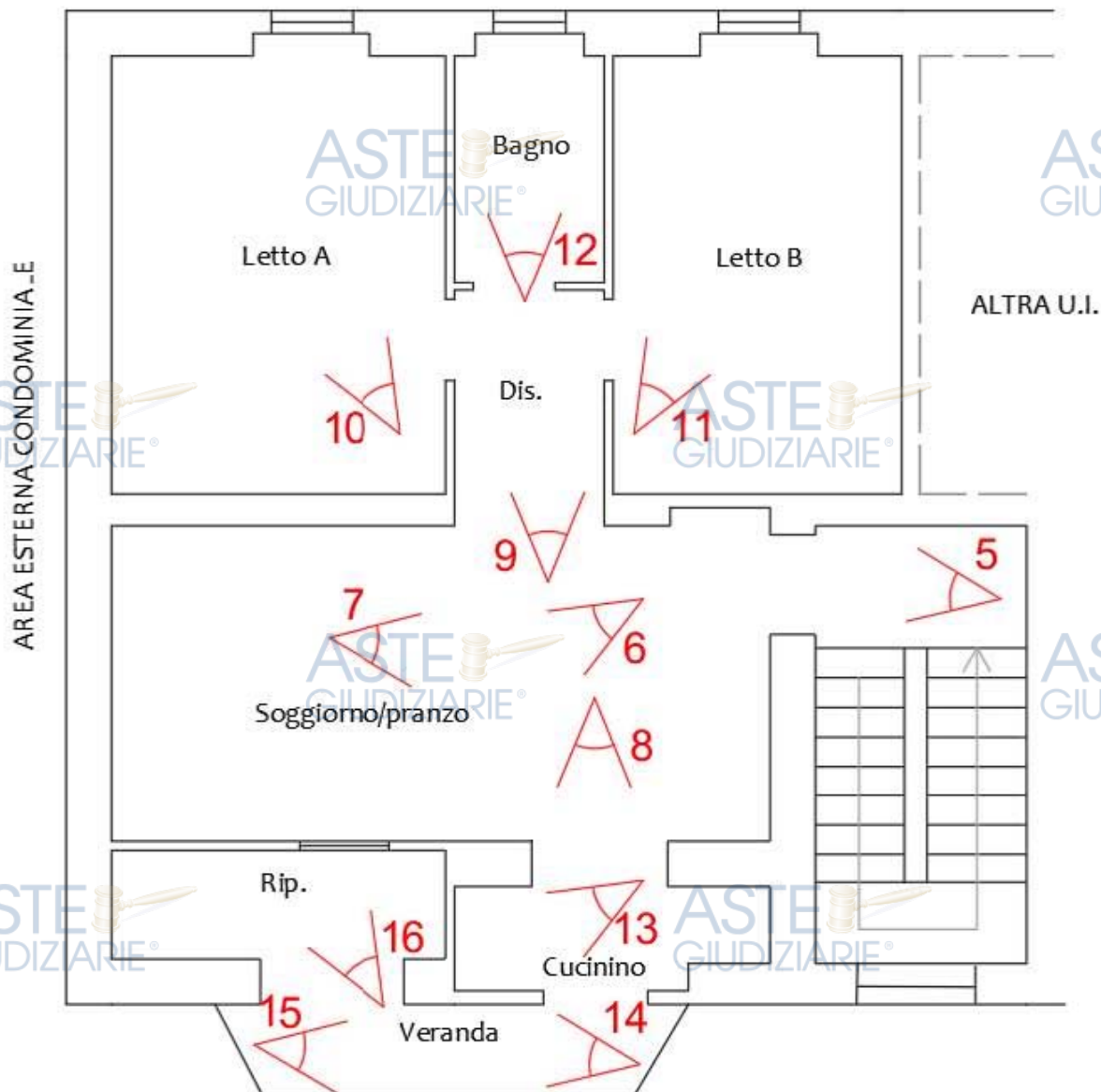
Le condizioni dell'appartamento sono sufficienti: gli infissi sono di scarsa qualità e gli impianti sono vetusti.

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>
Soggiorno/pranzo	25,50
Cucinino	3,70
Disimpegno	4,30
Letto A	17,90
Letto B	15,50
Ripostiglio	4,10
Bagno	4,10
Veranda	4,70
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>79,80</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**AREA ESTERNA CONDOMINIALE**

VIA DE VINCENTIS

Figura 4: Pianta con i visivi

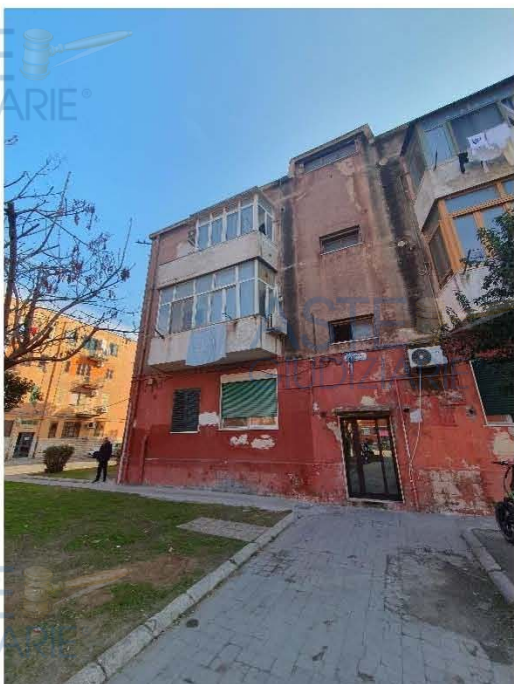


Foto 1 – Prospetto principale

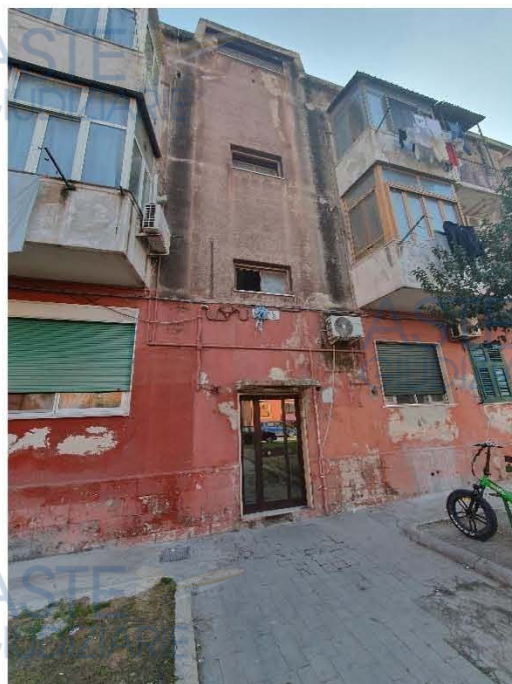


Foto 2 – Prospetto principale



Foto 3 – Vano scala



Foto 4 – Vano scala



Foto 5 – Ingresso appartamento



Foto 6 – Soggiorno/pranzo



Foto 7 – Soggiorno/pranzo

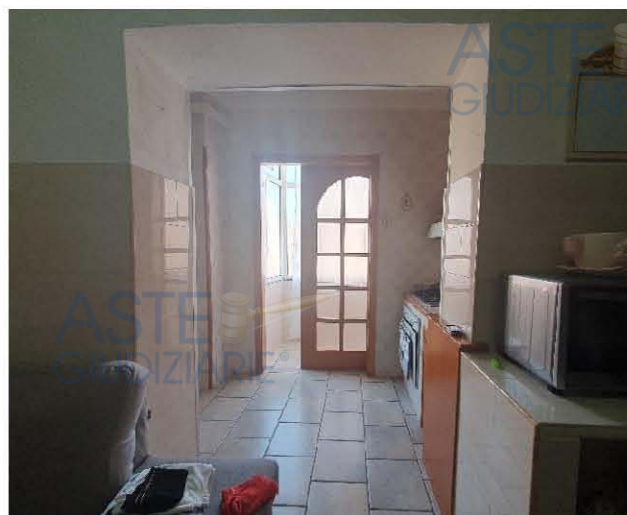


Foto 8 – Soggiorno/pranzo



Foto 9 - Disimpegno



Foto 10 - Letto A



Foto 11 - Letto B

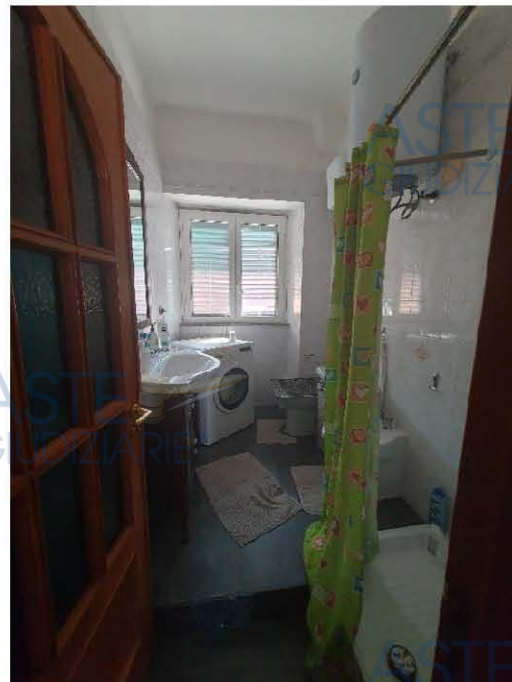
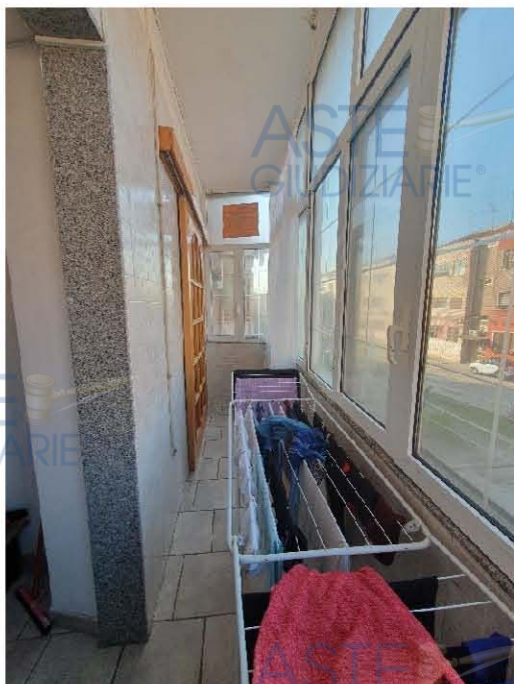


Foto 12 - Bagno

*Foto 13 – Cucinino**Foto 14 – Veranda**Foto 15 – Veranda**Foto 16 – Ripostiglio*

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord ed est con l'area esterna condominiale, ad ovest con Via De Vincentis e a sud con il vano scala ed altra unità immobiliare.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

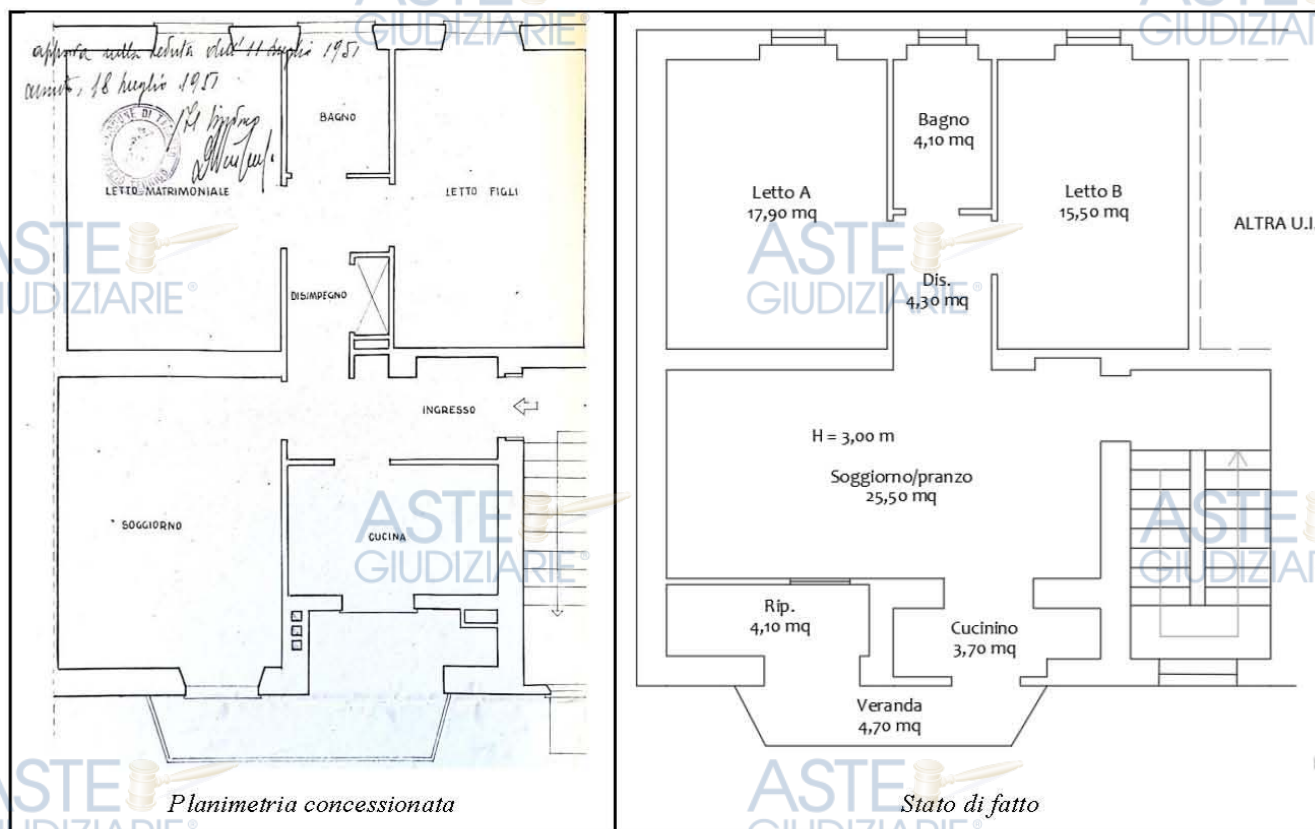
Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione urbanistica:

- ✓ Comunicazione del 27.04.1963 a firma dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari con destinazione Comune di Taranto, in cui si attesta la presentazione della progettazione in data 15.06.1951 (approvata 11.07.1951), l'ultimazione dei lavori in data 30.04.1953 ed il collaudo approvato dalla Gestione I.N.A. – Casa di Roma con note n. 9128 del 23.11.1955 e n. 9123 del 10.10.1955. Il tutto riferito alla realizzazione di 10 edifici di case per lavoratori al rione Tamburi di Taranto.

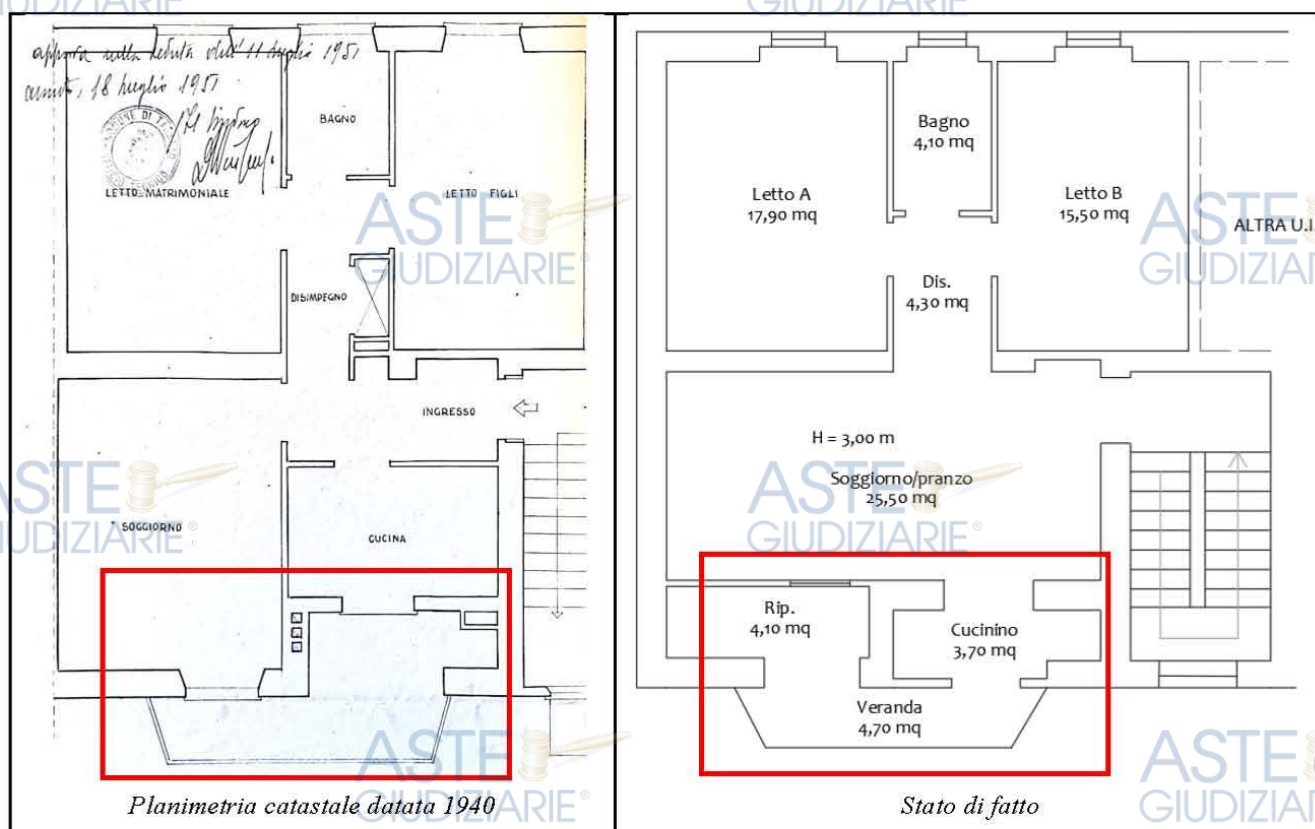
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica rinvenuta e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

A) Diversa distribuzione degli spazi interni;



B) Ampliamento dell'unità immobiliare mediante chiusura dell'originario balcone a creare l'attuale cucinino e la veranda.



C) Assenza di agibilità.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente PRG (Piano Regolatore Generale) comunale in zona "D5 – B3: Zona edilizia esistente di tipo C" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

La difformità indicata al punto A), ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni non riguardanti parti strutturali, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, secondo quanto riportato dall'art. 6-bis del DPR 380/2001 (introdotto dall'art. 3 del d.legs. n. 222 del 2016). Nel caso di specie, essendo stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo, l'attività di sanatoria prevede la presentazione di apposita pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1000,00. Pertanto, l'attività di regolarizzazione urbanistica prevederà un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, diritti di segreteria e sanzione, pari a circa 3.000,00.

In relazione alla difformità di cui al punto B), la chiusura di un balcone implica un incremento di volumetria, subordinato al Permesso di Costruire (art. 10 comma c) del DPR 380/2001). In questo specifico caso l'incremento di volumetria è stato realizzato in maniera illecita, ovvero in assenza di

permesso di costruire, pertanto, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria applicando l'art. 36 del DPR 380/2001: qualora l'intervento goda della doppia conformità (accertamento di conformità), ovvero qualora sia conforme allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione dell'illecito e che all'epoca della presentazione della domanda, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia.

Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, oblazione e diritti di segreteria pari a circa € 4.000,00.

Per quel che riguarda la difformità di cui al punto C), ovvero l'assenza di agibilità, a seguito degli interventi eseguiti, si renderà necessario richiedere tale certificato. Secondo l'art. 24 del DPR 380/2001, la richiesta del Certificato di Agibilità viene effettuata mediante una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), la quale prevede un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

In conclusione, l'attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo pari a circa € 9.500,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato una difformità planimetrica dell'appartamento relativa alla differente distribuzione degli spazi interni ed alla chiusura del balcone in veranda. Pertanto, la scrivente CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale con apposita pratica DOCFA registrata il 21.02.2024 prot. n. TA0013307.

Di seguito si riportano i dati catastali post-variazione.

Dati catastali post-variazione							
Immobile	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
Unico	201	2246	14	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];							
[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 16 novembre 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Daniela De Francesco	01.07.2009	02072009	11381
Taranto (TA) - Fg. 201 P.lla 56 (ora p.lla 2246), Sub. 3						
Note: Con atto di compravendita del 01.07.2009 per notar Daniela De Francesco, rep. n. 22952/9740, trascritto in Taranto il 02.07.2009 ai nn. 18270/11381, i [REDACTED] acquistavano dai [REDACTED] la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al primo piano, identificato con il n. int. 3, dello stabile residenziale contraddistinto come "Edificio LI/scala A" del complesso edilizio di case popolari sito nel quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, censito in NCEU al fg. 201, p.lla 56 (ora p.lla 2246), sub. 3.						
Note: ai [REDACTED] la piena proprietà del suddetto immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Mobilio del 24.10.1996 rep. n. 17954, registrato a Taranto il 07.11.1996 al n. 7499.						

1.14. 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 sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
29958	22935	16.11.2023	Pignoramento immobiliare	[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 primo piano, identificato con il n. int. 3, dello stabile residenziale contraddistinto come "Edificio LI/scala A" del complesso edilizio di case popolari sito nel quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, censito in NCEU al fg. 201, p.lla 2246, sub. 3, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 16.10.2023 e 18.10.2023.					

Tabella 6: Iscrizione

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
18271	4996	02.07.2009	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 95.000,00 (capitale € 55.000,00), rogata dal notaio Daniela De Francesco il 01.07.2009, rep. n. 22954/9741, iscritta in Taranto il 02.07.2009 ai nn. 18271/4996, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al primo piano, identificato con il n. int. 3, dello stabile residenziale contraddistinto come "Edificio LI/scala A" del complesso edilizio di case popolari sito nel quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, censito in NCEU al fg. 201, p.la 2246, sub. 3.

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'appartamento in esame è parte integrante di un condominio temporaneamente amministrato in maniera gratuita [REDACTED];
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 20,00;
- Non ci sono spese insolute;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato a titolo gratuito [REDACTED].

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<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	98,15	100%	98,15
Muri perimetrali condivisi	4,30	50%	2,15
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			100,30

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene 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. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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 così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, 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 sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	270,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	282,50	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	495,00	€/mq
Valore medio unitario	349,17	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -34,60 %.

Valore di mercato unitario corretto	228,36	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al

più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito lordo a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
2,81	281,51	3378,10

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 702,48 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	8,22	%
r corretto	8,38	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	321,44	€/mq
----------------------------	--------	------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore 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 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolite e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 1: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolite	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
274,90	€ 27 572,33	9 500,00 €	- €	18 072,33 €	903,62 €	17 168,71 €

VALORE COMPLESSIVO: € 17.200,00**1.18. DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà di un appartamento al primo piano, identificato con il numero interno 3, dello stabile residenziale contraddistinto come “Edificio LI/scala A” del complesso di case popolari sito in Taranto – quartiere Tamburi (nelle immediate vicinanze dello stabilimento siderurgico) – alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis n. 4, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 201, p.la 2246, sub. 14, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad una veranda prospiciente la suddetta via, per una superficie utile complessiva di circa 80,00 mq. Il bene, confinante a nord ed est con l'area esterna condominiale, a sud con Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis e ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto idrico e fognario, con allaccio alle rispettive reti, e possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico.

Lo stabile residenziale di cui l'appartamento è parte integrante versa in fatiscenti condizioni di manutenzione e la sua realizzazione risale alla prima metà degli anni 50 ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari. Sono state individuate difformità urbanistiche la cui attività di sanatoria prevederà un esborso debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Sono state rilevate difformità catastali per cui si è reso necessario eseguire variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 21.02.2024 prot. n. TA0013307.

L'immobile è attualmente occupato a titolo gratuito dalla [REDACTED]

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, lì 22 febbraio 2024

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA



Pr. Es. Immobiliare n. 353/2023