

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: n° 39/2022

promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino

- 1**
- a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
 - b. *Catasto urbano - Dati originali*
 - c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
 - d. *Note sulla situazione catastale*
 - e. *Reindividuazione dei lotti*

- 2**
- a. *Operazioni peritali*
 - b. *Sopralluoghi*

- 3**
- a. *Zona*
 - b. *Fabbricato*
 - c. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*
 - d. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
 - e. *Confini*
 - f. *Possesso*

- 4**
- a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
 - b. *Stato di possesso*
 - c. *Successioni*
 - d. *Iscrizioni*
 - e. *Trascrizioni*

- 5**
- Stima*

- 6**
- Scheda riepilogativa*

ALLEGATI

1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

- a. Appartamento in Taranto, via De Vincentiis ed.MO scala B con annesso locale deposito al piano cantinato

1b. Catasto urbano - Dati originali

- a. Fg.201 P.IIa 2238 Sub 12 Cat A/4 Cl 4 Cons.5,5 vani Rend. 511,29 €

1b. Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale non è aggiornata.

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

- a. Fg.201 P.IIa 2238 Sub 12 Cat A/4 Cl 4 Cons.5,5 vani Rend. 511,29 €

1e. Reindividuazione dei lotti

- L1 Appartamento in Taranto, via De Vincentiis ed.MO scala B con annesso locale deposito al piano cantinato

2a. Operazioni peritali

- a. nomina
- b. acquisizione documentazione depositata
- c. acquisizione documentazione catastale
- d. acquisizione documentazione tecnica comunale
- e. sopralluogo
- f. verifica dati catastali
- g. acquisizione atti di provenienza
- h. relazione di perizia

2b. Sopralluoghi

Il sopralluogo è avvenuto in data 13/02/2023 in presenza del debitore. Si rimanda al verbale allegato per i dettagli.

3. Lotto L01

3a. Zona

La zona è situata alla periferia ovest di Taranto, quartiere Tamburi, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano in prevalenza di tipo popolare, dotata di tutti i servizi primari, secondari e terziari. Da un punto di vista ambientale, il quartiere è fortemente connotato dalla vicinanza di aree industriali inquinanti e del cimitero comunale.

3b. Fabbricato

Il fabbricato consiste in una palazzina di quattro piani fuori terra, più un piano seminterrato, facente parte di una serie palazzine realizzate nei primi anni '50 e destinati all'edilizia popolare. Il fabbricato in oggetto è denominato MO e consta di 4 accessi distinti (in particolare, quello in oggetto corrisponde alla Scala B), è dotato di impianto citofonico, sprovvisto di ascensore. La struttura è in c.a. con solai in latero cemento e copertura piana praticabile.

Lo stato manutentivo è mediocre.

3c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Non sono state rinvenute pratiche di concessione, anche se esistano elaborati grafici (qui allegati) che recano la rispondenza del progetto a quanto approvato nella seduta del 11/07/1951. Non è disponibile abitabilità.

Per quanto riguarda la presenza di difformità si fa quindi riferimento alla planimetria catastale di impianto (allegata) che peraltro è coerente con i grafici di cui sopra. Il prospetto sul retro (così come per tutto il fabbricato) è diverso poiché il balcone incassato è stato integrato nell'appartamento. Tale modifica è riscontrabile anche su tutti gli appartamenti ai piani superiori, per cui è attribuibile ad una edificazione diversa da quella di progetto. È diversa anche la distribuzione degli spazi interni. La planimetria catastale è da aggiornare. Le difformità sono sanabili.

3d. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

L'appartamento è sito al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale.

Entrando dal portoncino di ingresso blindato, vi è un ingresso/soggiorno che comprende anche la cucina.

L'appartamento comprende anche due stanze, disimpegno, ripostiglio e bagno. La superficie lorda è di 85 mq circa (70 mq netti), con altezza interna di 2,90 m. Dal soggiorno vi è un accesso al balconcino di 3 mq circa.

Si precisa che la terrazza accessibile dalla stanza solare sul retro costituisce il lastrico dell'immobile sottostante e non fa parte dell'appartamento in oggetto.

Le stanze hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate, la pavimentazione è in gres, gli infissi esterni sono in anticorodal verniciato con vetratura doppia, quelli interni in legno tamburato. Il bagno presenta vaso, bidet, attacco lavabo e doccia; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica 60x40.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, idrico, fognante e riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a termosifone.

Le condizioni manutentive e le finiture sono complessivamente sufficienti.

Al piano seminterrato è presente una cantinola, di circa 6 mq, altezza 2,55 m, pavimentata e intonacata, in condizioni manutentive scarse.

3e. Confini

I confini sono:

dell'appartamento: via De Vincentiis, vano scale, pr. [REDACTED] o aventi causa

del deposito: corridoio accesso, pr. [REDACTED], pr. [REDACTED] o aventi causa

3f. Possesso/condominio

L'immobile è nella disponibilità dei debitori. Come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, la quota mensile condominiale, pari a 20 €/mese al momento della stesura della presente perizia, aumenterà a 30 €/mese a partire da aprile 2026. I crediti del condominio relativi agli ultimi due anni sono pari a 300 € per le sole quote ordinarie e 32,50 € per quote straordinarie. Si rimanda alla citata comunicazione per ulteriori informazioni sulle quote idriche e lavori di manutenzione straordinaria non ancora deliberati.



L01 – Foto 00a – Esterno fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esec. Immobiliare 168/2022 [redacted] contro: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L01 – Foto 01a – Ingresso/Soggiorno/Cucina



L01 – Foto 01b – Soggiorno/Cucina



L01 – Foto 02 – Balcone e Foto 03 – Disimpegno



L01 – Foto 04 – Ripostiglio e Foto 05 – Bagno



Foto 06a e 06b – Camera



Foto 07a e 07b – Camera da letto



Foto 08 – seminterrato e Foto 09 – Cantinola

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: Compravendita
Diritti: 100% Proprietà
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 19/12/2007 rep. 86370
Trascrizione: N.r.p. 26924 in data: 27/12/2007
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Nota: Nell'atto i coniugi sono indicati in comunione di beni. Nell'estratto di matrimonio risulta la scelta del regime di separazione dei beni in data 28/05/2007.

4d. Iscrizioni

Tipologia: Ipoteca volontaria
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]
Atto del: 19/12/2007 rep. 86371/27277
Iscritta il: 27/12/2007 N.r.p.: 10068
A favore: BANCA UCB S.p.A.
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
Note: Grava sul bene foglio 20, p.lla 170 sub. 12

4e. Trascrizioni

Tipologia: Pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Unep Lecce sez. dist. Di Taranto
Atto del: 11/03/2022 rep. 221
Trascritto il: 03/05/2022 N.r.p.: 8826
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Stima

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona D8 – Periferica di Taranto. Al primo semestre 2025 per le abitazioni di tipo economico le quotazioni OMI erano comprese fra 220 €/mq e 330 €/mq.

I valori di mercato per abitazioni economiche in zona sono simili a quelli delle valutazioni OMI, ma con differenze soprattutto in base al piano (in stabili senza ascensore) e alla vicinanza o meno all'insediamento industriale e al cimitero

Nel caso in oggetto, la vicinanza a tali aree nonché lo stato manutentivo e le finiture del fabbricato e dell'immobile in oggetto, portano a stimare un prezzo unitario pari a 300 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie lorda, si seguono le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" per il calcolo della superficie omogeneizzata totale che si ottiene sommando quella lorda dell'appartamento moltiplicata per un coefficiente pari a 1,00, più quella del balcone moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 e della cantinola parti a 0,50 m.

In definitiva si ha:

Superficie commerciale app.: $85 \times 1,00 + 3 \times 0,30 + 6 \times 0,50 = 88,9 \text{ mq}$

Valore lordo appartamento: $88,9 \times 300 = 26.670 \text{ €}$

A tale valore occorre sottrarre una quota per la mancanza di un certificato di esenzione vizi (stimata nel 5% del valore lordo) e le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (stimata in 3.000 €).

Si ha:

Valore lordo:	26.670 €
In detrazione	
Esenzione vizi (5%)	1.334 €
Regolarizzazione urbanistica e catastale	3.000 €
Valore netto	22.337 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando il valore precedente si ottiene:

Valore di stima **22.300 €**

6. Scheda riepilogativa

Lotto 01: Appartamento in Taranto, via De Vincentiis ed.MO scala B

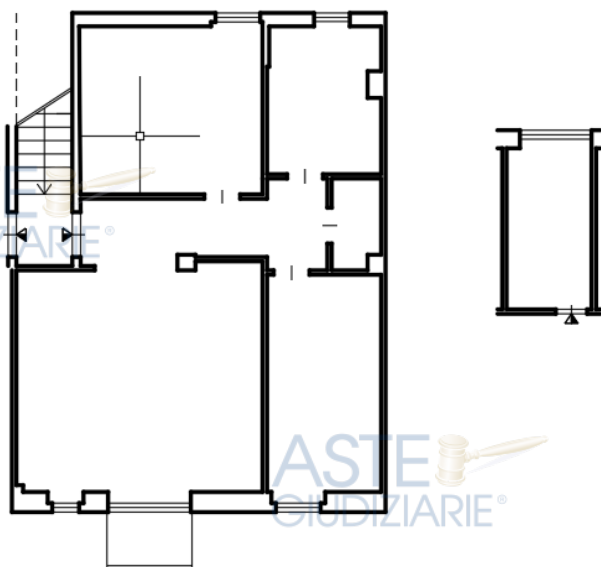


Descrizione sintetica:

Proprietà di appartamento in Taranto, via De Vincentiis ed.MO scala B, al primo piano composto da ingresso/soggiorno/cucina, due camere e accessori per complessivi 85 mq lordi circa (70 mq netti circa) più un balconcino di 3 mq circa di balconi e cantinola, al piano seminterrato, di mq 6 circa.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e fognante, citofono e riscaldamento autonomo. Le condizioni manutentive sono complessivamente sufficienti.

Planimetria:



Dati catastali: Foglio 201

P.Ila 2238 Sub 12 Cat A/4 Cl 4 Cons.5,5 vani

Confini:

appartamento: via De Vincentiis, vano scale, pr. [redacted] o aventi causa

deposito: corridoio accesso, pr. [redacted], pr. [redacted] o aventi causa

Pratiche edilizie:

Non disponibile. Valutazione su planimetria catastale di impianto

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Difformità sanabili

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità del debitore

PREZZO VENDITA STIMATO: 22.300 €

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. *Estratto di mappa*
- b. *Visura catastale storica*
- c. *Planimetria catastale*
- d. *Tavole grafiche di progetto*

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. *Atto di pignoramento*
- b. *Nota trascrizione pignoramento*
- c. *Certificazione notarile ventennale*
- d. *Atto di provenienza*
- e. *Verbale di sopralluogo*
- f. *Estratto matrimonio*
- g. *Spese condominiali*