

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 410/2019

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**CONTRO****Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda 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, ossia il periodo 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 a:

1) 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) 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).

Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) verificare se sia 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, 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) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

8b) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

9) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
410/19	1	Abitazione di tipo civile di 99,50 mq coperti sita in Taranto, al civico n.37 di via Calata Livezza, già via Occhiate 1 ^a Trav., al piano 1°, di vani 5, distinta in N.C.E.U. di Taranto al foglio 294 p.IIa 531, subalterno 3, ctg. A/2, Classe 2 ^a , vani 5, r.c. € 516,46. All'alloggio sono annessi un posto auto di 13,90mq e un'area di pertinenza esclusiva di 101,25mq, dal lato nord dell'edificio.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 20.09.2022. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv.)

- delegato dalla debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Variazioni catastali

Dal confronto tra la documentazione allegata al fascicolo e quella rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che per l'immobile in descrizione in data 05/10/2021 è stata effettuata la variazione n. TA0062236 con la quale è stato soppresso l'identificativo catastale costituito dal mappale 531 subalterno 3 ed è stato costituito il seguente:

- foglio 294 particella 1443 subalterno 1, cat. A/2 di 2° classe, consistenza 5 vani, r.c. € 516,46.

Individuazione dei lotti

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

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
410/2019	1	<p>Piena proprietà dell'alloggio di 99,50 mq coperti sito in Taranto al civico n.37 di via Calata Livezza, già via Occhiate 1^a Trav., posto ivi al primo piano con ingresso dalla porta a sinistra del ballatoio, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con ripostiglio, cucina, due camere e un bagno per una superficie utile di 86,25 mq, oltre a due balconi rispettivamente di 3,63mq e 4,79mq e ad un terzo balcone di 3,64mq su cui è stato realizzato un piccolo vano tecnico di 1,80mq. All'alloggio sono annessi il posto auto di 13,90mq dotato di copertura con telo ombreggiante, più precisamente il secondo percorrendo l'area a parcheggio, e un'area di pertinenza esclusiva di 101,25mq, dal lato nord dell'edificio.</p>

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	294	1443	1	A/2	2	5 vani	€ 516,46
In ditta: ciascuno						n ragione di 1/2 indiviso	

Lotto unico – alloggio in Taranto con annesso posto auto

Via Calata Livezza n.37, 1° piano

N.C.E.U. Fg. 294 p.IIa 1443 sub. 1

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 99,50 mq coperti sito in Taranto al civico n.37 di via Calata Livezza, già via Occhiate 1^a Trav., posto ivi al primo piano con ingresso dalla porta a sinistra del ballatoio, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con ripostiglio, cucina, due camere e un bagno per una superficie utile di 86,25 mq, oltre a due balconi rispettivamente di 3,63mq e 4,79mq e ad un terzo balcone di 3,64mq su cui è stato realizzato un piccolo vano tecnico di 1,80mq. All'alloggio sono annessi il posto auto di 13,90mq dotato di copertura con telo ombreggiante ed un'area di pertinenza esclusiva di 101,25mq, posta dal lato nord dell'edificio.

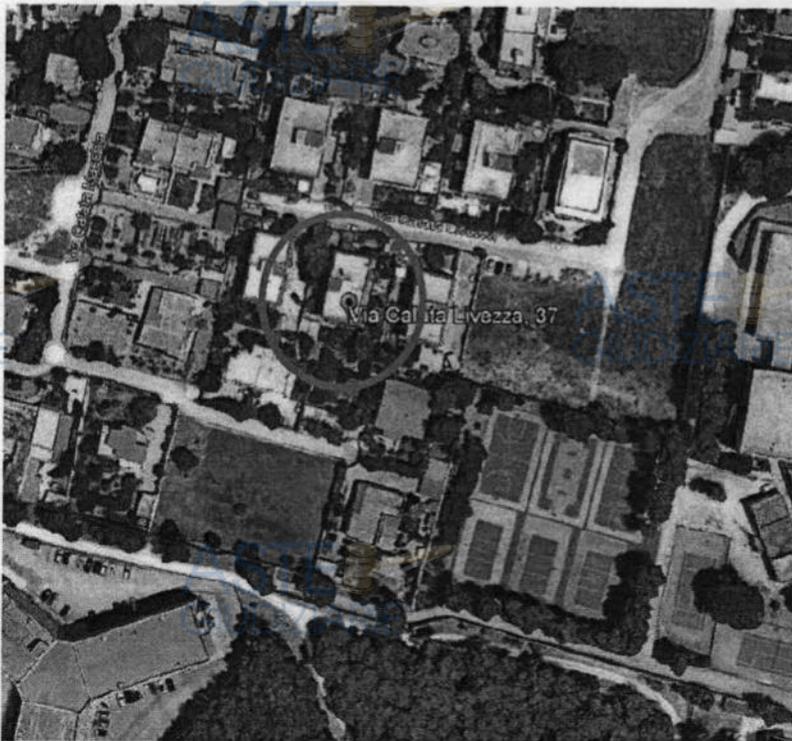


FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nella borgata di Taranto denominata San Vito, posta a circa 5,00km a sud-est del centro abitato, fortemente antropizzata e caratterizzata da edifici a tipologia mono e plurifamiliare realizzati in varie epoche storiche e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie. La zona è dotata dei tronchi idrico

e fognante dell'AQP, dell'impianto di pubblica illuminazione, della rete elettrica, telefonica e del gas metano.

L'edificio ad oggi non risulta essere allacciato alle reti di distribuzione dell'acqua potabile e di scarico dei reflui dell'AQP.

Tuttavia, in data 15/01/2022, come risulta dal Verbale di Assemblea condominiale riportato all'allegato 6, è stato deliberato di procedere all'effettuazione dei lavori per l'allaccio alle predette reti di fornitura.

Della quota di spettanza dell'alloggio oggetto della presente Procedura di Esecuzione, stimata in € 4.000,00, si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'immobile in descrizione è porzione di un fabbricato posto all'interno di un lotto completamente recintato, accessibile attraverso un varco carrabile protetto da cancello metallico. Nell'area di pertinenza sono ricavati camminamenti pedonali e carrabili, posti auto e aiuole.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra e n. 1 piano superiore, adibiti a residenze. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana. Le facciate sono rivestite con intonaco plastico e i balconi sono costituiti da solette in cemento armato e dotati di ringhiere di protezione in metallo verniciato.

L'alloggio oggetto di stima è sito al primo piano, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio salendo le scale, occupa una superficie coperta di 99,50 mq e si compone di ingresso, soggiorno con piccolo ripostiglio, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno per una superficie utile di 86,25 mq. Si completa all'esterno con tre balconi rispettivamente di 3,64mq, 3,63mq e 4,79mq. Sul primo balcone è stato ricavato un piccolo vano tecnico di 1,80mq, nel quale è allocata la caldaia a gas, realizzato con elementi in pvc bianco e vetro traslucido. L'altezza utile dei vani è pari a 2.95 m.

All'alloggio sono annessi il posto auto di circa 13,50mq dotato di copertura costituita da telo ombreggiante sorretta da pali in ferro, più precisamente il secondo percorrendo l'area a parcheggio e un'area di pertinenza di 101,25mq, posta dal lato nord dell'edificio.



**PROSPETTO
PRINCIPALE**



FOTO - CUCINA 1



FOTO - DISIMPEGNO 4

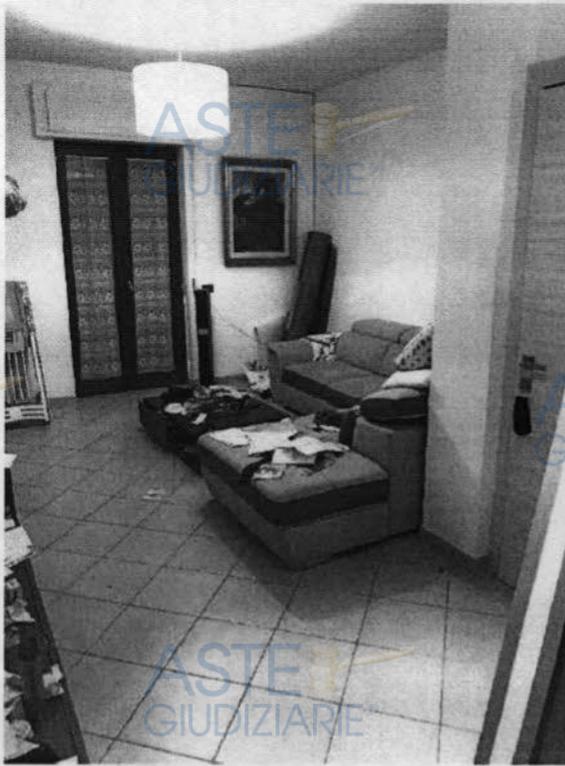


FOTO - SOGGIORNO 3



FOTO - CAMERA 6



FOTO - CAMERA 7

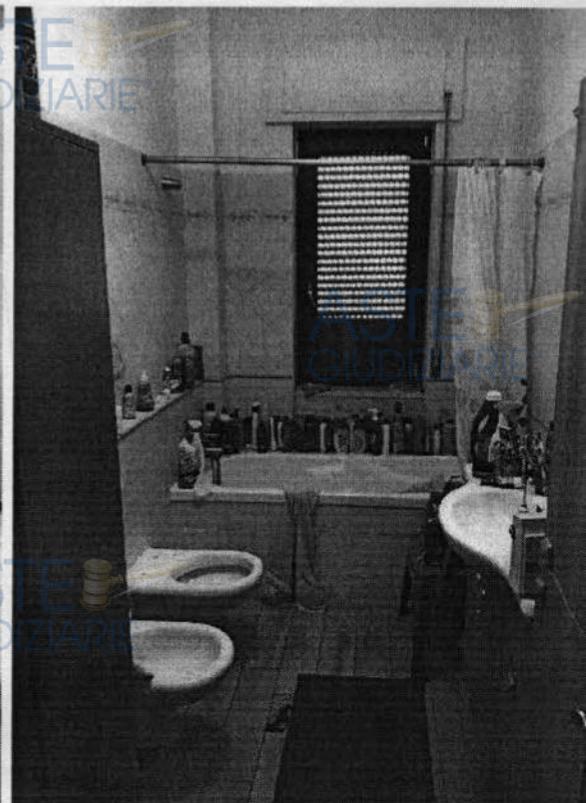


FOTO - BAGNO 8



FOTO - BALCONE 9



FOTO - BALCONE 10



FOTO - BALCONE 11



FOTO - VANO TECNICO 12

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti murari in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno e muniti di vetro-camera e tapparelle in plastica azionabili con cinghie. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico, televisivo e di riscaldamento alimentato, quest'ultimo, da una caldaia a gas metano e completo di elementi radianti in alluminio.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.

Superfici del bene	
Piano quarto	Superficie utile
Superficie coperta	
Totale	99,50 mq
Superficie residenziale	
Cucina	16,80mq
Disimpegno	4,61mq
Soggiorno	19,49mq
Ripostiglio	1,79mq
Ingresso	4,77mq
Camera	14,36mq
Camera	17,34mq
Bagno	7,09mq
Totale	86,25mq

Superficie non residenziale	
Balcone	3,64mq
Balcone	3,63mq
Balcone	4,79mq
Vano tecnico	1,80mq
Totale	13,86mq
Posto auto	13,90mq
Area di pertinenza	101,25mq

Confini

L'alloggio confina a sud con proprietà Petrizzelli, sugli altri tre lati con area comune.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	294	1443	1	A/2	2	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è risultato che per l'immobile, dotato della Dichiarazione di Agibilità del 26/09/2007, sono stati rilasciati il P.d.C. a sanatoria n.176/C del 12/09/2006 ed il P.d.C. a sanatoria n°210 del 07/10/2021.

Conformità e condonabilità (all. 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità. Sarà necessario dotare l'immobile di una nuova Dichiarazione di agibilità del cui costo si terrà conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Quote condominiali (all.6)

Come già specificato e come risulta dalla nota in via PEC dall'Amministratore del Condominio, [redacted] riportata all'allegato 6, per l'immobile in descrizione dovranno essere versate somme pari ad € 4.000,00 per l'allacciamento

alle reti di fornitura di acqua e fogna oltre ad € 670,58 per quote condominiali arretrate. Di tali importi si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei sigg.ri _____, in ragione di ½ indiviso ciascuno, debitori eseguiti, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio G. Pignatelli, rep.n°36194/10481 del 24/10/2007, trascritto il 25/10/2007 ai nn°32679/21509, da _____ e _____;

- ai predetti _____ l'immobile era pervenuto, in ragione di ½ indiviso ciascuno, per atto di compravendita notaio E. Gentile del 23/07/1986, trascritto il 07/08/1986 ai nn°12278/10818 da _____;

- a _____ l'immobile era pervenuto per titolo antecedente il ventennio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/b):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio G. Pignatelli	20/10/07	25/10/07	32679/ 21509

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sigg.ri _____ e _____, debitori eseguiti, in ragione di ½ indiviso ciascuno da _____ e _____.

Stato di possesso

L'immobile è la residenza dei debitori eseguiti.

Risultati dell'ispezione ipotecaria (all. 4b)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 21.09.2022, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4b, a carico dei debitori eseguiti sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°32680/8173 del 25/10/2007 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
- trascrizione del 25/10/2007 nn°32679/21509 di atto di compravendita notaio G. PIGNATELLI rep.n° 36194/10841 del 24/10/2007;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 19/11/2019 nn°28896/20571 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;

- atto giudiziario trascritto il 04/10/2019 ai nn°25076/17738, nascente da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso il 15/10/2018 dal Tribunale di Taranto rep.n.: [redacted] a favore di [redacted] e contro [redacted]

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	---	---	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	---	Si	Si	Si	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "E19" di Taranto per le abitazioni di tipo civile. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 1.600,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, e l'area di pertinenza è stata ragguagliata al 10%. All'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per edifici con età compresa tra 20 e 40 anni). Al posto auto è stato assegnato un valore a corpo di € 10.000,00.

Sup. commerciale: 99,50 mq + 0,6x1,80mq + 0,25x12,06 mq + 0,10x101,25mq = 113,71 mq

Valore alloggio: 113,71 mq x 1.600,00€/mq x 0,85 = € 154.645,60 che si arrotonda a € 155.000,00.

VALORE COMPLESSIVO: € 155.000,00 + € 10.000,00 = € 165.000,00.

A questa somma dovranno essere detratte le spese per le opere di allacciamento alle reti di fornitura dell'acqua potabile e di scarico fognario dell'AQP, pari ad €

4.000,00, le quote condominiali arretrate, pari ad € 670,58 e le spese tecniche presunte per l'ottenimento della nuova Dichiarazione di Agibilità che si stimano pari a circa € 700,00.

Pertanto, il valore a base d'asta del bene si riduce a:

€ 165.000,00 – € (4.000,00 + 670,58 + 700,00) = € 159.629,42, che si arrotonda ad € 159.600,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 99,50 mq coperti sito in Taranto al civico n.37 di via Calata Livezza, già via Occhiate 1^a Trav., posto ivi al primo piano con ingresso dalla porta a sinistra del ballatoio, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con ripostiglio, cucina, due camere e un bagno per una superficie utile di 86,25 mq, oltre a due balconi rispettivamente di 3,63mq e 4,79mq e ad un terzo balcone di 3,64mq su cui è stato realizzato un piccolo vano tecnico di 1,80mq. All'alloggio sono annessi il posto auto di 13,90mq dotato di copertura con telo ombreggiante, più precisamente il secondo percorrendo l'area a parcheggio, e un'area di pertinenza esclusiva di 101,25mq, dal lato nord dell'edificio; **confinante** a sud con proprietà [redacted] sugli altri tre lati con area comune.

Censito nel N.C.E.U. al foglio 294 p.la 1443 subalterno 1, via Calata Livezza n.37, piano I, ctg. A/2, Classe 2^a, vani 5, r.c. € 516,46.

L'alloggio, munito della Dichiarazione di Agibilità del 26/09/2007, risulta conforme al P.d.C. a sanatoria n.176/C del 12/09/2006 ed al P.d.C. a sanatoria n°210 del 07/10/2021 ed è l'abitazione della debitrice eseguita per atto di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Taranto il 15/10/2018 rep.n.2549, trascritto il 04/10/2019 ai nn°25076/17738.

Prezzo base: € 159.600,00

ASTE GIUDIZIARIE® Iscrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
32680/8173	25/10/2007	Ipoteca volontaria	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
12291/7181	02/05/2006	Compravendita	[REDACTED]
28896/20571	19/11/2019	Pignoramento	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
25076/17738	04/10/2019	Atto Giudiziario	[REDACTED]

Taranto, 19.01.2023

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO

DATI PLANIMETRICI		
DESTINAZIONE	S.u. mq	S.n.r. mq
1 CUCINA	16,80	
2 DISIMPEGNO	4,61	
3 SOGGIORNO	19,49	
4 RIPOSTIGLIO	1,79	
5 INGRESSO	4,77	
6 CAMERA	14,36	
7 CAMERA	17,34	
8 BAGNO	7,09	
9 BALCONE		3,64
10 BALCONE		3,63
11 BALCONE		4,79
12 VANO TECNICO		1,80
TOTALE	86,25	13,86
<i>SUP. COPERTA ALLOGGIO 99,50 mq.</i>		



PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
CONTRO

Relazione integrativa dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

La presente viene redatta dal sottoscritto CTU ai fini di rispondere ad una richiesta di chiarimento formulata dal G.E. in sede di udienza, volta a chiarire un elemento emerso nel corso dell'ispezione ipotecaria effettuata come da prassi in fase di perizia. In particolare l'oggetto della questione era una *TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2021 - Registro Particolare 7583 Registro Generale 10503 Pubblico ufficiale COMUNE DI TARANTO Repertorio 9494 del 19/04/2021 - ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Immobili siti in TARANTO(TA)* acquisita e depositata agli atti del fascicolo telematico dall'Ausiliario Avv. Cristina Marotta.

Conducendo le opportune verifiche, il CTU ha potuto accertare che l'atto in questione si riferisce a un'acquisizione da parte del Patrimonio del Comune di Taranto di alcuni terreni di proprietà che di fatto facevano già da molti anni parte della strada pubblica, per cui tale atto ha solo ufficializzato il passaggio di proprietà al Comune: per i debitori in questione si fa riferimento al FG. 294, plla 1436, non oggetto di pignoramento, che compare nell'estratto di mappa allegato alla presente come parte della strada pubblica. Si allega inoltre la Visura Catastale storica della particella acquisita.

Taranto, 19.01.2023

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO