

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 414/2018 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

" [REDACTED] "

contro

" [REDACTED] "



Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa F. ZANNA**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1. LOTTO UNICO	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI ...	12
1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	15
1.6. STATO MANUTENTIVO	16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
1.9. CONFINI	22
1.10. PRATICA EDILIZIA	22
1.11. AGIBILITA'	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	23
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE	23
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	24
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	24
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	25
1.17. STATO DI POSSESSO	25
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO	25
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **414/2018** promossa da [REDACTED] contro:

In data 22.11.2021 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 15.11.2021 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.*

- 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in

porzioni di valore similare 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

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

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

12) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

13) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente,

entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- 1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 414/2018 R.G.Es.	Unico	Piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Taranto (TA) coì censite al Catasto Fabbricati. - Fg. 206, p.lla 31, sub. 1160, Piazza Giambattista Tedesco n. 2, Cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita € 482,89 - Fg. 206, p.lla 31, sub. 1175, Via Per Monteiasi snc, cat. C/2, classe 2, 9 mq, rendita € 26,49.
	A FAVORE	
	CONTRO	

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	206	31	1160	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
2			1175	C/2	2	9 mq	€ 26,49
In ditta [redacted], per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted], per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted].							

ALLEGATI

- All. 1) Verbale di sopralluogo
- All. 2) Certificati di residenza
- All. 3) Visure storiche catastali
- All. 4) Stralcio di mappa catastale
- All. 5) Planimetrie catastali
- All. 6) Titolo di provenienza
- All. 7) Documentazione urbanistica
- All. 8) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 9) Certificazione notarile
- All. 10) Ispezioni ipotecarie
- All. 11) Riassunto identificativi catastali
- All. 12) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

Pr. Es. Immobiliare n. 414/2018

All. 13) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al nominato Ausiliario del G.E. Avv. Gisella Fico, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 12.01.2022, alle ore 15:00, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Taranto (TA) – Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2. Al sopralluogo presiedeva anche [REDACTED], in qualità di esecutato, il quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi.

In tale sede lo scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento al sesto piano che della cantinola al piano interrato.

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

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 414/2018 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al sesto piano e della pertinenziale cantinola al piano interrato del fabbricato residenziale indicato come “Edificio B4” facente parte del “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale”, ubicato in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	206	31	1160	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
1175			C/2	2	9 mq	€ 26,49	
In ditta: [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED].							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al sesto piano e della cantinola al piano interrato del fabbricato residenziale denominato “Edificio B4” facente parte del “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale”, sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 206, p.la 31, sub. 1160, cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita € 482,89 e al fg. 206, p.la 31, sub. 1175, cat. C/2, classe 2, 9 mq, rendita € 26,49. L'appartamento, ubicato al sesto ed ultimo piano dell'Edificio B4 – scala TD – interno n. 16, ha ingresso ad ovest rispetto al vano scala e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno. La cantinola, sita al piano interrato dell'Edificio B4 – scala TD – interno C7, si compone di un unico vano. L'appartamento confina a nord ed est con altra u.i., a sud ed ovest con Piazza Giambattista Tedesco. La cantinola confina a nord e sud con altre proprietà e ad est con area condominiale.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto in esame è collocato nel quartiere Paolo VI del Comune di Taranto (TA), a ridosso della SP 21 (Strada per Monteiasi), all'interno del complesso edilizio denominato “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale”. Il complesso edilizio è costituito da 37 corpi di fabbrica che ospitano, oltre ad appartamenti e garage, locali commerciali, una parrocchia, uffici ed altri servizi di prima necessità. L'accesso ai vari fabbricati è garantito da una viabilità interna. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano. Nelle vicinanze sono ubicati la Cittadella della Carità ed il Centro Commerciale Mongolfiera.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

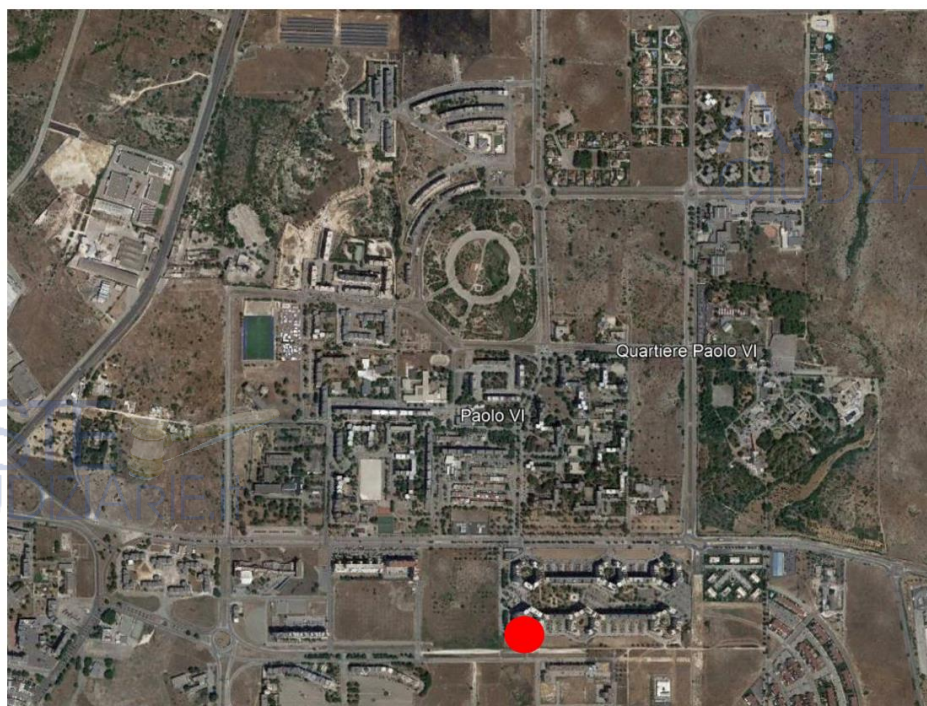


Figura 1: Ubicazione

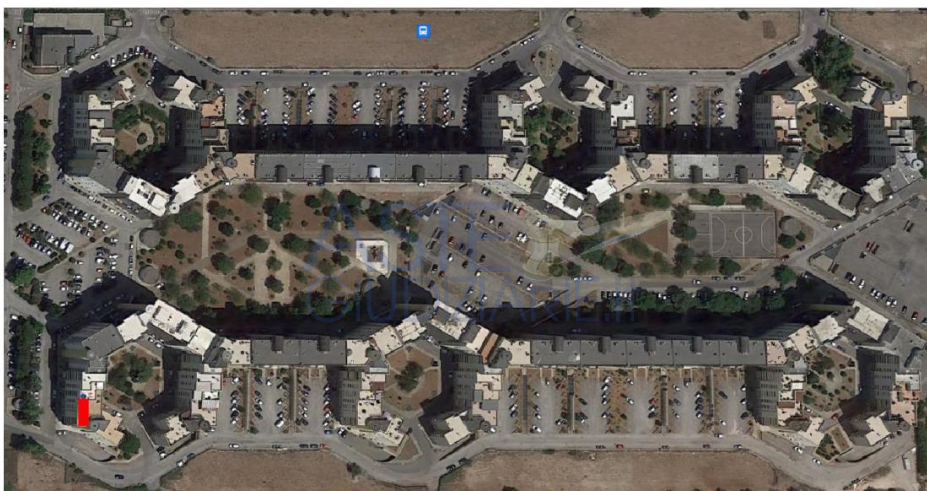


Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°31'2.56"N, Long. 17°16'33.75"E.

Il lotto è raggiungibile, percorrendo la S.S. 172 (Brindisi-Grottaglie), prendendo l'uscita verso Scuola Giovanni Falcone, continuando su Viale Giuseppe Cannata (S.P. 21) per 290 m, svoltando a sinistra per rimanere su Viale Giuseppe Cannata, dopo 1 km svoltando a destra per Piazza Giambattista Tedesco e percorrendo 59 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI

Il fabbricato, di cui gli immobili in esame sono parte integrante, fa parte di un complesso edilizio denominato “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale”, costituito da 12 raggruppamenti di edifici condominiali, suddivisi secondo lo schema di Fig. 3.

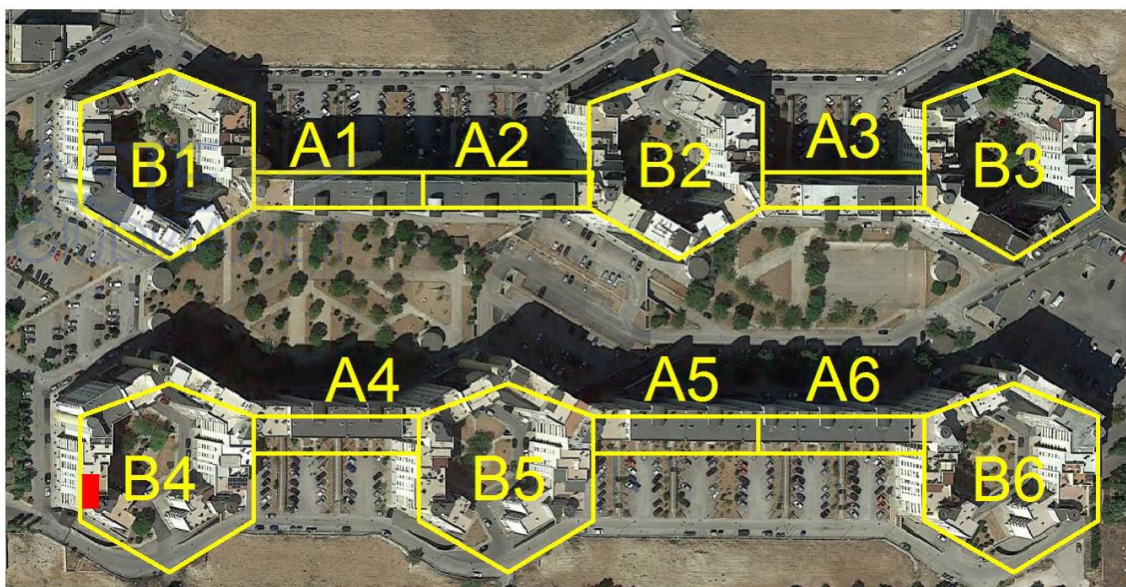


Figura 3: Raggruppamento fabbricati

Nel particolare, il fabbricato condominiale in oggetto rientra nel raggruppamento B4, il quale, insieme al raggruppamento A4, costituisce un unico condominio nell'ambito del supercondominio formato da tutti i raggruppamenti.

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni 90 ed è costituito da un piano interrato adibito a cantinole, da un piano terra ospitante locali commerciali e da sei piani in elevazione destinati ad appartamenti per civile abitazione, tre per ogni piano. I piani superiori sono raggiungibili mediante la scala interna “TD” ed un ascensore.

Il fabbricato presenta tre affacci, tutti su Piazza Giambattista Tedesco, in particolare sulla viabilità interna alla zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento

L'abitazione è sita al sesto ed ultimo piano del fabbricato residenziale, con ingresso posto ad ovest rispetto al vano scala. È suddivisa in soggiorno (17,20 mq), cucina (7,90 mq), disimpegno (9,40 mq), due camere da letto (letto A – 10,20 mq; letto B – 15,10 mq), ripostiglio (2,20 mq) e bagno (6,90 mq). La superficie utile complessiva è di 69,20 mq per un'altezza netta interna di 2,70 m. L'appartamento possiede anche un balcone (4,70 mq) orientato ad ovest con affaccio su Piazza Giambattista Tedesco.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

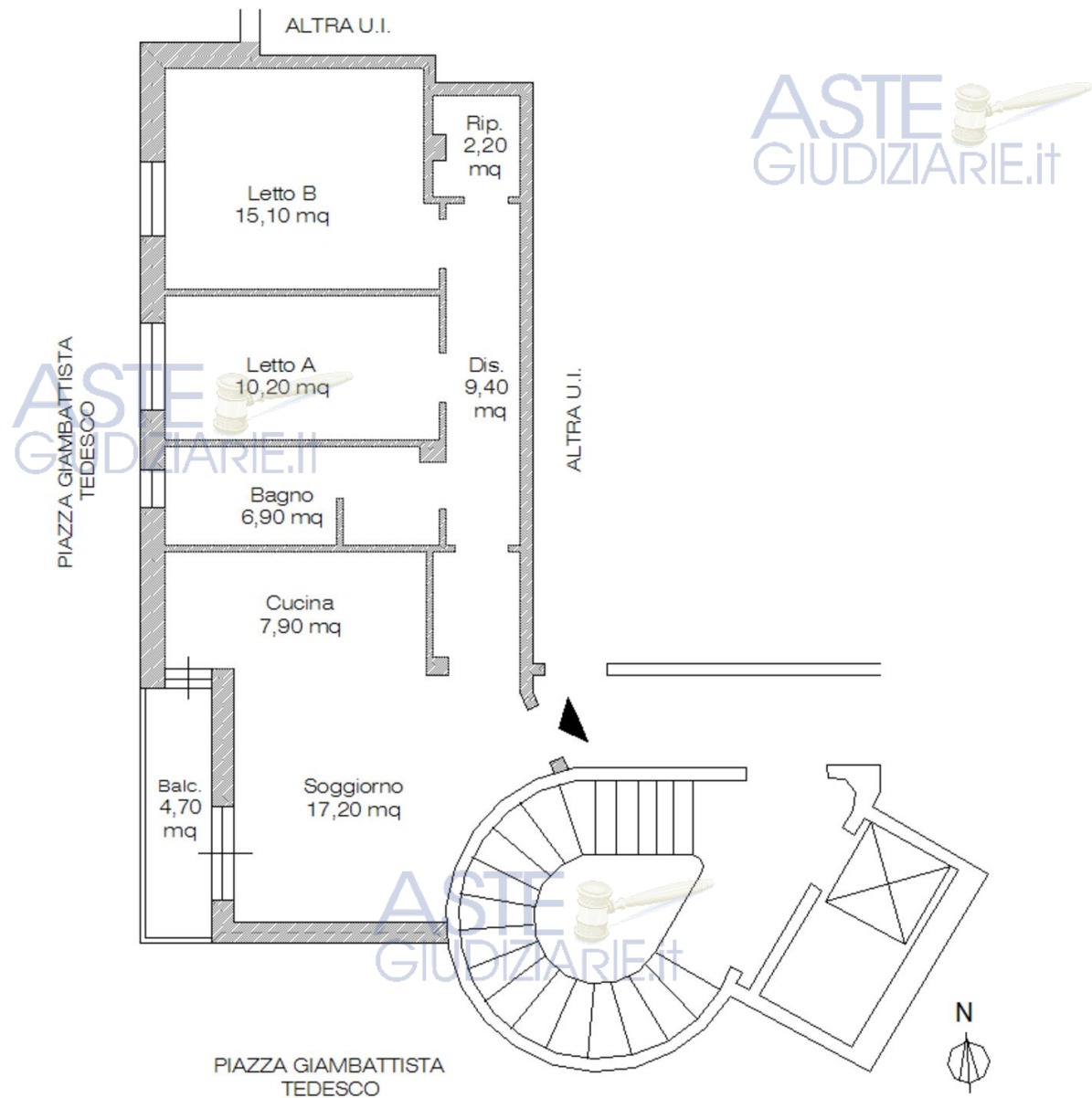


Figura 4: Planimetria appartamento

Cantinola

La cantinola, contraddistinta con il numero interno C7, ha una superficie utile di 9,80 mq ed altezza netta interna di 2,70 m.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria della stessa così come rilevata (Fig. 5).

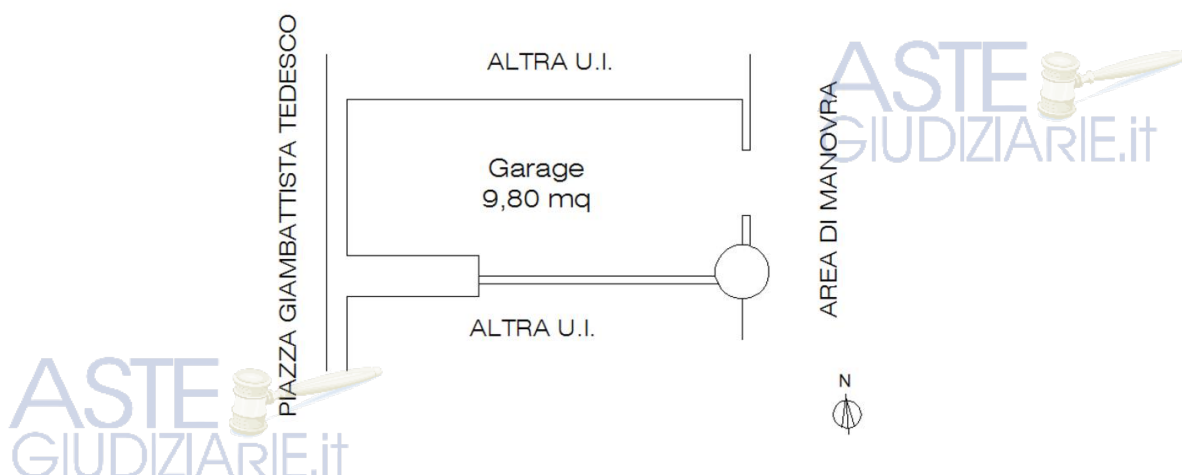


Figura 5: Planimetria garage

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Le chiusure perimetrali sono in muratura rivestite con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiatura colorata. Il portone d'ingresso al condominio è in pvc di colore nero con vetrate. L'area d'ingresso e di accesso al vano scala è pavimentata con elementi in ceramica, mentre la rampa elicoidale è rivestita con elementi in travertino chiaro. All'arrivo al pianerottolo del sesto piano, per mezzo di una porte taglia fuoco metallica, si giunge all'appartamento interessato, la cui porta d'ingresso, situata ad ovest rispetto al vano scala, è di tipo blindato di colore marrone.

All'interno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore grigio chiaro mentre le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro e finitura lucida. Il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite con elementi in ceramica di colore grigio chiaro e finitura opaca.

Le porte interne sono in tamburato di colore marrone scuro e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in metallo di colore nero a singolo vetro corredati di tapparella in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti; possiede acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia e l'impianto termico autonomo è alimentato da caldaia e si comone di terminali in ghisa, disposti in ogni stanza. Vi è la predisposizione per i condizionatori nel soggiorno.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato condominiale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione esterne ed interne, con necessità di rinnovo delle finiture esterne. L'appartamento versa in scarse condizioni di manutenzione, denotate dalla presenza diffusa di manifestazioni di danno da infiltrazione (esfoliazione della pittura, rigonfiamento e distacco di intonaco, presenza di aloni giallastri) localizzate in corrispondenza dell'intradosso del solaio del letto B (Foto 1) ed in maniera più lieve anche in corrispondenza del soggiorno. Nel letto B sono state rilevate anche lesioni verticali ed orizzontali localizzate all'angolo nord-ovest del vano (Foto 2).



Foto 1



Foto 2

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

Ambiente	Superficie utile [mq]
Appartamento	
Soggiorno	17,20
Cucina	7,90
Disimpegno	9,70
Letto A	10,20
Letto B	15,10

Rispostiglio	2,20
Bagno	6,90
Balcone	4,70
Superficie utile	69,20
Superficie scoperta	4,70
Ambiente	Superficie utile [mq]
Cantinola	
Cantinola	9,80
Superficie utile	9,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

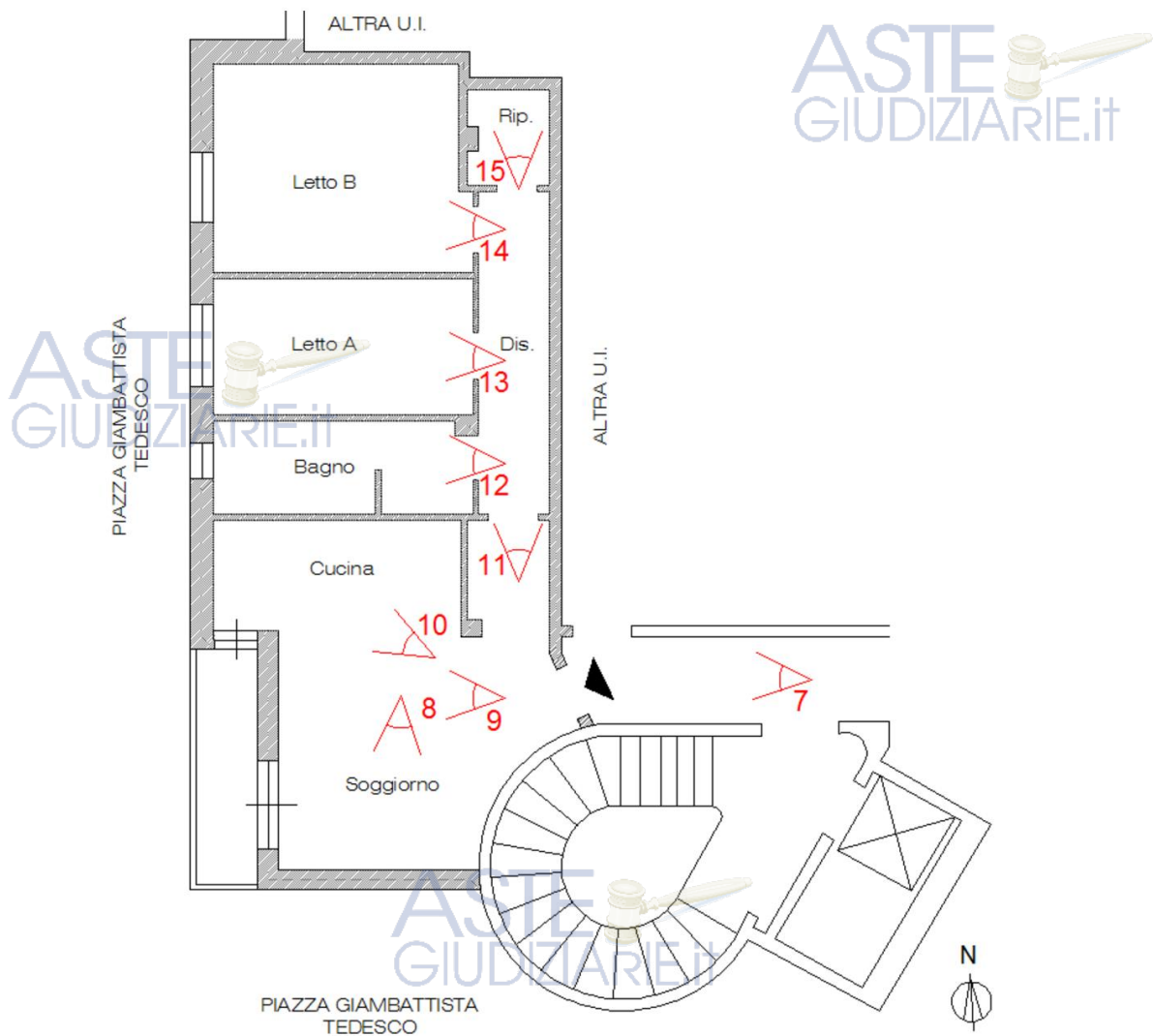


Figura 6: Planimetria con visivi



Foto 3 – Fabbricato residenziale



Foto 4 – Portone d'ingresso



Foto 5 – Vano scala



Foto 6 – Vano scala



Foto 7 – Ingresso appartamento



Foto 8 – Soggiorno



Foto 9 – Soggiorno

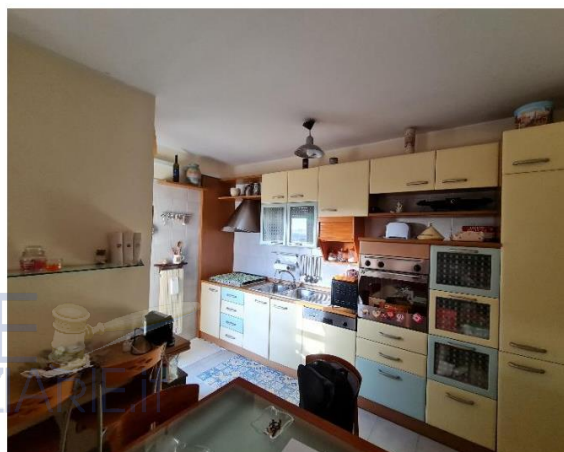


Foto 10 – Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

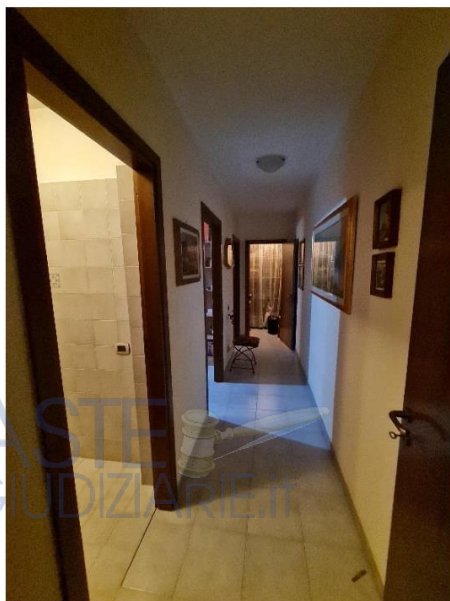


Foto 11 – Disimpegno



Foto 12 – Bagno



Foto 13 – Letto A



Foto 14 – Letto B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15 – Ripostiglio

1.9. CONFINI

L'appartamento confina a nord ed est con altra u.i., a sud ed ovest con Piazza Giambattista Tedesco. La cantinola confina a nord e sud con altre proprietà e ad est con area condominiale

1.10. PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, il sottoscritto CTU, previa presentazione di formale istanza all' Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), ha visionato ed effettuato copia, con la diretta assistenza del Responsabile dell'area tecnica, della seguente documentazione reperita:

- ✓ Concessione Edilizia n. 38 rilasciata dal Comune di Taranto il 10.02.1987 per la realizzazione di 37 corpi di fabbrica siti in Taranto – P.di L. TA/Nord Q.re Paolo VI;
- ✓ Concessione Edilizia n. 86 rilasciata il 17.03.1993 (anno 1991, prat. N. 198) in variante alla C.E. n. 38/1987.

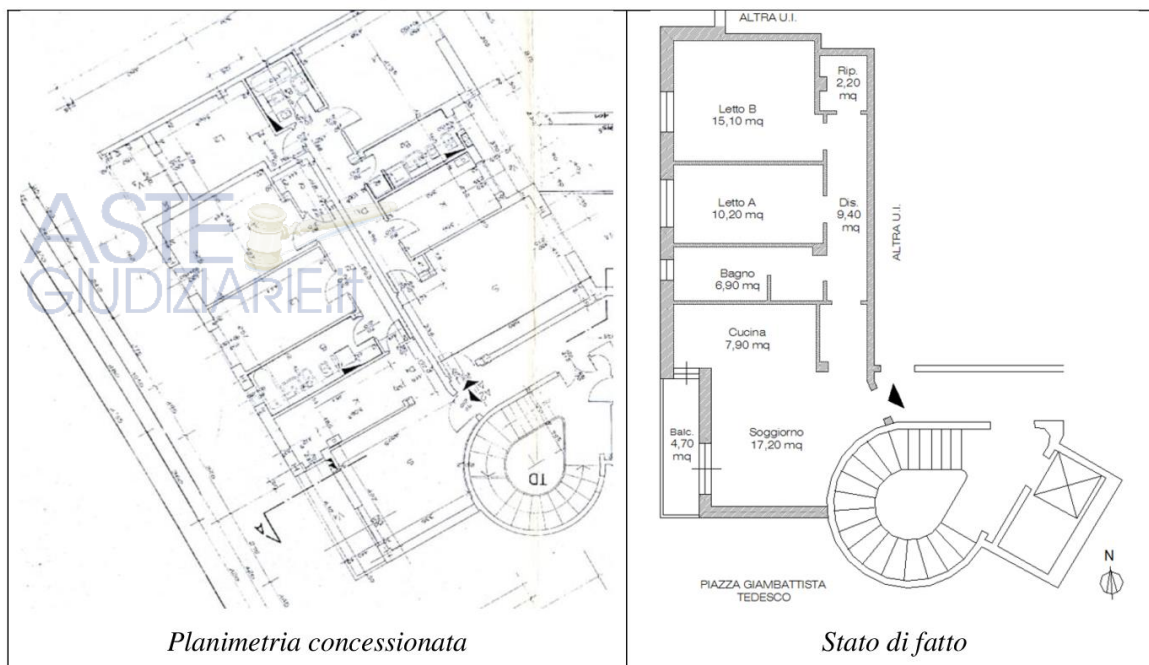
1.11. AGIBILITA'

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), il fabbricato risulta provvisto di Certificato di Agibilità n. 301 di ottobre 2010.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e lo stato di fatto dei beni pignorati è emersa la seguente difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni



Il fabbricato in questione, secondo il PPTR, non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

La difformità riscontrata si configura come intervento di manutenzione straordinaria subordinato a segnalazione certificata di inizio attività, secondo l'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001. Pertanto, l'attività di sanatoria necessaria alla regolarizzazione di tale difformità prevederà la presentazione di apposita pratica edilizia (SCIA in sanatoria), secondo quanto previsto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. Ovvero, qualora sia accertata la doppia conformità degli interventi, sia rispetto allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione sia rispetto a quello attualmente vigente, gli stessi possono essere regolarizzati previo pagamento di una sanzione, stabilita dal responsabile del procedimento sulla base dell'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Il costo complessivo di tale attività, comprensivo dell'onorario del tecnico, delle sanzioni e dei diritti di segreteria, ammonta a circa € 2.000,00.

1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni

peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità rilevante per i beni in oggetto.

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 25 ottobre 2018						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	Notaio Giovanni Tatarano	02.11.2001	19.11.2001	14322
Taranto (TA) - Fg. 206, p.lla 31 subb. 1160 – 1175						
Note: tramite atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Giovanni Tatarano di Bari del 02.11.2001, rep. n. 21609/7601, trascritto il 19.11.2001 ai nn. 20435/14322, i coniugi sigg. [REDACTED] acquistavano la piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di un appartamento al sesto piano e di una cantinola al piano interrato dello stabile residenziale B4, scala TD, rispettivamente interno 16 e C7, facente parte del complesso edilizio denominato “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale” ubicato in Taranto - quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2, censiti catastalmente al fg. 206, p.lla 31 subb. 1160 – 1175.						

1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
25531	18313	25.10.2018	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di un appartamento al sesto piano e di una cantinola al piano interrato dello stabile residenziale B4, scala TD, rispettivamente interno 16 e C7, facente parte del complesso edilizio denominato “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale” ubicato in Taranto - quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2, censiti catastalmente al fg. 206, p.lla 31 subb. 1160 – 1175, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 22.08.2018.					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
965	196	19.01.2010	Ipoteca volontaria		

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 60.000,00, totale € 90.000,00) per notar Garofalo Magda con atto del 15.01.2010 rep. n. 33146/13137, iscritta il 19.01.2010 ai nn. 965/196, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di un appartamento al sesto piano e di una cantinola al piano interrato dello stabile residenziale B4, scala TD, rispettivamente interno 16 e C7, facente parte del complesso edilizio denominato “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale” ubicato in Taranto - quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2, censiti catastalmente al fg. 206, p.lla 31 subb. 1160 – 1175.

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- I beni in esame sono parte integrante di un condominio amministrato dall'Avv. Luca Mancini, con studio in Taranto (TA) alla Via Bergamini n. 9;
- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 660,00;
- Non ci sono spese insolute né utenze non saldate;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.17. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato [REDACTED] come propria residenza.

1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

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

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

(OMI).

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

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

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

Al valore di mercato stimato viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile.

Tabella 7: Computazione superficie

<i>Appartamento</i>			
<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	78,75	100%	78,75
Muri perimetrali condivisi	4,40	50%	2,20
Superficie scoperta pertinenziale (balcone)	4,70	30%	1,41
<i>Superficie commerciale</i>			82,36

<i>Cantinola</i>			
<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	10,80	100%	10,80
Muri perimetrali condivisi	2,00	50%	1,00
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	0,00	30%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			11,80

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
700,00	€ 57 652,00	€ 2 000,00	€ 55 652,00	€ 2 782,60	€ 52 869,40

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
300,00	€ 3 540,00	€ -	€ 3 540,00	€ 177,00	€ 3 363,00

VALORE COMPLESSIVO: € 56.200,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al sesto piano e della cantinola al piano interrato del fabbricato residenziale denominato “Edificio B4” facente parte del “Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale”, sito in Taranto (TA) – quartiere Paolo VI – alla Piazza Giambattista Tedesco n. 2, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 206, p.lla 31, sub. 1160, cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita € 482,89 e al fg. 206, p.lla 31, sub. 1175, cat. C/2, classe 2, 9 mq, rendita € 26,49. L'appartamento, ubicato al sesto ed ultimo piano dell'Edificio B4 – scala TD – interno n. 16, ha ingresso ad ovest rispetto al vano scala e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie utile di 69,20 mq e balcone di 4,70 mq. La cantinola, sita al piano interrato dell'Edificio B4 – scala TD – interno C7, si compone di un unico vano di circa 10,00 mq. L'appartamento confina a nord ed est con altra u.i., a sud ed ovest con Piazza Giambattista Tedesco. La cantinola confina a nord e sud con altre proprietà e ad est con area condominiale.

L'appartamento versa in scarse condizioni di manutenzione interna, denotate dalla presenza di diffusi fenomeni infiltrativi localizzati all'intradosso del solaio di copertura; è dotato di impianto idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti, nonché di impianto termo autonomo costituito da caldaia e terminali in ghisa.

Il fabbricato di cui i beni sono parte integrante è stato eretto in forza di C.E. n. 86/1987 e successiva C.E. in variante n. 86/1993; è dotato di Certificato di Abitabilità n. 301/2010.

È stata riscontrata una difformità urbanistica la cui attività per la regolarizzazione ammonta a circa € 2.000,00.

L'intero lotto è attualmente occupato dall'esecutato [REDACTED] come propria residenza.

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

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

Mottola, lì 19 aprile 2022

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it