



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.



GIUDICE DOTT. ANDREA PAIANO



R.G. 80/2024/EI Parti : [REDACTED]
[REDACTED]

GIURAMENTO TELEMATICO : 15.04.2024

FUTURA UDIENZA : 31.10.2024

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO ex art.568 c.p.c.
REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE
DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI D.L. del 07.02.08
(G.U. n.47 del 25.02.2008)

Depositata in atti secondo la modalità telematica PCT



Taranto 01/07/2024

l'esperto ex art.568 c.p.c.



Ing. Fabrizio Boccuni

Ing. Boccuni Fabrizio



pag. 1 di 21



SOMMARIO

INCARICO E SVILUPPO DELL'ATTIVITA' PERITALI	pag.03
PREMESSA ED ELENCO NUMERATO ALLEGATI TECNICI E CERTIFICATI DEI PUBBLICI UFFICI	pag.03
PREMESSA E CONTROLLI PRELIMINARI.....	pag.04
DESCRIZIONE	pag.04
UNICO LOTTO.....	pag.07
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	pag.07
TITOLARITA'	pag.08
CRONISTORIA DATI CATASTALI	pag.09
PRECISAZIONI	pag.10
PATTI.....	pag.10
STATO CONSERVATIVO.....	pag.10
PARTI COMUNI	pag.10
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	pag.11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	pag.11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	pag.12
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	pag.12
NORMATIVA URBANISTICA	pag.13
REGOLARITA' EDILIZIA	pag.13
REGOLARITA' CATASTALE - ABITABILITA'	pag.15
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	pag.15
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	pag.16
DESCRIZIONE SINTETICA - PREZZO BASE	pag.18
SCHEMA RIASSUNTIVO	pag.19
CHECK LIST - PRINCIPALI CONTROLLI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.	pag.20
LISTA DEGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE CON I DOCUMENTI ACQUISITI	pag.21

INCARICO

Nell'udienza del 15.04.2024, il sottoscritto [REDACTED]

veniva nominato Esperto stimatore, avendo per tempo utile accertato le opportune condizioni di compatibilità ad agire come ausiliario del Giudice ed avendo inviato telematicamente la disponibilità ad accettare l'incarico.

SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PERITALI

L'espletamento dell'attività peritali ha indotto il CTU ad acquisire ed a realizzare i seguenti allegati tecnici, tutti rigorosamente allegati alla relazione in lettura:

1. Invio della raccomandata A.R. agli esecutati in data 08.05.2024 (Allegato n.1)
2. Consultazione Catasto Agenzia Entrate del 30.4.2024 planim.catastale (Allegato n.2)
3. Consultazione Agenzia Entrate del 25.03.2024 visure ipotecaria (Allegato n.3)
4. Certificato Comune di Taranto "Estratto riassunto atto matrimonio" (Allegato n.4)
5. Certificato del Comune di Taranto "Stato di Famiglia e di residenza" (Allegato n.5)
6. Consultazione del 22.5.2024 U.T.C. - Abitabilità - Concessioni Ed. - (Allegato n.6)
7. Consultazione Ufficio Vendite Giudiziarie richiesta accompagnamento (Allegato n.7)
8. Verbalizzazione del sopralluogo effettuato in situ in data 28.05.2024 (Allegato n.8)
9. Relazione Fotografica immobile (aree comuni) e alloggio (vano-vano) (Allegato n.9)
10. Invio pec Amministratore Condominiale certificato stato debitorio (Allegato n.10)
11. Realizzo rilievo geometrico e restituzione grafica area dell'alloggio (Allegato n.11)
12. Confronto grafico tra planimetria alloggio autorizzato ed attualità (Allegato n.12)
13. Sviluppo e restituzione grafica rilievo geometrico planimetrico (Allegato n.13)
14. Atto di compra vendita Rep. 8678 Racc. 5046 del 24.07.2001 (Allegato n.14)
15. Certificazione dello stato di debito/credito dell'Amministr. Condom. (Allegato n.15)
16. Visura Storica per Immobile dell'Ag.E. del 30.04.2024 dell'Esperto St. (Allegato n.16)
17. Visura Storica per Soggetto dell'Ag.E. del 30.04.2024 dell'Esperto St. (Allegato n.17)
18. Atti documentali dell'UTC di Taranto pertinenti l'agibilità allegato 6 (Allegato n.18)

Ing. Boccuni Fabrizio

pag. 3 di 21

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato :

Appartamento per civile abitazione ubicata presso il Comune di Taranto (TA) – via Francesco Crispi n.78, piano terzo a sinistra salendo le scale, Foglio Catastale 319, Particella 4579 (ex 3171), Subalterno 24 (ex 16), categoria catastale A/3, consistenza 5 vani, R.C. € 516,46 . Coordinate Geografiche : Lat.40°28'02.04"N - Long. 17°14'53,66"E

L'Esperto Stimatore precisa che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva .

CONTROLLI PRELIMINARI

L'Esperto Stimatore precisa che la certificazione notarile sostitutiva, oggetto dell'attenzione peritale , è stata redatta in data 25.03.2024 ; si precisa ancora che l'atto d'acquisto dell'immobile in attenzione peritale è stato rogato il 24.07.2001 con Rep. 8679 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri il 08.08.2001 al n.9163 , cioè è stato redatto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, che è avvenuta, da parte della [REDACTED] , sull'immobile in esame , in data 08.03.2024 . L'Esperto Estimatore precisa che il creditore non ha depositato il certificato civile degli esecutati pertanto il sottoscritto tecnico ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto e quello di residenza , ponendo attenzione che i [REDACTED] sono in regime di comunione dei beni , il pignoramento sia stato notificato ad entrambi .

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto d'attenzione peritale è ubicato nel Comune di Taranto al terzo e non ultimo piano del corpo di fabbrica , che ha in toto cinque piani abitati (piano terra ed il lastrico solare piano e calpestabile) alla via Crispi Francesco n.78 . Il corpo di fabbrica, di cui è quota parte l'abitazione oggetto d'attenzione peritale, è ubicato in zona urbana semi-centrale , intensamente abitata , fornita di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è posta in area servita da trasporti pubblici , attività commerciali, bancarie, scolastiche, distribuzioni alimentari e farmaceutiche .

Ing. Boccuni Fabrizio

pag. 4 di 21



Il corpo di fabbrica non ha livelli interrati o seminterrati e sul lastrico solare (piano e calpestabile) svetta solamente il torrino scala o vano tecnico . Il portone d'accesso è posto al livello stradale al centro tra due locali commerciali, ubicati simmetricamente ai lati dell'atrio del portone .

L'intero corpo di fabbrica non è dotato d'ascensore, ma solo delle tradizionali rampe di scale in c.a. (l'alloggio è ubicato al terzo piano subito a sinistra salendo le scale) .

Al piano terra, al termine dell'atrio del portone condominiale, oltre alla prima rampa di scale ed ad un vano tecnico (contenente un serbatoio/autoclave idraulico si attraversa un più stretto corridoio ove sono ubicate porte d'accesso ad altri appartamenti. Esiste un'area cortilizia scoperta e per quota parte a "cielo scoperto", a cui si accede attraverso una porta con inferriata metallica ; detta area è utilizzata quale passaggio per giungere ad una altra abitazione civile di solo piano terra ubicata dentro quella estensione interna (vedasi foto allegate dal CTU) . L'altezza interna utile nell'alloggio in esame (in tutti i suoi vani) è misurata in 315 cm ad eccezione del solo vano " ripostiglio " che possiede un soppalco . L'alloggio possiede un duplice affaccio (lungo via Crispi , con un piccolo balcone e su un cortile o area cortilizia interna condominiale, con due finestre) ; questa abitazione civile si compone dei seguenti vani , con queste superfici nette o utili al calpestio :

1. un balcone lungo via Crispi di circa mq (cm 215 x cm 80) x 0,40 (coeff.) mq	0,68
2. una camera da letto dell'estensione (cm 442 x cm 513)	mq 22,67
3. un ingresso dell'estensione di (cm 579 x cm 330)	mq 19,00
4. un ripostiglio dell'estensione di (cm 500 x cm 90)	mq 4,50
5. una cucina dell'estensione di (cm 408 x cm 332)	mq 13,55
6. un bagno dell'estensione di (cm 157 x cm 225)	mq 3,53
7. una seconda camera da letto (cm 243 x cm 338)	mq 8,21
8. una terza camera da letto (cm 245 x cm 339)	mq 8,31
9. un corridoio dell'estensione di (cm 660 x cm 130)	mq 8,58

Con questa stessa numerazione vengono individuati gli stessi vani sull'allegata planimetria quotata dell'appartamento oggetto d'attenzione peritale .

La superficie dell'alloggio in esame (area utile al calpestio) è estesa per **mq 89,14** mentre al lordo di tutte le murature (interne e perimetrali) la superficie convenzionale complessiva è di **mq 96,04** .

Il CTU , dopo attenta valutazione tecnica dello sviluppo planimetrico dell'appartamento oggetto di pignoramento , ha accertato che l'estensione dell'alloggio non può essere oggetto di eventuale futuro frazionamento o suddivisioni in quote d'estensioni minori , avendo tale unità immobiliare un solo varco o porta d'accesso e la disponibilità a servirsi di una sola colonna montante fognaria . Tra i vani sopra elencati, specificatamente il vano n. 3 , 4 , 7 , 8 e 9 non hanno aperture finestrate , cioè non hanno diretta areazione ed illuminazione con l'esterno (esiste solo una finestra interna fittizia ed un " lucernaio" o porzione di parete illuminante in vetro - cemento) , al contrario di tutti gli altri vani descritti che hanno affacci lungo via Crispi e sull'area cortilizia interna .

L'alloggio è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas cittadino, di impianto elettrico , d'allaccio per la distribuzione di acqua potabile e nel vano camera da letto è presente un elemento murario di climatizzazione/raffreddamento d'aria ; vi è inoltre impianto citofonico , impianto TV . Non sono stati reperibili : certificato energetico dell'immobile APE, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico , del l'impianto termico e dell'impianto idrico .

La porta d'accesso è del tipo blindato ; tutti gli infissi interni sono tamburati in pannelli lignei verniciati di bianco , mentre gli infissi esterni sono lungo via Crispi chiusi anche da persiane lignee , mentre quelli in affaccio sul prospetto interno sono in anticorodal e pannelli vitrei . La superficie pavimentale è rivestita nel bagno con piastrelle ceramiche, nella camera da letto da piastrelle policrome tipiche dell'epoca d'edificazione, mentre la restante parte della superficie di camminamento è rivestita con marmette in granigliato marmoreo lucide . Tutte le pareti murarie sono ordinariamente intonacate , lisce e tinteggiate di bianco . Il solo vano ripostiglio ha un'altezza utile interna più bassa degli altri vani, essendo ubicato nel suo interno un soppalco .

Nell'unico bagno esistente esiste una dotazione idrico-sanitaria provvista d'ordinario vaso, bidet, lavandino e vasca in materiale ceramico . Tutti i vani si presentano in buone condizioni di mantenimento ed uso e per quanto è dato di osservare e fotografare al momento del sopralluogo , non si riscontra presenza di macchie d'umidità, condensa o altro tipo di deterioramento murario .

Per visitare questo alloggio il CTU si è avvalso dell'accompagnamento del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, con il quale si è avuta possibilità di procedere ad un sopralluogo sereno , che ha consentito un'approfondita conoscenza e documentale veri



fica del situ . Il CTU ha chiesto di visionare e fotografare il lastrico solare condominiale, ma tale accesso non è stato possibile effettuarlo perché sia il [REDACTED] non hanno disponibilità della chiave che apre la relativa porta d'accesso .

A tale proposito il CTU (vedasi allegato 12) ha inviato una circostanziata pec all'Amministratore Condominiale, perché venga consentito al CTU detto accesso e per acquisire l'opportuna certificazione contabile documentante lo stato creditizio/debitorio degli esecutati nei confronti del Condominio di via F. Crispi 78 in Taranto . Il CTU nel testo di tale pec (al fine di accertare se esistono eventuali difformità o abusi edilizi tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione autorizzativa documentale) chiede formalmente all'Amministratore d'avere informazioni anche circa la situazione urbanistica/amministrativa in cui versano alcuni alloggi d'abitazioni civile all'attualità esistenti al piano terra dello stabile condominiale e che invece non risultano menzionati e/o autorizzati in alcun atto tecnico reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto .

Il bene immobile in attenzione è residenza ed è abitato dagli esecutati : [REDACTED]

LOTTO UNICO

Bene n.1 Appartamento ubicato in Taranto (TA), via Francesco Crispi n.78 terzo piano.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

E' depositato telematicamente il certificato notarile del Notaio in Perugia, Dott. Tiecco Niccolò, redatto il 25.03.2024, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) . E' altresì depositato telematicamente l'atto di pignoramento d'immobile , consegnato il 08.03.2024 . Tra gli atti telematicamente tutti prodotti sono anche riscontrabili : l'estratto catastale, la visura attuale catastale, la planimetria catastale .



TITOLARITA'

L'appartamento oggetto d'esecuzione immobiliare, appartiene ai seguenti esecutati e ciascuno è pieno proprietario, in regime di comunione legale dei beni .

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'esperto estimatore ha acquisito copia dell'atto di compra vendita con cui Corradi Franco e donzella Anna sono divenuti proprietari del bene immobile in esame .

Trattasi del rogito notarile registrato a Bari il 08.08.2001 al n.9163 e sottoscritto il 24.07.2001 a Bari davanti alla Dott.ssa Tatarano Maria Chiara, Notaio in Bari, con cui gli esecutati acquisivano la proprietà del bene da [REDACTED]
[REDACTED] . In detto atti si garantisce che la parte venditrice cede l'esclusiva proprietà dell'appartamento in attenzione peritale .

Nel rogito notarile registrato a Bari il 08.08.2001 al n.9163 e sottoscritto il 24.07.2001 a Bari davanti alla Dott.ssa Tatarano Maria Chiara, Notaio in Bari, non vengono riportati gli estremi catastali individuanti catastalmente l'immobile in attenzione peritale ; nel subito successivo atto di sottoscrizione, cioè il contratto di mutuo con la Banca Intesa BCI, sottoscritto dagli esecutati il 24.07.2001 a Bari, Rep.8679 Racc.5047, da vanti alla Dott.ssa Tatarano Maria Chiara, Notaio in Bari e registrato in Bari il 6.8.2021 al n.8860/8 , sono invece riportati a pag. 08 art. 7 , i seguenti dati catastali : Comune di Taranto , Foglio 319 , Particella 3171 sub 16 via Francesco Crispi 78 , p.3 zc.1 categ. A/3 , Cl.3 , Rendita € 516,46 .

CONFINI

Il bene immobile in esame confina a sud con vano scala condominiale e con la proprietà Mirabelli M. o aventi causa , verso ovest con via Crispi Francesco , mentre verso Est con area cortilizia condominiale o aventi causa . Verso Nord la parete perimetrale dell'alloggio (che è contemporaneamente confine dello stabile condominiale) è in aderenza con altro corpo di fabbrica di estranea proprietà condominiale , ubicata sulla Particella 3168 del Foglio 319 del Catasto Edilizio di Taranto .

Ing. Boccuni Fabrizio

pag. 8 di 21



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,14	96,04	1,00	96,04	3,15	3°
Balcone scoperto	1,70	1,70	0,40	0,68	3,15	3°

Il bene immobile ha una unica possibilità d'accesso e non è comodamente divisibile, cioè non è possibile frazionare quota parte della superficie abitabile perché possa essere generata una più piccola unità immobiliare, che si possa divenire autonomamente utilizzabile o vendibile .

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 01.01.1992 al 24.07.2001	*** omissis***	Part.1110 Fg.319 P.3171 Sub.16 immobile predecessori Resta-Latartara
24.07.2001 compra vendita dell'alloggio di		priva di dati catastali
24.07.2001 contratto mutuo		con i dati catastali F.319 P.3171 Sub.16
dal 24.07.2001 al 08.04.2016	Variazione Allineamento Mappa d'Ufficio del 31.8.2005 Pratica TA0115363 – Allineamento mappa n.22019.12/2005	Fg.319 Part.4579 Sub.12
08.04.2016	variazione diversa distribuzione spazi	Prat.TA0037821
dal 08.04.2016 al 08.04.2017	*** omissis***	Fg.319 Part.4579 Sub.24
08.04.2017	variazione diversa distribuzione spazi int.	Prat.TA0037821 n.17877./2017
08.04.2017	variazione classamento	Prat. TA0032728 n. 5496.1/2017

I titoli catastali corrispondono a quelli reali .



DATI CATASTALI

**Comune di Taranto Foglio n.319 P.IIa n. 4579 Sub. n.24 Zc.1 Cat. A/3 Cl.3° 5 vani
R.C. € 516,46 3°P via Crispi Francesco n.78**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento . L'ultimo aggiornamento della planimetria catastale è stato effettuato il 08.04.2016 n. prat. TA0039143 .



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati tutti gli atti presenti nel fascicolo legale e tutto ciò che è disponibile telematicamente ; il CTU ha verificato la corrispondenza e la completezza di tutti gli atti documentali di cui all'Art. 567 secondo comma c.p.c. .

Il CTU ha richiesto ed acquisito dal Comune di Taranto il certificato di Stato di Famiglia degli esecutati dal quale risulta che risiedono anagraficamente in Taranto via Crispi Francesco n.78 (che viene allegato alla presente) ; da tale atto non risultano essere esistenti figli . Il CTU ha richiesto ed acquisito dal Comune di Taranto il certificato dell'estratto del riassunto dell'atto di matrimonio , dal quale si documenta che il matrimonio è stato contratto tra i due esecutati in Taranto il 17.07.1982 .



PATTI

Non risultano esistere patti di qualsivoglia natura sull'immobile oggetto della procedura in esame .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in perizia al momento del sopralluogo del CTU è stato riscontrato e fotografato dal sottoscritto Ingegnere in buono stato di manutenzione , non necessita di interventi di ripristino architettonico ed è esente da degradi ed inumidimenti .

PARTI COMUNE E/O CONDOMINIALI

Queste consistono nell'atrio portone (fino ad un cancello metallico che preclude l'accesso all'area cortilizia interna privata) , nel vano scala con le sovrapposte rampe

Ing. Boccuni Fabrizio



pag. 10 di 21



di scala (non è esistente ascensore) ed infine il lastrico solare piano e calpestabile con il suo torrino/scala .

SERVITU' , CENSO , LIVELLO , USI CIVICI

In relazione all'immobile oggetto d'attenzione peritale non emergono essere esistenti servitù , censì, livelli ed usi civili .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in esame è sito al terzo piano di uno stabile condominiale autonomo da altri corpi di fabbrica, sia pure affiancato e confinante con continuità con altri immobili ungo via Crispi Francesco in Taranto . L'edificazione del fabbricato risale al 17.12.1948 con l'approvazione progettuale della Commissione Edilizia Comunale, che ne autorizzò il realizzo del solo piano terra, primo e secondo (s'allega copia atto autorizzativo). Il 29.3.1949 con l'approvazione progettuale della Commissione Edilizia Comunale, che ne autorizzò il realizzo d'ulteriori altri due piani abitativi , consentendo all'immobile di realizzarsi per piano terra e quattro livelli abitativi superiori (s'allega copia atto autorizzativo) . In data 22.06.1949 fù rilasciata autorizzazione edilizia comunale all'edificazione del quinto ed ultimo piano . In data 14.06.1957 fù rilasciata dal Comune di Taranto la Dichiarazione di Abitabilità al costruttore Latorre Francesco (s'allega copia atto autorizzativo) . L'esperto estimatore ha acquisito all'Archivio del l'UTC comunale di Taranto copia del più recente ed attuale progetto regolarmente approvato dalla locale Autorità Comunale, di cui si allega copia conforme alla presente .

L'intero fascicolo edilizio ubicato presso l'Archivio dell'UTC comunale di Taranto (come documentano gli allegati tecnici di Questo CTU) parlano con chiarezza di due istanze alla sopraelevazione (entrambe autorizzate e ben tecnicamente definite), ma in nessuna di esse ed in altre documentazioni esaminate è mai menzionato o riportato un atto autorizzativo che giustifichi l'edificazione nell'interno dell'area cortilizia ed al piano terra di uno o più alloggi abitativi (oltre ai due locali commerciali aventi autonomo accesso lungo via Francesco Crispi in Taranto) . La struttura portante del corpo di fabbrica condominiale è composta da pilastri , travi in c.a. e solai latero-cementizi. Il corpo di fabbrica è sprovvisto d'ascensore , non ha vani seminterrato o interrati .



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto d'attenzione peritale risulta essere abitato ed occupato dai due esecutati, dai loro arredi e mobilio.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile in esame (Alloggio Civile presso il Comune di Taranto al Foglio catastale n.319 , Particella n. 4579 , Subalterno n.24 , Zc.1 , Categoria A/3 , Cl.3° , 5 vani , R.C. € 516,46 , 3°P in via Crispi Francesco n.78 , figura nella piena proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]) risultano essere pervenuti alla proprietà di questi per atto di compravendita per Notaio in Bari Dott. Tatarano Maria Chiara il 24.7.2001 Rep.Gen.n.14227 Reg.Part.n.9943, da [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Con la Certificazione Notarile sostitutiva prodotta dal Dott. Tiecco Niccolò Notaio in Perugia , in data 25.03.2024 , si dichiara che l'alloggio per civile abitazione ubicato presso il Comune di Taranto al Foglio catastale n.319 , Particella n. 4579 , Subalterno n.24 , Zc.1 , Categoria A/3 , Cl.3° , 5 vani , R.C. € 516,46 , 3°P in via Crispi Francesco n.78 (situazione catastale attuale) è nella piena proprietà ai [REDACTED]) e che è libero di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli , ad eccezione di :

- a) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo di rinnovazione, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto del 27.07.2001 Reg. Part. n.2595 a ministero Notaio in Bari Dott. Tatarano Maria Chiara il 24.07.2001 Rep. 8679 , debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 14.07.2021 Reg.Gen.n.18736 Reg.Part.n.2025, in favore di **INTESA BCI SpA** con sede in Milano C.F.00799960158, nei confronti del [REDACTED] totale di € 113.620,52 (capitale € 56.810,26) .



b) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale Giudiziale della Corte d'Appello di Lecce Sez. Distaccata il 17.7.2014, debitamente trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 25.9.2014 Reg.Gen.n.18367 Reg. Part.n.14684, in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano C.F. 04514070269, nei confronti del [REDACTED]

c) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato da Unep Corte d'Appello di Lecce Sez. Distaccata il 04.03.2024, debitamente trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 25.3.2014 Reg.Gen.n.8000 Reg.Part.n.5993, in favore di SPV Project 1804 Srl con sede in Milano C.F. 10459790969, nei confronti del Corradi Franco e Donzella Anna (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno) .

Infine nella certificazione notarile citata si dichiara che i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risultano essere pervenuti alla proprietà di questi per atto di compravendita per Notaio in Bari Dott. Tatarano Maria Chiara il 24.7.2001 Rep. Gen.n.14227 Reg. Part. n.9943 , dai [REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in attenzione peritale non è interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità . Si è accertato che il bene immobile oggetto d'attenzione peritale non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata . Non sono esistenti in zona vincoli artistici - storici , idro-geologici o altro .

L'area su cui ricade il fabbricato è riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG del Comune di Taranto) in zona D4 (Edilizia Residenziale del tipo B) con un indice di fabbricazione fondiaria pari a 4,00 mc/mq .

REGOLARITA' EDILIZIA / CONDONABILITA'

Gli allegati n.06 , n.12 e n.18 in calce alla presente, sono stati acquisiti presso l'UTC di Taranto per verificare le regolarità urbanistiche/architettoniche all'attualità esistenti nel corpo di fabbrica condominiale . Per quanto riguarda lo stabile condominiale

risultano presso l'Archivio Comunale dell'Ufficio Tecnico di Taranto le autorizzazioni inerenti i realizzatori per quanto costruito il 28.04.1951 nell'area cortilizia interna (di proprietà privata) e circa le due sopraelevazioni , che hanno portato il corpo di fabbrica fino al realizzo del 5° livello abitato (rilascio del certificato d'abitabilità del 14.06.1957 (allegato in atti) . Per quanto riguarda più specificatamente il solo appartamento oggetto di pignoramento , confrontando gli sviluppi planimetrici dell'originario progetto approvato , con l'attuale stato dei luoghi (Allegato 12) si evidenziano le seguenti difformità o abusi edilizi (in planimetria evidenziati dal CTU con tratteggio rosso) :

- a) Il vano (6) o bagno , non era esistente (la numerazione facilita l'individuazione del vano sull'allegata planimetria)
- b) Il vano (5) o cucina era meno esteso
- c) Il prospetto interno sull'area cortilizia aveva aperture finestrate diversamente dimensionate ed ubicate in posizioni differenti
- d) Il vano (9) o corridoio era originariamente un wc
- e) Tra il vano (9) ed il vano (5) esisteva una finestra , all'attualità esiste una porta
- f) I vani (7) ed (8) erano originariamente un unico solo vano
- g) I vani (7) ed (8) avevano altri due soli accessi, all'attualità esiste un varco finestrato, tre porte diversamente ubicate rispetto al passato ed un lucernario
- h) Il vano (4) o ripostiglio all'attualità ha una porta ed un soppalco che in origine non esistevano

Tutte queste difformità sono da considerarsi **"abusi interni , che non hanno arrecato maggiorazione di planimetria , ma che hanno modificato il numero e l'articolazione dei vani rispetto all'originaria autorizzazione"**, con la sola eccezione dell'abuso (c) che invece costituisce una difformità interessante la **"variazione esterna d'un prospetto condominiale"** .

Le difformità edilizie individuate possono essere parzialmente sanate . Al fine di condonare tutte le difformi variazioni interne occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto una istanza di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità) . L'unica difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed il progetto concesso dal Pubblico Ente, che non ha possibilità d'essere sanato rimarrebbe la dimensione del vano wc e del vano cucina (più grandi rispetto le originarie estensioni finestrate), in quanto tale tipologia di difformità interessa il pro_

spetto esterno, sia pure in affaccio sull'area cortilizia interna, non visibile dalla pubblica. Al fine dell'approvazione comunale della precedente "istanza di sanatoria" illustrata e relativa alle sole difformità riscontrate nell'interno dell'appartamento in attenzione (escludendo quelle eventualmente esistenti nel complessivo corpo di fabbrica condominiale) si stima in data attuale, un costo onnicomprensivo di sanzioni amministrative, diritti istruttori comunali, oneri, spese tecniche ...ecc.. di circa € 10.000,00.

REGOLARITA' CATASTALE / CONDONABILITA'

Questo esperto ha acquisito il 03.04.2024 dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Urbano, l'allegata planimetria catastale. Esiste piena conformità tra lo stato dei luoghi all'attualità (rilevato dal CTU) e la planimetria catastale nota al Pubblico Ufficio.

AGIBILITA'

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto relativamente al fascicolo edilizio dell'immobile in esame, si è riscontrato esistere il certificato di abitabilità rilasciato il 14 Giugno 1957 (allegato n.06). Nel certificato di Agibilità, di cui prima, si riferisce di verifiche avvenute circa le allora vigenti leggi sanitarie, ma non si documenta nulla circa il collaudo statico strutturale del telaio portante il corpo di fabbrica globale.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

L'esperto Estimatore al fine d'acquisire conoscenza circa i "VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI" (vedasi allegato 12) ha inviato una formale pec all'Amministratore Condominiale, Rag. Schiavone Giovanni, perchè venisse inviata al sottoscritto l'opportuna certificazione contabile documentante, alla data attuale, circa lo stato creditizio/debitorio degli esecutati nei confronti del Condominio di via Francesco Crispi n.78 in Taranto.

Il CTU nel testo di tale pec (al fine di accertare se esistono eventuali difformità o abusi edilizi tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione autorizzativa documentale) chiede formalmente all'Amministratore d'avere informazioni anche circa la situazione urbanistica/amministrativa in cui versano alcuni alloggi d'abitazioni civile all'attualità esistenti al piano terra dello stabile condominiale e che invece non risultano menzionati e/o autorizzati in alcun atto tecnico reperibile presso l'Ufficio Tecnico





Comunale di Taranto . L'Amministratore Condominiale ha certificato a questo tecnico che in relazione all'immobile in esame quanto segue :

1. i [REDACTED] risultano in regola con tutti i pagamenti ordinari ed acqua alla data odierna ;
2. Con Delibera assembleare del 17.06.2022 i condomini hanno concesso alla Condolina Tortorella Tiziana , proprietaria dei due immobili siti al quinto piano , di poter acquistare metà del lastrico solare ad un costo di € 15.700,00 a cui andranno detratti i lavori da eseguirsi per € 8.700,00 , pertanto il prezzo di vendita è stato pattuito in € 7.000,00 . La pratica risulta sospesa a causa della mancata consegna di documentazione da parte dei condomini .
3. Il cortile interno risulta di proprietà, nella misura totalitaria , della [REDACTED] .
4. Il lastrico solare essere attualmente di proprietà condominiale , salvo quanto previsto al precedente art. 2 .
5. Con assemblea del 01.03.2023 è stato conferito incarico allo studio Inversi per redazione capitolato d'Appalto per lavori inerenti la facciata interna , pensiline e balconi esterni , in fase di completamento .
6. Non risultano presenti liti attive o passive .

Per questo alloggio viene corrisposta una quota condominiale ordinaria mensile pari a € 27,00 (€ 324,00 annuali) .

METODO E CRITERIO DI STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dell'unità immobiliare viene determinato in due modi , utilizzando il metodo sintetico-comparativo ed il metodo della capitalizzazione dei redditi .

La ricerca di Questo Ufficio ha anche considerato i valori e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio , dalla stessa emessi quali riferimento nel 2° semestre anno 2023 (ultimo dato disponibile) per il Comune di Taranto , zona B3, in relazione ad : Abitazione Civile con valore di mercato di € 900/1.150 al mq (per superfici lorde) e valori di locazione mensili di € 3,9/€ 5,8 al mq . Mediando tra i valori testè riportati (tenendo presente : vetustà , assenza ascensori, sviluppo planimetrico

Ing. Boccuni Fabrizio

pag. 16 di 21



vani ..ecc) i valori più idonei risultano € 1.000/mq , quale valore di mercato per immo-
bile ottimamente conservato ed € 3,90/mq , quale canone di locazione mensile .

In base alla esperta conoscenza personale del mercato immobiliare nel Comune di
Taranto nell'area urbana ove è sita via Francesco Crispi , tenuto conto delle caratteri-
stiche costruttive , finitura ed ubicazione urbanistica , della vetustà edificatoria e dello
stato di manutenzione dell'alloggio e del corpo di fabbrica , interpellati inoltre le
Agenzie Immobiliari della stessa area urbana , si può ritenere che il valore immobiliare
unitario di mercato più congruo , sia pari a € 1.000,00 (mille euro al mq) tenendo al-
tresi presente che trattasi di un alloggio al terzo piano senza ascensore (l'eventuale
futuro realizzo è impossibile per la geometria angusta dei luoghi) . La superficie lorda
dell'alloggio è stata misurata in mq 96,04 , per cui si ottiene il seguente valore complessi-
vo : $€ 1.000,00 \times \text{mq } 96,04 = € 96.040,00$.

Utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi, valutato congruo, in quell'area
urbanistica e con la dotazione dei descritti servizi, un canone mensile di locazione pa-
ri a € 390 corrispondente ad un reddito netto annuo di € 4.680,00. Detto valore del
canone mensile tiene conto che l'assenza di un ascensore rende un alloggio residen-
ziale usufruibile ad una richiesta di mercato più limitata , escludendo gli interessi della
fascia di possibili acquirenti più anziana . Detraendo il 25% per spese generali e per
manutenzioni, si ottiene un reddito netto annuo di € 3.510, che al tasso medio del 3%
crea il valore attuale pari a : $€ 3600,00 \times 0,03 = € 117.000,00$.

Mediando i due valori prima calcolati si ha :

$$(€ 96.040,00 + € 117.000,00) : 2 = € 106.520,00 .$$

In relazione allo stato d'uso e di manutenzione , non si ritiene di penalizzare in nessu-
na entità il valore immobiliare in esame, in quanto si è documentato anche fotografici-
camente che l'abitazione è esente da degradi murari, inumidimenti e quanto altro
possa costituire assenza di decoro architettonico e/o penalizzazione delle misure igie-
nico/sanitarie (almeno in relazione a quanto sia stato possibile ispezionare durante
l'analitico sopralluogo effettuato dal sottoscritto tecnico) .

Non esistono pendenze di spese condominiali , né in credito , né in debito .





Applicando le detrazioni e le correzioni di stima conseguenti alle necessarie azioni di condonabilità urbanistica (€ 10.000,00) e la riduzione del valore per assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto (10%, cioè € 10.052,00) , si ottiene :

€ 106.520,00 - € 10.000,00 - € 10.052,00 = **€ 86.468, 00**



----- o -----



SCHEMA RIASSUNTIVO E DESCRIZIONE SINTETICA



Abitazione civile in Taranto alla via F. Crispi n.78 al terzo piano a sinistra salendo le scale , costituita da 5 vani catastali (un wc , due stanze, una camera da letto, un ripostiglio con soppalco, una cucina, un ingresso ed un corridoio). L'appartamento è confinante con via Crispi, area cortilizia interna, muro in aderenza altro stabile condominiale . L'immobile è censito in Catasto al F. 319, p. 4579 , sub. 24, Zc.1, Cat. A/3, Cl.3°, 5 vani, R.C. € 516,46 , 3°P . L'immobile ha una totale superficie lorda di mq 96,04 ed è sprovvisto d'ascensore .

Il valore di stima alla data attuale (Luglio 2024) è **€ 86.468, 00** .



----- o -----



Assolto il proprio mandato professionale , rispondendo analiticamente a tutto ciò che gli è stato richiesto e nei termini temporali prescritti dal Magistrato, il sottoscritto Esperto ex Art.568 c.p.c. pone a disposizione la sua produzione peritale del Tribunale di Taranto, unitamente a tutti i 18 allegati già elencati, tanto ad espletamento dell'incarico conferito , restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento .

Con osservanza

Taranto 01/07/2024

l'esperto ex art.568 c.p.c. Ing. Fabrizio Boccuni



Ing. Boccuni Fabrizio



pag. 18 di 21



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONI IMMOBILIARI 80 / 2024 DEL R.G.E.

Ubicazione : Taranto via Francesco Crispi n.78 , terzo piano , porta a sinistra salendo le scale

Diritto reale : della proprietà dei due esecutati al $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$

Tipologia immobile : appartamento civile , Comune di Taranto , Foglio n.319 , P.Ila n.4579 , Sub.n.24 Zc.1 , Cat.A/3 , Cl.3° , 5 vani , R.C. € 516,46 , 3°P , superficie mq 96,04

Stato conservativo : La vetustà del corpo di fabbrica è di circa settanta anni ; l'appartamento è curato e ben mantenuto . I 5 vani catastali corrispondono alle seguenti estensioni in loco : il balcone lungo via Crispi mq 0,68, una camera da letto di mq 22,67, un ingresso di mq 19,00, un ripostiglio di mq 4,50, una cucina di mq 13,55, un bagno di mq 3,53, una seconda camera da letto di mq 8,21, una terza camera da letto di mq 8,31, un corridoio di mq 8,58. L'alloggio ha un unico wc e possiede allacciamento idrico, fognario, luce, TV, gas (ma non sono reperibili le certificazioni delle relative funzionalità di legge) . L'immobile non è dotato d'impianto ascensore .

Descrizione : Il corpo di fabbrica è composto di piano terra e cinque piani superiori ed è ubicato in zona urbana semi-centrale , ad elevata densità edilizia , intensamente abitata ed urbanizzata, dotata di ogni servizio commerciale , scolastico , bancario , farmaceutico e da trasporti comunale .

Vendita soggetta ad IVA : no

Continuità trascrizioni ex art.2650 : si

Stato di occupazione : L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro arredi e mobili



CHECK LIST - PRINCIPALI CONTROLLI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.



Il creditore ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

- a) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo di rinnovazione, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto del 27.07.2001 Reg. Part. n.2595 a ministero Notaio in Bari Dott. Tatarano Maria Chiara il 24.07.2001 Rep. 8679 , debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 14.07.2021 Reg.Gen.n.18736 Reg.Part.n.2025, in favore di [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED], nei confronti del [REDACTED] totale di € 113.620,52 (capitale € 56.810,26).
- b) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale Giudiziale della Corte d'Appello di Lecce Sez. Distaccata il 17.7.2014, debitamente trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 25.9.2014 Reg.Gen.n.18367 Reg. Part.n.14684, in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano [REDACTED], nei confronti del [REDACTED]
- c) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato da Unep Corte d'Appello di Lecce Sez. Distacc. il 4.3.2024, debitamente trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 25.3.2014 Reg. Gen.n.8000 Reg.Part.n.5993, in favore di SPV Project 1804 Srl con sede in Milano [REDACTED] nei confronti del Corradi Franco e Donzella Anna (per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno).
- d) Infine nella certificazione notarile citata di dichiara che i Sig. [REDACTED] [REDACTED] essere pervenuti alla proprietà di questi per atto di compravendita per Notaio in Bari Dott. Tatarano Maria Chiara il 24.7.2001 Rep. Gen.n.14227 Reg.Part.n.9943, dai [REDACTED]

L'istanza di vendita pertinente la procedura RGE 80/2024 è stata promossa il 04.04.2024 dalla credi-
trice [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] a seguito di notifica in
data 04.03.2024 dell'atto di pignoramento .





LISTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA



1. Invio della raccomandata A.R. agli esecutati in data 08.05.2024 (Allegato n.1)
2. Consultazione Catasto Agenzia Entrate del 30.4.2024 planim.catastale (Allegato n.2)
3. Consultazione Agenzia Entrate del 25.03.2024 visure ipotecaria (Allegato n.3)
4. Certificato Comune di Taranto "Estratto riassunto atto matrimonio" (Allegato n.4)
5. Certificato del Comune di Taranto "Stato di Famiglia e di residenza" (Allegato n.5)
6. Consultazione del 22.5.2024 U.T.C. - Abitabilità - Concessioni Ed. - (Allegato n.6)
7. Consultazione Ufficio Vendite Giudiziarie richiesta accompagnamento (Allegato n.7)
8. Verbalizzazione del sopralluogo effettuato in situ in data 28.05.2024 (Allegato n.8)
9. Relazione Fotografica immobile (aree comuni) e alloggio(vano-vano) (Allegato n.9)
10. Invio pec Amministratore Condominiale certificato stato debitorio (Allegato n.10)
11. Realizzo rilievo geometrico e restituzione grafica area dell'alloggio (Allegato n.11)
12. Confronto grafico tra planimetria alloggio autorizzato ed attualità (Allegato n.12)
13. Sviluppo e restituzione grafica rilievo geometrico planimetrico (Allegato n.13)
14. Atto di compra vendita Rep. 8678 Racc. 5046 del 24.07.2001 (Allegato n.14)
15. Certificazione dello stato di debito/credito dell'Amministr. Condom. (Allegato n.15)
16. Visura Storica per Immobile dell'Ag.E. del 30.04.2024 dell'Esperto St. (Allegato n.16)
17. Visura Storica per Soggetto dell'Ag.E. del 30.04.2024 dell'Esperto St. (Allegato n.17)
18. Atti documentali dell'UTC di Taranto pertinenti l'abitabilità allegato 6 (Allegato n.18)



Ing. Boccuni Fabrizio

