



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 117/2022

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Andrea PAIANO**

Creditore Procedente: **POP NPLS 2018 s.r.l.**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Gennaro RISPOLI**



Esperto incaricato

geom. Antonio Di Pierri



TRIBUNALE DI TARANTO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 117/2022 R.G.E. promosso da:

POP NPLS 2018 S.R.L.

contro

Nomina: 08/06/2022

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. A. PAIANO nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio DI PIERRI disponendo che:

L'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo 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: il periodo cioè 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:

1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 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 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 alleghi 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)** Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9)** A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 10)** al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 11)** a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 13)** ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

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

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni ricavata dal pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
117/22	Casa per civile abitazione sita nel Comune di Maruggio, con accesso da Via Fiume n. 18 angolo Via Pisanelli, quattro vani ed accessori al piano terra e piccolo vano cantinato, con annessa la proprietà pertinenziale del box auto, posto al piano terra con accesso da vicolo Pisanelli, della superficie catastale di mq. 20 a corpo e non a misura; confinante il tutto con via Fiume, con via Pisanelli, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri; tutto in Catasto dei fabbricati del Comune di Maruggio al fg. 26, p.lla 633 sub 7 via Fiume n. 18, P. S1-T, cat. A/3 di classe 1, vani 7,5 R.C € 282,76 (casa) e stesso foglio 26, p.lla 633 sub 8 vicolo Pisanelli, P.T., cat. C/6 di classe 2, mq. 20 R.C. € 36,15 (box).

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dell'esecutato, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al suo legale, al procuratore del creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice Avv. Gennaro Rispoli. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

All'ispezione presso l'immobile pignorato, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. F. Pugliese, ha presenziato l'Ausiliario del Giudice Avv. G. Rispoli, e l'avv. [REDACTED], procuratore dell'esecutato sig. [REDACTED], che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi fotografici e metrici per la restituzione grafica.

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata è costituita da un appartamento ed un garage; data la conformazione dello stabile, è possibile procedere alla vendita per lotti separati.

NOTE

- *A seguito di verifica della documentazione catastale con istanza del 24/10/2022 lo scrivente ha proceduto alla rettifica dell'intestazione catastale in conseguenza di sentenza per disconoscimento di paternità e relativa variazione di intestazione da [REDACTED]*
- *Con Denuncia di variazione prot. TA0089281 del 26/10/2022 è stato soppresso il sub. 7 ed è stato costituito il sub. 9 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni*

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
117/22	"1"	Appartamento sito in Maruggio (Ta) alla via Fiume n. 18, piano terra con annesso piccolo vano cantinato e ammezzato, in Catasto al fg. 26, p.lla 633, sub 9.
117/22	"2"	Locale garage sito in Maruggio (Ta) al Vicolo Pisanelli civico 23 p. terra in Catasto al fg. 26 p.lla 633 sub 8.

LOTTO "1"

APPARTAMENTO SITO IN MARUGGIO ALLA VIA FIUME N. 18 P. S1-T-1, RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 26, P.LLA 633, SUB 9

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il bene pignorato è ubicato in zona centrale dell'abitato di Maruggio. Il contesto urbano è costituito da edifici di vecchia realizzazione e di tipologia residenziale ad uno o due piani fuori terra, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.) nelle vicinanze sono presenti limitati uffici pubblici ed esercizi commerciali.



Figura 1 - Mappa servizi

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, di tipologia economico e popolare, consta di un piano interrato e due piani fuori terra, il nucleo originario è stato realizzato in epoca remota successivamente ampliato e sopraelevato. Attualmente è suddiviso in due unità immobiliari (una al piano terra e l'altra al primo piano), con vani cantinati di pertinenza, (parte del piano terra è stato adibito a vano box). La struttura portante del piano terra è in muratura mentre i solai sono in parte di tipo piano ed in parte a volta. Lo stabile è privo di impianto di ascensore, ha prospetti intonacati e rifiniti con tinteggiatura, con zoccolatura rivestita in pietra

fino a poco meno di un metro dal calpestio; il tutto versa in normali condizioni di conservazione.



Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE: L'immobile oggetto di pignoramento si compone di una abitazione al piano terra con annesso un piccolo locale al piano cantinato. All'appartamento si accede da Via Fiume n. 18, si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, tre vani utili, un vano bagno, due depositi e due ripostigli (si precisa che attualmente ad un ambiente si accede solo dal civico 21 di via Pisanelli), per una superficie utile di mq. 126 circa; completa la residenza un ortale che sviluppa mq. 17 circa; si specifica che solo da quest'ultimo è possibile accedere al vano bagno e ai due ripostigli (ad uno mediante una scala in ferro) il tutto come indicato nei grafici in allegato. Pertinenza dell'alloggio è una cantinola di mq. 21 circa situata al piano interrato con accesso da una botola prospiciente la via Fiume.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le rifiniture in opera sono per la maggior parte quelle originarie, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la cucina e la sala da pranzo hanno le pareti rivestite con piastrelle, la porta d'ingresso e gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da scuri in legno, gli infissi interni sono in legno e vetro martellinato; la pavimentazione è di varie tipologie (marmette in

cemento, elementi ceramici o in cemento e scaglie di marmo di grande pezzatura). Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, vasca da bagno e vaso all'inglese, il pavimento è in gres e le pareti sono rivestite con elementi ceramici. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante. E' privo di impianto di riscaldamento ma è presente un caminetto, al momento manca l'allaccio alla corrente elettrica.

CANTINOLA – Vi si accede scendendo una scala con botola prospiciente via Fiume, il locale è privo di rifiniture, il piano di calpestio è in battuto di cemento, le pareti hanno i mattoni a vista, l'impianto elettrico esistente è fuori traccia. La copertura è del tipo a volta con altezza in chiave di a mt. 2.45 e all'imposta di mt. 1.80 circa. Vi è da segnalare che al momento è presente un'apertura che consente la comunicazione con la cantina di pertinenza dell'u.i. del piano 1°.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

STATO MANUTENTIVO:

L'appartamento nel complesso trovasi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, vi è da segnalare in particolare la presenza di umidità ascendente nel ripostiglio e in alcune camere, vi sono distacchi di tinta nella cucina e nel w.c. Le murature esterne sono abbisognevole di manutenzione straordinarie, in special modo quelle prospicienti l'ortale.

CONFINI:

L'immobile confina a Nord con prop. ████████ o aventi causa, ad Est con prop. ████████ o aventi causa, a Sud con Via Fiume e ad Ovest con via Pisanelli.

Rilievo fotografico



Figura 3 - Fabbricato



Figura 4 - Ingresso

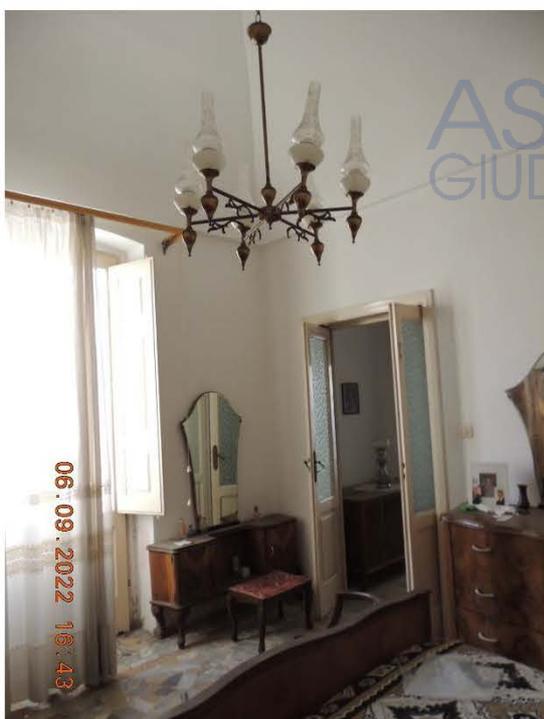


Figura 5 - Camera



Figura 6 - Camera



Figura 7 - Cucina

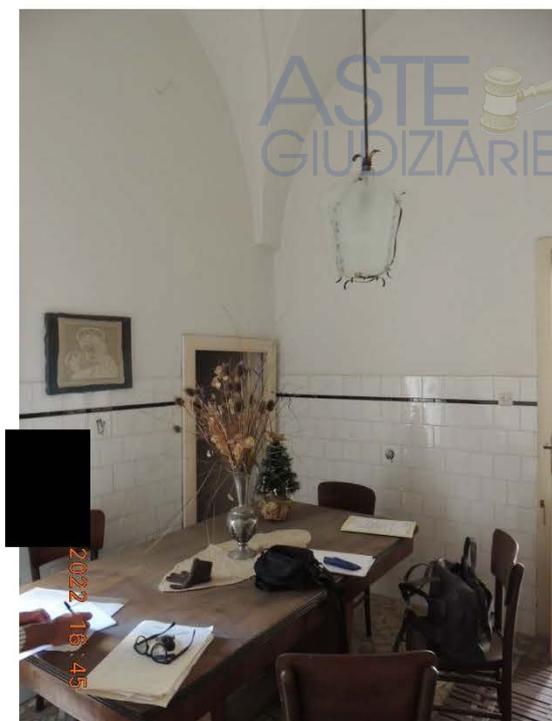


Figura 8 - Cucina



Figura 9 - Soggiorno



Figura 10 - Ortale



Figura 11 – Vano piano ammezzato



Figura 12 – Bagno



Figura 13 - Ortale



Figura 14 – Ripostiglio



Figura 15 - Cantina

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	mq. 7,46
Soggiorno	mq. 18,47
Cucina	mq. 12,77
Camera	mq. 16,96
Camera	mq. 16,62
Deposito	mq. 28,97
Ripostiglio	mq. 10,82
Deposito esterno	mq. 2,92
Bagno	mq. 3,46
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie utile</i>
Ortale	mq. 16,65
Deposito piano ammezzato	mq. 6,95
Cantinola	mq. 21,34

SUPERFICIE APPARTAMENTO: utile mq. 118,48 - lorda mq. 146 circa

SUPERFICIE ORTALE: Mq. 17 circa

SUPERFICIE DEPOSITO AMMEZZATO: Mq. 7 circa

SUPERFICIE CANTINOLA: Mq. 21 circa

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

L'immobile è remota edificazione successivamente ampliato e sopraelevato; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Verbale della Commissione Edilizia Comunale N. 11 del 08/11/1963, punto 7) per la realizzazione di un corridoio e due vani previo abbattimento delle volte esistenti in via Fiume;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 09/11/1963 con allegato grafico relativo al verbale di cui sopra;
- Verbale della Commissione Edilizia Comunale N. 15 del 15/09/1967, punto 6) per allargare un'apertura su via Pisanelli;
- Autorizzazione Edile n. 62 del 21/09/1967 relativa al verbale di cui sopra.

AGIBILITÀ:

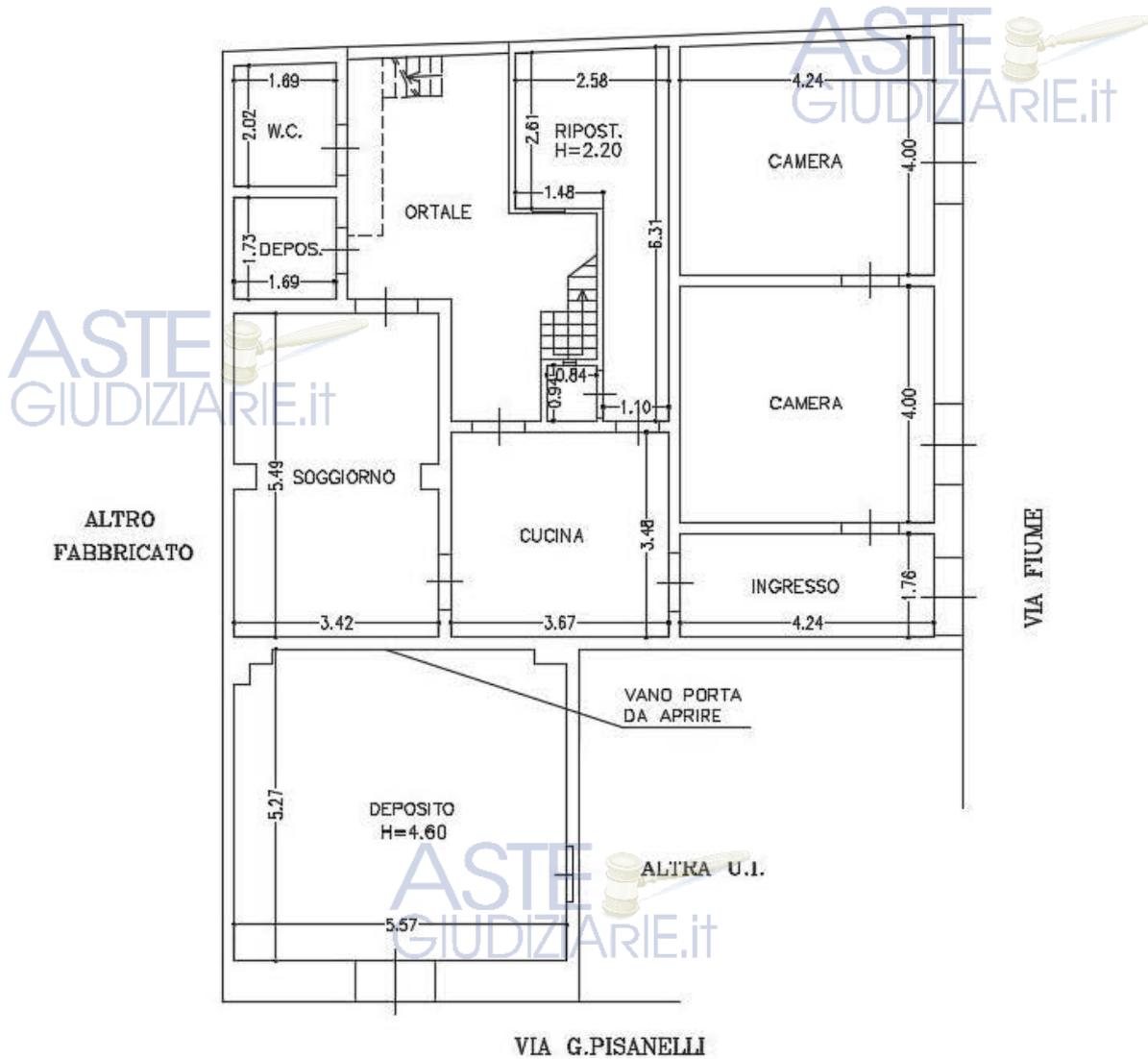
Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

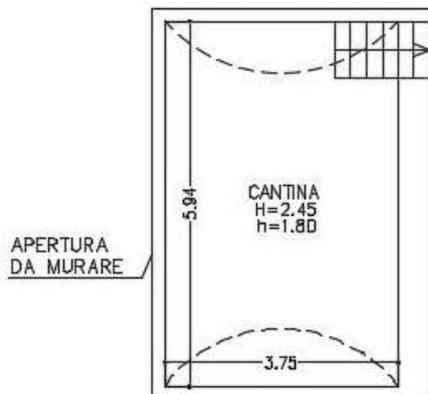
E' da rilevare che l'attuale stato dei luoghi è difforme dalle autorizzazioni a suo tempo rilasciate: non essendo stato rinvenuto un progetto completo di tutto il fabbricato si è fatto riferimento anche alle planimetrie catastali originarie. Dall'esame di tutto il carteggio rinvenuto si può affermare che alcuni ambienti sono stati realizzati in assenza di autorizzazione e pertanto è necessario prevedere la loro demolizione (ripostiglio) o la sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 nel caso in cui la demolizione rechi pregiudizio alle opere realizzate in conformità (vano ammezzato). La diversa distribuzione degli spazi interni e il frazionamento/fusione di alcuni ambienti sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia pertanto tenuto conto di quanto sopra si stima una spesa presumibile in € 7.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie nonché delle opere da effettuare per rendere autonomi alcuni ambienti (apertura e chiusura di alcuni vani porta).

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO AMMEZZATO



<i>Catasto fabbricati del Comune di Maruggio</i>								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
	"1"	26	633	9	A/3	4°	7,5 vani	//
In ditta: [REDACTED]								
<i>Dal certificato per Notar Giulia Messina Vitrano risultano:</i>								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
35217/ 8670	25/11/09	Ipoteca volontaria		Banca Popolare di Bari		[REDACTED]		
30459/ 6159	27/10/10	Ipoteca legale		Equitalia spa		[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
14326/ 10583	20/05/22	Pignoramento		POP NPLS 2018 s.r.l.		[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°		
[REDACTED]	1/2 1/2	Compravendita	Notaio Giovanna Pignatelli	24/11/09	25/11/09	35216/ 23154		
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone, nel possesso e disponibilità dell'esecutato sig. [REDACTED], come dichiarato dal suo legale [REDACTED].								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	//	[REDACTED]				
<i>Oneri condominiali</i>								
Non vi è condominio								

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (20-05-2022) si apparteneva ai [REDACTED] ciascuno per 1/2 dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita per notar Giovanna Pignatelli del 24/11/2009 trascritto il 25/11/2009 ai nn. 35216/23154.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Determinazione del valore

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 300,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 3.600,00.

Detratto il 35% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.340,00 che al tasso medio del 4,10% fornisce un valore attuale di: $€ 2.340,00 / 0,041 = € 57.073,17$

Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio e la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 400,00 con cantina da valutarsi al 50% dell'effettiva estensione e superfici esterne al 10% per i primi 25 mq. e al 2% per i restanti; Si precisa che il calcolo è riferito alla superficie lorda con l'esclusione degli ambienti oggetto di demolizione. Si ha:

$$\text{mq. } 133 + (28 \times 0,50) + \{[2,5+(31-25)] \times 0,02\} = 149,62$$

$$\text{€ } 400,00 \times 149,62 = \text{€ } 59.848,00$$

Valore di mercato

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile pari a:

$$\text{€ } (57.073,17 + 59.848,00) / 2 = \text{€ } 58.460,59$$

Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario. € 5.846,06
- Oneri per demolizioni e apertura/chiusura porte € 3.000,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 7.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

Prezzo base del lotto € 42.500,00.

LOTTO "2"

LOCALE GARAGE SITO IN MARUGGIO ALLA VIA PISANELLI N. 23 P.T., RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 26, P.LLA 633, SUB 8

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il bene pignorato è ubicato nell'abitato di Maruggio. Il contesto urbano è costituito da edifici di vecchia realizzazione e di tipologia residenziale ad uno o due piani fuori terra, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.) nelle vicinanze sono presenti limitati uffici pubblici ed esercizi commerciali.

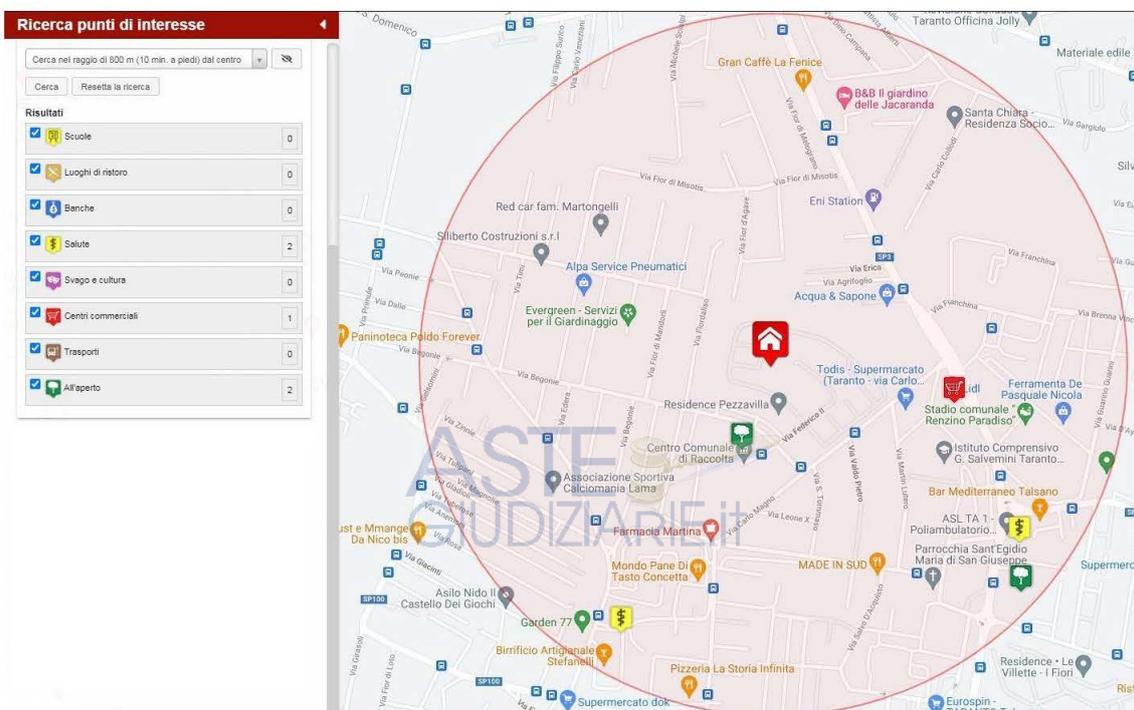


Figura 5 - Mappa servizi

FABBRICATO: Il fabbricato di cui trattasi, di tipologia economico e popolare, consta di un piano interrato e due piani fuori terra, il nucleo originario è stato realizzato in epoca remota successivamente ampliato e sopraelevato. Attualmente è suddiviso in due unità immobiliari (una al piano terra e l'altra al primo piano), con vani cantinati di pertinenza, (parte del piano terra è stato adibito a vano box). La struttura portante del piano terra è in muratura mentre i solai sono in parte di tipo piano ed in parte a volta. Lo stabile è privo di impianto di ascensore, ha prospetti intonacati e rifiniti con tinteggiatura, con zoccolatura rivestita in pietra

fino a poco meno di un metro dal calpestio; il tutto versa in normali condizioni di conservazione.



Figura 6 - Localizzazione del bene

GARAGE: L'immobile oggetto di pignoramento si compone di un locale al piano terra costituito da un unico ambiente con ingresso da Via Pisanelli n. 23. Misura mq. 20 circa con altezza utile dal piano di calpestio all'intradosso di copertura di mt. 5 circa ed ampiezza dell'accesso al locale pari a mt. 2.25 circa.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura, il piano di calpestio è in battuto di cemento, l'accesso è protetto da avvolgibile in metallo. Il locale è provvisto di impianto elettrico fuori traccia.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

Rilievo fotografico



Figura 7 - Fabbricato



Figura 8 - Garage



Figura 5 - Garage



Figura 6 - Garage

<i>Superfici del locale</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Vano garage	mq. 19,60

SUPERFICIE LOCALE: utile mq. 20 - lorda mq. 25 circa

STATO MANUTENTIVO:

Il locale nel complesso trovasi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, vi è da segnalare la presenza di umidità ascendente e cavillature dell'intonaco su alcune pareti. Il piano di calpestio è macchiato in più punti.

CONFINI:

L'immobile confina a Nord e ad Est con Stessa ditta (sub. 9), a Sud con vano scale prop. ████████ o aventi causa e ad Ovest con via Pisanelli.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

L'immobile è remota edificazione successivamente ampliato e sopraelevato; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Verbale della Commissione Edilizia Comunale N. 15 del 15/09/1967, punto 6) per allargare un'apertura su via Pisanelli;
- Autorizzazione Edile n. 62 del 21/09/1967 relativa al verbale di cui sopra.

AGIBILITÀ:

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

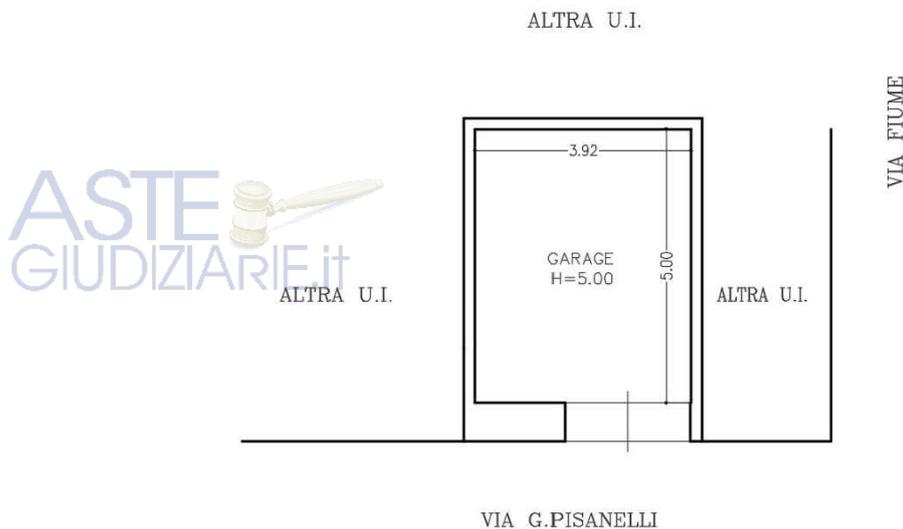
Non sono stati rinvenuti grafici inerenti all'immobile in oggetto, dalla planimetria catastale originaria si evince che lo stesso è parte di una abitazione di remota edificazione e che con l'autorizzazione edilizia di cui sopra è stato permesso l'ampliamento dell'accesso al locale. Da quanto sopra si evince che vi è stata una diversa distribuzione degli spazi con il frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'originario appartamento. Le predette illecità edilizie sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia una spesa

presumibile stimata in € 2.500,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie.

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:

PLANIMETRIA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



<i>Catasto fabbricati del Comune di Maruggio</i>								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
"2"	26	633	8	C/6	2°	//	Mq. 20	€ 36,15
In ditta: [REDACTED]								
<i>Dal certificato per Notar Giulia Messina Vitrano risultano:</i>								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
35217/ 8670	25/11/09	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Bari			[REDACTED]		
30459/ 6159	27/10/10	Ipoteca legale	Equitalia spa			[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
14326/ 10583	20/05/22	Pignoramento	POP NPLS 2018 s.r.l.			[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								

Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
[REDACTED]	1/2 1/2	Compravendita	Notaio Giovanna Pignatelli	24/11/09	25/11/09	35216/ 23154
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone, nel possesso e disponibilità dell'esecutato [REDACTED], come dichiarato dal suo legale [REDACTED].						
Documentazione allegata/verificata						
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si	//	[REDACTED]		
Oneri condominiali						
Non vi è condominio						

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (20-05-2022) si apparteneva ai [REDACTED] ciascuno per 1/2 dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita per notar Giovanna Pignatelli del 24/11/2009 trascritto il 25/11/2009 ai nn. 35216/23154.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del valore

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 75,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 900,00.

Detratto il 35% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 585,00 che al tasso medio del 4,10% fornisce un valore attuale di:

$$€ 585,00 / 0,041 = € 14.268,29$$

Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio e la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 400,00. Si ha:

$$€ 400,00 \times 25,00 = € 10.000,00$$

Valore di mercato

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile pari a:

$$€ (14.268,29 + 10.000,00) / 2 = € 12.134,15$$

Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario. €. 1.213,41
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche €. 2.500,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

Prezzo base del lotto €. 8.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C O N C L U S I O N I

Lotto "1" Piena proprietà dell'appartamento sito in Maruggio (Ta) alla Via Fiume n. 18, piano terra composto da un ingresso, cucina, soggiorno, tre vani utili, un vano bagno, due depositi e due ripostigli, per una superficie utile di mq. 126 circa; completa la residenza un ortale che sviluppa mq. 17 circa. Si specifica che solo da quest'ultimo è possibile accedere al vano bagno e ai due ripostigli (ad uno mediante una scala in ferro). Pertinenza dell'alloggio è una cantinola di mq. 21 circa situata al piano interrato con accesso da una botola prospiciente la via Fiume. L'immobile confina a Nord con prop. ████████ o aventi causa, ad Est con prop. ████████ o aventi causa, a Sud con Via Fiume e ad Ovest con via Pisanelli

Nel catasto fabbricati del Comune di Maruggio al fg. 26 p.lla 633 sub 9.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Verbale della Commissione Edilizia Comunale N. 11 del 08/11/1963, punto 7) per la realizzazione di un corridoio e due vani previo abbattimento delle volte esistenti in via Fiume;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 09/11/1963 con allegato grafico relativo al verbale di cui sopra;
- Verbale della Commissione Edilizia Comunale N. 11 del 08/11/1963, punto 7) per la realizzazione di un corridoio e due vani previo abbattimento delle volte esistenti in via Fiume;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 09/11/1963 con allegato grafico relativo al verbale di cui sopra.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

E' da rilevare che l'attuale stato dei luoghi è difforme dalle autorizzazioni a suo tempo rilasciate: non essendo stato rinvenuto un progetto completo di tutto il fabbricato si è fatto riferimento anche alle planimetrie catastali originarie, i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è libero da persone ed è nella disponibilità dell'esecutato

██████████.

Valore stimato € 42.500,00 (diconsi € Quarantaduemilacinquecento/00)

Lotto "2" Piena proprietà del locale garage sito in Maruggio (Ta) alla Via Pisanelli n. 23, piano terra per una superficie utile di mq. 20 circa.

Il locale confina a Nord e ad Est con Stessa ditta (sub. 9), a Sud con vano scale prop. ██████████ o aventi causa e ad Ovest con via Pisanelli, nel catasto fabbricati del Comune di Maruggio al fg. 26 p.lla 633 sub 8.

Non sono stati rinvenuti grafici inerenti all'immobile in oggetto, dalla planimetria catastale originaria si evince che lo stesso è parte di una abitazione di remota edificazione e che con l'autorizzazione edilizia Autorizzazione Edile n. 62 del 21/09/1967 è stato permesso l'ampliamento dell'accesso al locale. I costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è libero da persone ed è nella disponibilità dell'esecutato

██████████.

Valore stimato € 8.500,00 (diconsi € Ottomilacinquecento/00)

Taranto, 16/11/2022

L'esperto

geom. Antonio DI PIERRI

ALLEGATI:

1. Ricevuta raccomandata
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Atti stato civile
6. Atto di provenienza
7. Rilievi grafici
8. Rilievi fotografici