

Sezione esecuzioni immobiliari
Procedimento N.R.G. 132/2024

RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla



contro

OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

GRUPPO INSEGNANTI PROVINCIA TARANTO
T.C./U.
Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI
n° 2357
Indirizzo
Interpretazione

Martina Franca, 07.01.2025



Sommario

INDICE ALLEGATI.....	3
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Quesiti.....	4
1.2 Verifiche preliminari.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	9
3. DATI CATASTALI ORIGINALI.....	9
3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 87, sub 7.....	9
3.2 Note sulla situazione catastale p.lla 87, sub 32.....	10
4. SOPRALLUOGHI.....	10
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	11
LOTTO UNICO.....	12
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	12
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	12
3. FABBRICATO.....	12
4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	13
4.1 Appartamento - piano terra.....	13
4.2 Materiali e impianti.....	13
4.3 Stato manutentivo.....	13
4.4 Distribuzione delle superfici rilevate.....	13
4.5 Confini.....	14
4.6 Immagini Fotografiche.....	14
5. DIRITTO.....	14
5.1 Iscrizioni.....	15
5.2 Trascrizioni.....	15
5.3 Stato di possesso.....	15
5.4 Documentazione allegata e verificata.....	16
5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	16
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	16
6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	16
6.3 Giudizi in corso.....	17
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.....	17
7.1 Pratica Edilizia.....	17
7.2 Agibilità e/o Abitabilità.....	17
7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali.....	17
7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali.....	17
7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
9. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	18
10. METODO DI STIMA.....	18
10.1 Metodo Sintetico Comparativo.....	18
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
11. VALORE DI MERCATO STIMATO.....	19
12. DESCRIZIONE SINTETICA.....	20

INDICE ALLEGATI

- 1) Invio raccomandata per il sopralluogo dell'immobile alle parti interessate **(All. A)**
- 2) Verbale di sopralluogo redatto in data 23.10.2024 **(All.B)**
- 3) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico: fgl 2, p.lla 87, sub. 7 e 32 **(All. n.1)**
- 4) Certificato di residenza sigg. OMISSIS e OMISSIS **(All. n.2)**
- 5) Copia del titolo di Provenienza presente agli atti – Notaio Angelica Latorraca **(All. n.3)**
- 6) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.4)**
- 7) Pratica Edilizia: P. di C. n. 29/2008 – P.E. n. 241/2008 del 03.09.2007 **(All. n.5)**
P. di C. n. 69/2008 – P.E. n. 167/2008 del 30.06.2008 **(All. n.5.1)**
P. di C. n. 97/2009 – P.E. n. 133/2009 del 22.06.2009 **(All. n.5.2)**
Verbale di visita e certificato di Collaudo del 15.06.2006 **(All. n.5.3)**
AGIBILITÀ n. 133/09 – Pratica n. 33/09 del 21.12.2010 **(All. n.5.4)**
- 8) Spese condominiali insolute **(All.6)**
- 9) Invio elaborato peritale alle parti **(All.7)**



1. INTRODUZIONE

1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 27.06.2024 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura **C.T.U.**) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. 132/2024 promossa da [REDACTED] contro OMISSIS.

In data 29.06.2024, il C.T.U. ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 27.06.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano ha disposto 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 (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 simile 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) Ad 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.

1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato una **certificazione notarile sostitutiva redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco** datato **23.05.2024** ai fini della continuità delle provenienze ventennali a tutto il 08.05.2024.
- La certificazione risale all'atto di compravendita a rogito del Notaio Angelina Latorraca del 14.07.2005 Rep. n. 109372/15757 dei sigg. OMISSIS relativamente al terreno successivamente permutato con [REDACTED] quale è stato edificato e venduto con atto di compravendita a rogito del Notaio Angelina Latorraca del 04.07.2011 Rep. 159549/22716 ai sigg. OMISSIS.
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- Il CTU ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento (**All. n. 1 e 1.1**).
- Il CTU ha provveduto al recupero dei certificati di residenza degli esecutati anche se quello del sig. Santovito è presente agli atti (**All. n. 2**).
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **08.05.2024 al n. 12194 del registro generale e n. 9301 del registro particolare**, i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 2, P.lla n. 87, sub.7 – ½ OMISSIS ½ OMISSIS in regime di comunione dei beni con						
Fgl. n. 2, P.lla n. 87, sub.32 – ½ OMISSIS ½ OMISSIS in regime di comunione dei beni con						
Periodo	Titolari	Atto	Rogante	Data	Apertura e/Rep	Reg. /Trascr.
dal 08.05.2024 al 04.07.2011	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	di Compravendita	Notaio Angelina Latorraca	04.07.2011	129549/ 22716	15.07.2011 nn. 19866/13414
dal 04.07.2011 al 21.11.2007			Notaio Angelina Latorraca	21.11.2007	123082/ 18693	11.12.2007 nn. 39091/25818
dal 21.11.2007 al 14.07.2005	OMISSIS)	di Compravendita	Notaio Angelina Latorraca	14.07.2005	109372/ 15757	03.08.2005 nn. 21273/13897
dal 14.07.2005	OMISSIS	In parte Di successione In parte per donazione				

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
132/2024	1	Piena proprietà di una abitazione economica di tipo civile sita nel Comune di Pulsano (TA), in Via Giacomo Matteotti, n. 81 scala D al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 7,
132/2024	2	Piena proprietà di una area urbana sita nel Comune di Pulsano (TA), in Via Giacomo Matteotti, n. 81 scala D al piano terra censita al catasto fabbricati al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 32

3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Pulsano								
1	2	87	7	A/3	3	7 vani	127 mq Escluse le aree scoperte 114 mq	€ 469,98
In ditta: OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS proprietà ½ in regime di comunione dei beni								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Pulsano								
2	2	87	32	F/1	3	30 mq	//	//
In ditta: OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni								

3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 87, sub 7

In riferimento all'immobile, sono state effettuate:

- Variazione territoriale del 27.03.2023 Pratica n. TA0022152 in atti dal 27.03.2023 L.R. 07.11.2022 n. 25 Proveniente dal Comune di Taranto L049 (n. 22152.1/2023).
- Variazione toponomastica del 20.08.2021 Pratica n. TA0050621 in atti dal 20.08.2021 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 10467.1/2021)

- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22.12.2009 Pratica TA0261937 in atti dal 22.12.2009 Variazione di classamento (n. 24550.1/2009)
- Costituzione del 05.03.2009 Pratica n. TA0037100 in atti dal 05.03.2009 Costituzione (n. 544.1.2009)

3.2 Note sulla situazione catastale p.lla 87, sub 32

In riferimento all'immobile, sono state effettuate:

- Variazione toponomastica del 20.08.2021 Pratica n. TA0050621 in atti dal 20.08.2021 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 10467.1/2021)
- (altre) del 17.07.2009 Pratica n. TA0135531 in atti dal 17.07.2009 area solare e area urbana (n. 1750.1/2009)

4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con il Custode alla Vendita IVG, Nicola Crapanzano per il giorno 23.10.2024 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di n. 2 raccomandate alle parti.

La sig.ra OMISSIS ha concesso l'accesso e la sottoscritta ha provveduto ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile, producendo una successiva restituzione grafica (All. n. 4).

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, ha ritenuto considerare un unico lotto.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
132/2024	unico	Piena proprietà di una abitazione civile di tipo economico sita nel Comune di Pulsano (TA), in Via Giacomo Matteotti, n. 81 scala D al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 7, con annessa area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 32

6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti								
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Pulsano								
1	2	87	7	A/3	3	7 vani	127 mq Escluse le aree scoperte 114 mq	€ 469,98
In ditta: OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni								
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Pulsano								
1	2	87	32	F/1	3	30 mq	//	//
In ditta: OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS – proprietà ½ in regime di comunione dei beni								

LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di una **abitazione civile** di tipo economico sita nel Comune di Pulsano (TA), in Via Giacomo Matteotti, n. 81 scala D al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 7, con annessa **area urbana** censita al catasto fabbricati al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 32

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato nella zona periferica nel Comune di Pulsano (TA). La zona è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Dista circa 200 m dal centro del paese.

3. FABBRICATO

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 2007.

L'edificio fa parte di un complesso immobiliare composto da 21 appartamenti per civile abitazione suddivisi su tre piani fuori terra di cui un piano terra e due piani superiori (**Foto n.ri 1-2**).

L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.

La struttura portante del corpo di fabbrica è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in latero cemento con travetti precompressi e pignatte di alleggerimento.

I fabbricati e gli appartamenti sono stati realizzati in posizione speculare.

La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento a meno dei volumi dei corpi scala degli appartamenti al primo e secondo livello, i quali risultano sporgenti rispetto al filo della facciata. La facciata è in parte tinteggiata con colori chiari e in parte rivestita con lo "splittato" elemento faccia a vista con i muretti dei balconi per gli appartamenti, realizzati in di cls a faccia vista con alternanza di parti in ferro di colore marrone.

L'area completamente recintata da muretto, ha due accessi a mezzo di due cancelli: uno pedonale da

civico 81 e uno carrabile dal civico 83 di Via Giacomo Matteotti.

Gli appartamenti al piano terra hanno accesso diretto dall'area condominiale interna, mentre i livelli superiori da un vano scale.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

L'intero edificio, esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione.

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1 Appartamento - piano terra

Nell' **Allegato n. 4** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazioni della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.

L'appartamento ha una forma pressoché quadrata e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 95.00 mq oltre al balcone di accesso e alle aree esterne per un totale di circa 167.00 mq.

Entrati nel complesso residenziale, l'accesso all'appartamento avviene direttamente dal piano terra (**Foto n. ri 3-4**). Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un soggiorno che funge da ingresso (**Foto n. 5**) dal quale si accede alla cucina (**Foto n. 6**) nella quale è collocato un bagno/lavanderia (**Foto n. 7**). Dalla cucina si ha accesso all'area esterna di circa 54.00 mq (**Foto n. ri 8-9**). Sempre dal soggiorno si ha accesso alla zona notte (**Foto n.ri 10-16**), nella quale sono collocate tre camere da letto (**Foto n. ri 11-13-14**), un servizio igienico (**Foto n.12**) e un piccolo ripostiglio (**Foto n. 15**). Oltre all'accesso diretto dal balcone al piano terra, l'appartamento è dotato di un accesso carrabile posto sul lato destro. Il predetto accesso in realtà non è altro che l'area urbana (sub 32) di circa 30.00 mq (**Foto n. ri 17-18**).

4.2 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate con colorazioni differenti.

Le bussole interne sono in legno tamburato di colore tortora. Gli infissi esterni sono sempre in alluminio effetto legno e vetro provvisti di avvolgibili.

La pavimentazione interna è del tipo ceramica mentre i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici sono del tipo gress ceramico.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. E' dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. E' presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. Sono presenti due split con macchina esterna. È dotato di porta blindata.

4.3 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione essendo di nuova costruzione.

4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti

su superfici utili:

Fgl. n. 204, p.lla n. 235, sub. n. 13	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso/Soggiomo	28.54
Cucina	16.34
Bagno lavanderia	5.08
Disimpegno	4.30
Servizio igienico	4.22
Letto S1	9.73
Letto S2	9.53
Letto M	15.75
Ripostiglio	2.06
Balcone	19.83
Area coperta	17.24
Area scoperta 1	36.60
Area scoperta 2	30.00

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie Calpestabile Appartamento	109.14
Superficie Calpestabile Balconi	21.10
Superficie Esterna Coperta	17.24
Superficie Esterna Scoperta	66.60
Superficie Commerciale Appartamento (D.P.R. 138/98)	109.14
Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)	6.33
Superficie Commerciale Esterna Coperta (D.P.R. 138/98)	5.17
Superficie Commerciale Esterna Scoperta (D.P.R. 138/98)	6.66

4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina a nord con altra unità immobiliare, mentre sui lati posti a sud direttamente con area esterna condominiale.

4.6 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n.4** sono rappresentati i relativi punti di presi.

5. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è que

s.r.l.», parte venditrice, e i sigg. «OMISSIS» parte acquirente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 08.05.2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Pulsano (TA) - fgl. 2, p.lla 87, sub. 7 - ½ OMISSIS ½ OMISSIS Pulsano (TA) - fgl. 2, p.lla 87, sub. 32 - ½ OMISSIS ½ OMISSIS						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Angelica Latorraca	04.07.2011	15.07.2011	19866/ 13414

Nota In Allegato 3 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

5.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
29769/6848	10.08.2009	Iscrizione	[REDACTED]
Nota: Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto pubblico per Notar Angelica Latorraca del 09.10.2008 rep. 125201/19660 per capitale di € 1.550.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 3.100.000,00 Annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio [REDACTED] 009 Rep. nn. 12644/20533, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto il 03.003.2010 ai nn. 4655/797, con il quale l'immobile (fgl. 2, p.lla 87 e sub 7) è stata attribuita una quota del mutuo di € 115.000,00 e relativa quota di ipoteca di € 230.000,00.			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1476/89	17.01.2019	Iscrizione	[REDACTED]
Nota: Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo emesso con sentenza del Tribunale di Taranto del 2017 Rep. 77 contro OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente all'immobile (fgl. 2, p.lla 87, sub 7) per la complessiva somma di € 29.129,76			

15

5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
12194/9301	08.05.2024	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare del 07.05.2024 rep. n. 2153/2024 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno, notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto.			

5.3 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è nella disponibilità del debitore.

5.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	Si	----	Si	si

5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
- Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

- Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate di cui una a favore del creditore procedente e l'altra a favore di Organa SPV s.r.l. che saranno cancellati dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile
- Eventuali difformità urbanistico – edilizie:** sono riportate al paragrafo 7.3
- Difformità catastali:** sono riportate al paragrafo 7.3

6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull'immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- P. di C. n. 29/2008 – P.E. n. 241/2008 del 03.09.2007 (All. n.5)
- P. di C. n. 69/2008 – P.E. n. 167/2008 del 30.06.2008 (All. n.5.1)
- P. di C. n. 97/2009 – P.E. n. 133/2009 del 22.06.2009 (All. n.5.2)
- Verbale di visita e certificato di Collaudo del 15.06.2006 (All. n.5.3)

7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano, si è preso atto che è stata rilasciata:

- AGIBILITÀ n. 133/09 – Pratica n. 33/09 del 21.12.2010 (All. n.5.4)

7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

Urbanisticamente

Rispetto all'elaborato allegato al P. di C. n. 97/2009 – P.E. n. 133/2009 del 22.06.2009, presentato al Comune di Pulsano, l'immobile non presenta difformità.

Catastalmente

Rispetto all'elaborato grafico presentato all'Agenzia del Territorio, l'immobile non presenta difformità.

7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

L'immobile risulta sia urbanisticamente che catastalmente conforme a quanto presente negli uffici competenti.

7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non sono presenti

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /.
4. Eventuali cause in corso: /.

9. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non applicabile.

10. METODO DI STIMA

10.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Martina Franca, tenendo conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture;
- dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versa l'immobile attualmente;
- della perfetta regolarità urbanistica;
- analizzando l'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio;
- consultando i valori degli immobili oggetto di vendita della stessa zona nel periodo gennaio 2023 – agosto 2024 con relative offerte di vendita,

ha condotto al valore unitario pari a €/mq 950,00

Considerando:

- la superficie commerciale appartamento è pari a 109.14 mq,
- la superficie totale delle aree esterne secondo il D.P.R. 138/98 = 18.16 mq,

$$Va = 109.14 \text{ mq} * 970,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 105.865,80$$

$$Vb = 18.16 \text{ mq} * 970,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.615,20$$

$$V_{tot} = Va + Vb = \text{€ } 123.481,00$$

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.174,05
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	€ 0,00

Decorazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute (All. n. 6)	€ 2.223,75

Totale adeguamenti = € 8.397,78

10.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

P stimato = € 123.481,00 – € 8.397,78 = € 115.083,20

CHE SI ARROTONDA A € 115.100,00

11. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO: € 115.100,00 (eurocentoquindicimilcento/00)



12. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una **abitazione civile** di tipo economico sita nel Comune di Pulsano (TA), in Via Giacomo Matteotti, n. 81 scala D al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 7, con annessa **area urbana** censita al catasto fabbricati al foglio n.2, p.lla n.87, sub. 32

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato nella zona periferica nel Comune di Pulsano (TA). La zona è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Dista circa 200 m dal centro del paese.

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 2007 precisamente con P. di C. n. 29/2008 – P.E. n. 241/2008 del 03.09.2007, P. di C. n. 69/2008 – P.E. n. 167/2008 del 30.06.2008, P. di C. n. 97/2009 – P.E. n. 133/2009 del 22.06.2009 e AGIBILITÀ n. 133/09 – Pratica n. 33/09 del 21.12.2010.

L'edificio fa parte di un complesso immobiliare composto da 21 appartamenti per civile abitazione suddivisi su tre piani fuori terra di cui un piano terra e due piani superiori.

L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.

La struttura portante del corpo di fabbrica è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in latero cemento con travetti precompressi e pignatte di alleggerimento.

I fabbricati e gli appartamenti sono stati realizzati in posizione speculare.

La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento a meno dei volumi dei corpi scala degli appartamenti al primo e secondo livello, i quali risultano sporgenti rispetto al filo della facciata. La facciata è in parte tinteggiata con colori chiari e in parte rivestita con lo "splittato" elemento faccia a vista con i muretti dei balconi per gli appartamenti, realizzati in di ds a faccia vista con alternanza di parti in ferro di colore marrone.

L'area completamente recintata da muretto, ha due accessi a mezzo di due cancelli: uno pedonale da civico 81 e uno carrabile dal civico 83 di Via Giacomo Matteotti.

Gli appartamenti al piano terra hanno accesso diretto dall'area condominiale interna, mentre i livelli superiori da un vano scale.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

L'intero edificio, esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione.

L'appartamento ha una forma pressoché quadrata e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 95.00 mq oltre al balcone di accesso e alle aree esterne per un totale di circa 167.00 mq.

Entrati nel complesso residenziale, l'accesso all'appartamento avviene direttamente dal piano terra (**Foto n. ri 3-4**). Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un soggiorno che funge da ingresso (**Foto n. 5**) dal quale si accede alla cucina (**Foto n. 6**) nella quale è collocato un bagno/lavanderia (**Foto n. 7**). Dalla cucina si ha accesso all'area esterna di circa 54.00 mq (**Foto n. ri 8-9**). Sempre dal soggiorno si ha accesso alla zona notte (**Foto n.ri 10-16**), nella quale sono collocate tre camere da letto (**Foto n. ri 11-13-14**), un servizio igienico (**Foto n.12**) e un piccolo ripostiglio (**Foto n. 15**). Oltre all'accesso diretto dal balcone al piano terra, l'appartamento è dotato di un accesso carrabile posto sul lato destro. Il predetto accesso in realtà non è altro che l'area urbana (sub 32) di circa 30.00 mq (**Foto n. ri 17-18**).

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate con colorazioni differenti.

Le bussole interne sono in legno tamburato di colore tortora. Gli infissi esterni sono sempre in



alluminio effetto legno e vetro provvisti di avvolgibili.

La pavimentazione interna è del tipo ceramica mentre i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici sono del tipo gress ceramico.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. È dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. È presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. Sono presenti due split con macchina esterna. È dotato di porta blindata.

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione essendo di nuova costruzione.

Inoltre sia urbanisticamente che catastalmente l'immobile non presenta difformità



La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 pagine compresa la presente e da 13 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.

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

Martina Franca, li 07.01.2025

21

