

*planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione
ai fini dell' individuazione del bene;*

*c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di
esistenza di opere abusive dica:*

c₁) se le opere sono sanabili;

c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

*c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici
Tecnici;*

c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

*d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecu-
tato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche
con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;*

*e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino i-
scrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignora-
to, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.*



Il sottoscritto C.T.U. ha esteso la presente perizia agli immobili oggetto di pignoramento in relazione ai quali i creditori precedenti (nella fattispecie la B.P.E.R. Banca S.p.a.) ha prodotto la documentazione di rito (Certificazione Notarile)

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	N. Ord.	Descrizione bene
Comune di Laterza		
148/2018	1	Locale al piano terreno della consistenza catastale di mq. duecentoventiquattro in Laterza (TA) [redacted], confinante con detta Piazza Vittorio Emanuele, con proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o suoi aventi causa, Chiesa di Sant'Antonio e Via Cavour; in Catasto al foglio 96, particella 282 Sub 9 Categoria C/3, consistenza mq. 224, R.C. Euro 416,47

Catasto urbano - Dati originali							
N. Ord.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend. €
Comune di Laterza							
1	96	282	9	C/3	3	Mq. 224	416,47
In Ditta: [redacted]							



Catasto urbano - Dati aggiornati								
N. Ord.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rend
Comune di Laterza								
1	96	282	9	C/3	3	Mq. 224	Mq. 172	€ 416,47
In Ditta: [redacted] nato a Laterza il 03/05/[redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a Laterza il 21/01/[redacted] c.f. [redacted]								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R agli esecutati (All. n.1 e 1.1) e Pec al creditore procedente ed all'Ausiliario (All. n. 2 e 2.1) ;
- 2) Esecuzione di n. 1 sopralluogo;
Acquisizione di:
 - 3) Visura catastale storica (All. n. 3) e planimetria catastale (All. n. 4);
 - 4) Titoli di provenienza (All. n. 8, 8.1, 8.2 e 8.3);
 - 5) Certificato di residenza degli esecutati; (All. n. 5 e 5.1)
 - 6) Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio degli esecutati; (All. n. 6 e 6.1)

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 22.10.2018, come da allegato verbale (All. n. 7). In occasione del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi per la verifica della rispondenza con gli atti catastali, l'accertamento della consistenza dell' immobile, l'esecuzione di documentazione fotografica, l'annotazione delle caratteristiche tecnico costruttive, ecc. dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso l' immobili oggetto di pignoramento in relazione al quale il creditore procedente (nella fattispecie la B.P.E.R Banca S.p.a.) ha prodotto la documentazione di rito (Certificazione Notarile).

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell' immobiliare, nonché le condizioni di mercato , individua il seguente lotto:



Reindividuazione dei Lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
148/2018	Comune di Laterza	
	Unico	Piena proprietà dell'intera unità immobiliare in Laterza (TA) [redacted] piano terra, confinante con detta Piazza Vittorio Emanuele, con proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o suoi aventi causa, Chiesa di Sant'Antonio e Via Cavour, riportata nel N.C.E.U. foglio 96, particella 282 Sub 9 Categoria C/3, Cl. 3°, consistenza mq. 224, sup. catas. 172, R.C. Euro 416,47

Catasto urbano – Lotti Reindividuati								
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rend
Comune di Laterza								
Unico	96	282	9	C/3	3	Mq. 224	Mq. 172	€ 416,47
In Ditta: [redacted] nato a Laterza il 03/05/[redacted]								
[redacted] nata a Laterza il 21/01/[redacted]								
c.f. [redacted]								



Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale è aggiornata per quanto riguarda la Planimetria Catastale conforme allo stato dei luoghi; gli Atti (Ditta catastale e quote di proprietà) non sono aggiornati a causa della mancata voltura a favore di [redacted] o nato a Castellaneta 04/03/1981, attuale comproprietario, per incompleta Denuncia di Successione di [redacted] Laterza 03/05/[redacted] deceduto a Laterza il 12/06/2012 a cui carico si rileva solo successione testamentaria trascritta il 17/08/2017 ai nn. 20777/15855 denuncia peraltro incompleta. Di fatto il defunto [redacted] del 1934 lasciava erede universale dei suoi beni il nipote [redacted] nato a Castellaneta il 04/03/[redacted] con Testamento Pubblico vedi Atto per Notaio Marco Monti di Laterza Rep. N. 52628 del 14/01/2016 registrato a Taranto il 20/01/2016 al n. 781 (All. 8) ed accettazione tacita d'eredità con Atto Notaio Monti di Laterza Rep. 54377 del 27/12/2016 registrato a Taranto il 17/01/2017 al n. 711(All. 8.1) trascritto a Taranto il 17/01/2017 n.r.p. 735. (All. 8.2)



I pavimenti sono realizzati generalmente con gres porcellanato di varia pezzatura, l'intonaco interno è del tipo civile bianco, gli infissi esterni in alluminio elettrocolorato, impianto elettrico del tipo misto sotto-traccia e canalette tipo Ticino (industriale); i rivestimenti in ceramica smaltata bianca, porte interne di tipo tamburato in legno; non vi è impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero cespite appare buono sia all'interno che all'esterno; il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione è di tipo medio.



Conclusioni

L'unità immobiliare costituente il Lotto unico è ubicata nel Comune di Laterza (TA) in Piazza Vittorio Emanuele 71/A, piano terra.

L'immobile è nel complesso in buone condizioni di conservazione-manutenzione. Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliari(vedi planimetria all. 13) con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
Ambiente 1	Superficie utile
Vano 1 - Negozio	Mq. 79,50
Vano 3 Disimpegno	Mq. 18,40
Vano 3 w.c 1	Mq. 1,70
Vano 4 w.c. 2	Mq. 2,20
Ambiente 2	Superficie utile
Vano 5 - Deposito	Mq. 13,20
Vano 6 - Deposito	Mq. 61,00
Vano 7 - Deposito	Mq. 27,00
Vano 8 - Deposito	Mq. 20,50



<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie utile</i>
<i>Ambiente 1 – Negozio+servizi</i>	101,80 mq.
<i>Ambiente 2 - Deposito</i>	121,70 mq.

Pratica edilizia

L'immobile è stato edificato in epoca sicuramente antecedente l'anno 1967 ed in seguito ha subito lavori di modifica, ampliamento e ristrutturazione assentiti, in parte dal Comune di Laterza con Concessioni Edilizie n. 11 del 23/02/1989, 112 del 17/11/1992 e Denuncia inizio attività prot. 11922 15/09/1998 (All. 11 e 11.1). In seguito il locale è stato frazionato, in assenza di Autorizzazione Edilizia alcuna, assumendo l'attuale conformazione e consistenza. Copia delle Autorizzazioni sopra richiamate sono state rilasciate dal Comune di Laterza in data 23/01/2019 a seguito istanza di accesso agli Atti presentata dal sottoscritto. (All. 12)

Difformità

Visto quanto riportato al precedente punto (pratica edilizia), in particolare frazionamento dell'unità immobiliare con distacco della porzione al piano terra con ingresso da [REDACTED], il locale presenta ad oggi una consistenza inferiore a quella riportata nei grafici di progetto approvati e dunque non è pienamente conforme a quanto assentito, ad oggi, dal Comune di Laterza.

Condonabilità

La difformità presente potrà essere sanata con la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'Art. 6bis D.P.R.380/01 e succ. modif. ed int. La spesa necessaria per l'ottenimento della sanatoria comprensiva di oblazione, oneri, spese tecniche ecc. è quantificata in Euro 3.500,00.

Agibilità

Il comune di Laterza, a seguito completamento dell'intervento di cui alla D.I.A. prot. 11922 del 15/09/1998, ha rilasciato Autorizzazione di Agibilità per il locale in [REDACTED] [REDACTED] prot. 26 del 05.07.2000. (All. 10)



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23.04.2018

diritto	qt	perv. per	rogante	data	Regis.	N°
Fg. 96 p.lla 282 sub 9 - [redacted] nata a Laterza il 21.01. [redacted] 1/2						
proprietà	1/2	Atto di compravendita	Notaio Raffaele Leogrande	08.05.1966	18.05.96	691
Fg. 96 p.lla 282 sub 9 - [redacted] nato a Castellaneta il 04.03. [redacted] 1/2.						
proprietà	1/2	Accettazione tacita di eredità	Erede	17.01.2017	Trascr. 17.01.17	919/735
		Registrazione testamento pubblico	Notaio Marco Monti	14.01,2016	20.01.16	781

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
33379/8332	10.11.2009	Ipoteca	Banca Popolare del Mezzogiorno

Note: Ipoteca volontaria per Euro 160.000,00 (s.c. Euro 80.000,00) contro [redacted]



Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
8426/5852	23.04.2018	Pignoramento immobiliare	BPER Banca S.p.a.

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
<i>Il locale, attualmente sfitto, è posseduto dai due proprietari.</i>				

Documentazione allegata/verificata

atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. condono	contratto di locazione.	estratto matrim.	condono
Si	-	Si	-	-	Si	-



<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. cata-stale</i>	<i>Cert. ipo-tecario</i>	<i>Cert. no-tarile</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	--	Si	---	--

Conclusioni

Il Lotto unico è costituito dall'intera unità immobiliare a destinazione commerciale in Laterza (TA) [REDACTED] piano terra, confinante con detta Piazza Vittorio Emanuele, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, Chiesa di Sant'Antonio e Via Cavour, salvo altri

Il locale a destinazione commerciale, presenta una superficie totale lorda di mq. 232,20 (mq. 110,50 negozio e mq. 121,70 depositi) e netta di mq. 223,50 (mq. 101,80 negozio e mq. 121,70 depositi).

L'immobile difforme dal punto di vista edilizio-urbanistico dovrà essere oggetto di sanatoria i cui costi (Euro 3.500,00) sono stati considerati ai fini della stima.



Metodo di stima

Il valore dell' unità immobiliare che costituisce il **Lotto unico** viene determinato utilizzando due diversi criteri di stima quello sintetico-comparativo e quello della capitalizzazione del reddito che l'immobile è capace di produrre. In base alle informazioni assunte sul mercato per i beni ricadenti nel Comune di Laterza ed in particolare nella zona qui presa in considerazione, tenuto conto della destinazione dei beni (negozio e deposito), delle ordinarie caratteristiche costruttive, delle finiture di tipo medio, del buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, vetustà ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, consultati i dati dell'O.M.I.

Agenzia delle Entrate, si è potuto determinare i seguenti valori unitari di mercato;

Locale negozio: Euro 1.100,00/mq. di superficie lorda (superficie commerciale);

Locali deposito: Euro 650,00/mq. di superficie lorda (superficie commerciale);

Canone locazione: Euro 4,80/mq. di superficie utile;

$$V1 = (110,50 \times 1.100,00) + (121,70 \times 650,00) = 121.550,00 + 79.105,00 = \text{Euro } 200.655,00;$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di $(4,80 \times 223,50) = 1072,80$ euro per l'unità immobiliare si ottiene un reddito annuo lordo di 12.873,60 euro. Detratto il 30% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 9.011,52 euro, che capitalizzato al tasso medio del 4%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 9.011,52 / 0,04 = \text{Euro } 225.288,00$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi meno i costi stimati per la sanatoria edilizia (Euro 3.500,00) si ottiene il più probabile valore del bene in oggetto e quindi del Lotto.

$$Vf = (V1+V2)/2 - 3.500,00 = (200.655,00 + 225.288,00)/2 - 3.500,00 =$$

$$\text{Euro } 212.971,50 - 3.500,00 = 209.471,50$$

(Euro duecentonovemilaquattrocentosettantuno/50)

