

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°388/2019 R.G.E.

Promosso da INTESA SANPAOLO S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°388/2019 promosso da:

"INTESA SAN PAOLO S.p.A."

contro

"[REDACTED]"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità 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 comma 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 ipotecario;

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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno 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 dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 06 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 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata 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 differenze 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul percorso 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 esresse 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 interne 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 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 pertinenze 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 regolarmente, 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 indentificati.

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, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limite di cui alla l.n.675/96;

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Sava		
388/19		Abitazione di tipo economico, N.C.E.U. del Comune di Sava fg.49 particella 1074 sub. 1, via Pantelleria, piano T, categoria A/3 di 3° classe, cons. 6,5 vani, r.c. € 503,55;
		Autorimessa N.C.E.U. Comune di Sava fg. 49 p.lla 1074 sub. 2, via Pantelleria, piano T-S1, categoria C/6 di 2° classe, cons. 120,00mq, r.c. € 340,86.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 04/11/2022. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., i sigg.ri coniugi [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente nuora e figlio del debitore esecutato, che hanno consentito l'accesso ai luoghi. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Operazioni catastali

Dal confronto tra la documentazione catastale rinvenuta presso l'Agenzia del

Territorio e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che il piano terra, originariamente individuato al fg. 49 di Sava dal subalterno 1 della particella 1074, è stato ampliato nella parte ad ovest, verso l'ortale, e sono state eseguite variazioni interne per ricavare due distinte unità immobiliari, oltre l'autorimessa. Con autorizzazione del G.E. lo scrivente ha provveduto, tramite le procedure PREGEO e DOCFA, ad effettuare le dovute variazioni catastali, a seguito delle quali sono stati soppressi gli originari subalterni 1 e 2 e sono stati costituiti i seguenti:

- sub. 7, cat. A/3 di 3° classe, cons. 5 vani, r.c. € 387,34;
- sub. 8, cat. A/3 di 3° classe, cons. 5,5 vani, r.c. € 426,08;
- sub. 9, cat. C/6 di 2° classe, cons. 104,00mq, r.c. € 295,41.

L'autorizzazione del G.E. e la documentazione prodotta sono riportate all'allegato 2.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Sava</i>		
388/19	1	Piena proprietà dell'intero piano terra dell'edificio in Sava alla via Pantelleria nn.17-19 comprendente due alloggi ed una autorimessa con ripostiglio e scantinato. L'alloggio al quale si accede dal civico n.17/a (subalterno 7) si compone di corridoio di disimpegno, camera, deposito,

388/19	1	cucina-pranzo e bagno per una superficie utile di 92,10mq oltre ad una veranda di ingresso di 15,50mq ed un ortale di circa 28,00mq, nel quale è stato realizzato un piccolo deposito di 6,45mq da demolire. L'alloggio al quale si accede dal civico n°17/b (subalterno 8) si compone di due vani, deposito, soggiorno-pranzo, cucina e bagno per una superficie utile di 96,20mq oltre ad una veranda d'ingresso di 10,70mq, una veranda sul retro di 13,40mq ed un ortale di circa 63,00mq. L'autorimessa, alla quale si accede dal civico n°19/a (subalterno 9) è costituita da un ampio vano di 62,40mq, sottostante cantina di pari estensione e ripostiglio di 4,10mq. Le aperture di comunicazione tra l'autorimessa, il vano scala che conduce ai piani superiori e la cucina dovranno essere chiuse con una spesa prevedibile della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.
--------	---	--

Catasto urbano – lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Sava							
1	49	1074	7	A/3	3	5 vani	€ 387,34
			8	A/3	3	5,5 vani	€ 426,08
			9	C/6	2	104,00mq	€ 295,41
In ditta:							

***Lotto unico – intero piano terra in Sava
alla via Pantelleria nn°17-19/A***

N.C.E.U. Fg.49 p.lla 1074 subb. 7, 8 e 9

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'intero piano terra dell'edificio in Sava alla via Pantelleria nn.17-19 comprendente due alloggi ed una autorimessa con ripostiglio e scantinato. L'alloggio al quale si accede dal civico n.17/a (subalterno 7) si compone di corridoio di disimpegno, camera, deposito, cucina-pranzo e bagno per una superficie utile di 92,10mq oltre ad una veranda di ingresso di 15,50mq ed un ortale di circa 28,00mq, nel quale è stato realizzato un piccolo deposito di 6,45mq da demolire. L'alloggio al quale si accede dal civico n°17/b (subalterno 8) si compone di due vani, deposito, soggiorno-pranzo, cucina e bagno per una superficie utile di 96,20mq oltre ad una veranda di ingresso di 10,70mq, una veranda sul retro di 13,40mq ed un ortale di circa 63,00mq. L'autorimessa, alla quale si accede dal civico n°19/a (subalterno 9) è costituita da un ampio vano di 62,40mq, sottostante cantina di pari estensione e ripostiglio di 4,10mq. Le aperture di comunicazione tra l'autorimessa, il vano scala che conduce ai piani superiori e la cucina dovranno essere chiuse con una spesa prevedibile della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Sava, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano e tronco idrico dell'AQP e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'edificio di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli. Al piano interrato è ricavata una cantina, al piano terra sono ricavati due alloggi ed una autorimessa, al primo e secondo piano sono ricavate unità immobiliari estranee al pignoramento. Gli alloggi al piano terra hanno accesso dalla veranda prospiciente la via pubblica.

L'alloggio a sud, con accesso dal civico 17/A di via Pantelleria, distinto in catasto dal sub. 7, occupa una superficie coperta di 97,50mq, si compone di ingresso-disimpegno, camera, cucina-pranzo, bagno e deposito, per una superficie utile di 92,10mq. All'esterno si completa con una veranda di ingresso di 15,50mq ed un ortale di circa 28,00mq nel quale è stato realizzato un piccolo deposito di 6,45mq utili e 8,80mq coperti. Il deposito, realizzato in difformità dalla prescritta Autorizzazione Amministrativa, dovrà essere demolito e le macerie allontanate nella pubblica discarica con una spesa prevedibile di € 2.000,00, comprensiva di spese tecniche, della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Il secondo alloggio, con accesso dal civico 17/B di via Pantelleria, distinto in catasto dal sub. 8, occupa una superficie coperta di circa 102,00mq, si compone di ingresso-soggiorno, due camere, cottura, bagno e vano di sgombero, per una superficie utile di 96,20mq. All'esterno si completa con la veranda di ingresso di 10,70mq, una veranda ricavata sul retro di 13,40mq ed

un ortale di circa 63,00mq. Per l'accesso all'alloggio appena anzi descritto dovrà essere ricavata una apertura, protetta da cancelletto, sulla balaustra della veranda con una spesa prevedibile di € 1.400,00, comprensiva di spese tecniche, della quale si terrà conto nella stima.

La terza unità immobiliare, alla quale si accede dal civico 19/A di via Pantelleria, è costituita dall'autorimessa, distinta in catasto dal sub. 9, che occupa una superficie coperta di 71,00mq e si compone di un vano di 62,40mq ed un ripostiglio di 4,10mq. Attraverso una botola nel pavimento con scala si accede alla cantina sottostante di pari estensione.

L'autorimessa è in diretta comunicazione con la cucina dell'alloggio distinto dal sub. 8 e con il vano scala che consente l'accesso ai piani superiori esclusi dal pignoramento. Le due comunicazioni dovranno essere chiuse con un esborso di € 1.600,00, già comprensivo di spese tecniche, della quale si terrà conto nel giudizio di valutazione.

E' stato predisposto un grafico dedicato, riportato all'allegato 3/b, nel quale sono rappresentate tutte le unità immobiliari oggetto di stima, gli ingressi, con i numeri civici, dalla via Pantelleria, i vani da chiudere, l'apertura sulla balaustra da praticare e gli identificativi catastali.



FOTO – viste del fabbricato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB. 7



FOTO – veranda



FOTO - ingresso



FOTO – camera



FOTO – bagno



FOTO – cottura



FOTO – ortale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB. 8 e SUB. 9



FOTO – soggiorno



FOTO - camera



FOTO – bagno



FOTO - veranda



FOTO – ortale



FOTO – garage (sub. 9)

Materiali ed impianti

Gli alloggi sono rifiniti con pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. In alcuni ambienti è presente “carta da parati”. I bagni e le zona di cottura hanno rivestimenti ceramici sulle parti fino ad oltre 2,00m. Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo e dotati di tapparelle in plastica azionabili con cinghie.

Il garage e la cantina hanno pavimento in battuto di cemento e pareti rivestite con intonaco del tipo civile.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle finiture. Discreto, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio sub. 7</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	16,80mq
Camera	22,55mq
Cucina-pranzo	23,55mq
Deposito	23,00mq
Bagno	6,20mq
Totale	145,10mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>92,10mq</i>
<i>Sup. non residenziale</i>	
Veranda	15,50mq
Giardino	28,00mq
<i>Ripostiglio (da demolire)</i>	<i>6,45mq</i>
<i>Alloggio sub. 8</i>	

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno	21,40mq
Camera	24,75mq
Sgombero	8,50mq
Camera	26,50mq
Cottura	8,05mq
Bagno	7,00mq
Totale	96,20mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>102,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda	10,70mq
Veranda	13,40mq
Giardino	63,00mq
<i>Autorimessa sub. 9</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Autorimessa	62,40mq
Ripostiglio	4,10mq
Totale	66,50mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>71,00mq</i>
Cantina	62,40mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>70,00mq</i>

Confini

Il piano terra dell'edificio confina a nord con proprietà [REDACTED], ad est con via Pantelleria, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con fabbricati di via Sardegna, salvo altri.

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>

Comune di Sava							
1	49	1074	7	A/3	3	5 vani	€ 387,34
			8	A/3	3	5,5 vani	€ 426,08
			9	C/6	2	104 mq	€ 295,41
In ditta:							

Pratica edilizia (all.3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è stato accertato che l'intero piano terra è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia del 02/01/1968, rilasciata alla sig.ra [REDACTED] (dante causa del debitore esecutato). In data 12/03/1980 è stata fatta richiesta di agibilità, rimasta senza esito.

Difformità

Dal confronto tra le planimetrie scaturite dal rilievo dello stato dei luoghi e quelle allegate al progetto assentito con la predetta licenza edilizia, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) sono stati eseguiti ampliamenti nell'ortale retrostante;
- 2) sono state realizzate modifiche interne per ricavare due unità immobiliari.

Gli abusi commessi potranno conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 8.000,00, già comprensivo di spese tecniche, sino al conseguimento dell'Agibilità per la quale dovranno essere acquisiti il Collaudo Statico, i Certificati degli Impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dovranno essere chiuse le aperture di comunicazione tra l'autorimessa, il vano scala che conduce ai piani superiori e la cucina e dovrà essere praticata una apertura sulla balaustra della veranda per l'accesso all'unità immobiliare di via Pantelleria 17/B. La spesa complessiva ammonta a € 3.000,00 già comprensiva di spese tecniche.

Il deposito, realizzato nell'ortale dell'alloggio sub. 7 in difformità dalla pre-

scritta Autorizzazione Amministrativa, dovrà essere demolito e le macerie allontanate nella pubblica discarica con una spesa prevedibile di € 2.000,00.

Sanabilità

Per la sanatoria delle difformità si dovrà procedere nel modo in appresso indicato:

A) Il piano interrato di 81,40mq potrà conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti invocando l'art. 36 del D.P.R. 380/01 che prevede il versamento del doppio degli oneri concessori;

B) La superficie abusiva realizzata al piano terra, dovrà essere "fiscalizzata" ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 che recita:

<< gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale >>.

C) Il deposito ricavato nell'ortale dell'unità immobiliare alla quale si accede dal civico 17/A di via Pantelleria (subalterno 7) dovrà essere demolito e le macerie allontanate nella pubblica discarica.

E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 3/b, nella quale sono rappresentate, con differenti tratteggi, le porzioni delle tre unità immobiliari che dovranno essere demolite, quelle che dovranno essere sanate invocando l'art. 36 del DPR 380_01 e quelle che dovranno essere fiscalizzate ai sensi dell'art. 34 del citato DPR.

Per l'applicazione della legge 392_78 sono state assunte informazioni presso l'Ufficio Tecnico di Sava per acquisire l'attuale costo di costruzione, pari a **650,00€/mq, e quello degli oneri concessori, pari ad 18,53€/mq.**

In osservanza alla Legge 392/78 i coefficienti da applicare per il calcolo del

costo di produzione sono i seguenti:

- a) cat. Catastale: A/3 – 1,05;
- b) demografia: < 17.000 abitanti – 0,90;
- c) ubicazione: periferica - 1,00;
- d) livello: terreno – 0,90;
- e) vetustà: oltre 50 anni – 0,70;
- f) stato conservazione: normale – 1,00;

COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE: $(1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,70 \times 650.00\text{€/mq} = 386,97\text{€/mq}$

CALCOLO DELLA SANATORIA, DELLA FISCALIZZAZIONE DEGLI ABUSI E DEGLI ONERI CONCESSORI:

A) Abuso di cui al punto “A” (art. 36) - Piano interrato:

Oneri Concessori: $62,40\text{mq} \times 0,60 \times (\text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,05 + \text{€ } 18,53/\text{mq}) \times 2 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.821,12$:

B_1) Abuso di cui al punto “B” (art. 34) Piano terra – Fiscalizzazione:

$(25,46 + 0,40 \times 15,52\text{mq}) \times (\text{€ } 386,97/\text{mq} \times 2) = \text{€ } 24.510,68$;

B_2) Piano terra – Oneri Concessori: $(25,46 + 0,40 \times 15,52)\text{mq} \times (\text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,05 + \text{€ } 18,53/\text{mq}) = \text{€ } 1.616,12$

C) Abuso di cui al punto “C” - Demolizioni e trasporto a discarica delle macerie: a corpo: € 2.000.00.

Le spese tecniche prevedibili, sino all’acquisizione dell’Agibilità, ammontano ad € 8.000,00.

Totale: sanatoria + fiscalizzazione + oneri concessori = € 3.821,12 + € 24.510,68 + € 1.616,12 + € 2.000,00 + € 8.000,00 = € 39.947,92.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], debitore esecutato, per essergli pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- quanto alla nuda proprietà per atto di donazione per notaio Garofalo rep.n.5132 del 04/08/1986, trascritto a Taranto l'11/08/1986 ai nn°12538/11049, da [REDACTED];

- consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED] e del coniuge [REDACTED].

A [REDACTED] il suolo su cui è stato realizzato l'edificio era pervenuto per atto antecedente il ventennio.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta l'01/10/2002 ai nn°20059/3585 in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.;

- ipoteca giudiziale del Tribunale di Taranto, iscritta il 19/07/2019 ai nn°19204/2329, a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 25/07/2007, nn°22079/13685 a favore di banca antoniana Popolare Veneta S.p.A.;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/11/2019 al nn°29086/20734 a favore di Intesa San Paolo S.p.A.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Nuda proprietà	1/1	Donazione	Notaio Garofalo	04/08/1986	11/08/1986	12538/ 11049
Consolidamento Usufrutto	1/1	Denuncia causa di morte				

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. [REDACTED], debitore esecutato, in nuda proprietà per atto di donazione notaio Garofalo del 04/08/1986 da [REDACTED] e successivo consolidamento di usufrutto in morte della predetta e del di lei coniuge [REDACTED].

Stato di possesso

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
---	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C2" di Sava per le abitazioni civili. Alle abitazioni è stato attribuito un valore unitario pari ad € 600,00/mq, all'autorimessa, con annessi cantina e ripostiglio, è stato attribuito un valore unitario pari ad € 300,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e della norma UNI 10750. La superficie delle aree di pertinenza esclusive è stata omogeneizzata al 10%. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%. Non è stato oggetto di stima il deposito da demolire realizzato nell'ortale dell'alloggio di via Pantelleria 17/A.

Sup. commerciale alloggio sub.7: 97,50mq + 0,60 x 15,50 + 0,10 x

$(28,00\text{mq} + 8,80\text{mq}) = 110,48\text{mq}$

$\text{Sup. commerciale alloggio sub.8: } 102,00\text{mq} + 0,60 \times 24,10\text{mq} + 0,10 \times 63,00\text{mq} = 122,76\text{mq}$

$\text{Sup. commerciale garage: } 71,00\text{mq} + 65,00\text{mq} = 136,00\text{mq}.$

$\text{Valore commerciale alloggio sub.7: } 110,48\text{mq} \times \text{€ } 600,00/\text{mq} \times 0,98 = \text{€ } 64.962,24.$

$\text{Valore commerciale alloggio sub. 8} = 122,76\text{mq} \times \text{€ } 600,00/\text{mq} \times 0,98 = \text{€ } 72.182,88.$

$\text{Valore commerciale garage sub. 9: } 136,00\text{mq} \times \text{€ } 300,00/\text{mq} \times 0,98 = \text{€ } 39.984,00.$

VALORE COMMERCIALE TOTALE:

$\text{€ } 64.962,24 + \text{€ } 72.182,88 + \text{€ } 39.984,00 = \text{€ } 177.129,12.$

Sottraendo alla stima anzi calcolata le spese per la sanatoria sino all'Agibilità, pari ad € 47.999,62 e quelle per la chiusura dei vani porta presenti nell'autorimessa e l'apertura sulla balaustra della veranda dell'alloggio sub. 8, pari ad € 3.000,00, il valore del bene si riduce a:

$\text{VALORE COMMERCIALE FINALE: } \text{€ } 177.129,12 - \text{€ } 39.947,92 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 134.181,20, \text{ che si arrotonda ad } \text{€ } 134.200,00.$

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'intero piano terra dell'edificio in Sava alla via Pantelleria nn.17-19 comprendente due alloggi ed una autorimessa con ripostiglio e scantinato. L'alloggio al quale si accede dal civico n.17/a (subalterno 7) si compone di corridoio di disimpegno, camera, deposito, cucina-pranzo e bagno per una superficie utile di 92,10mq oltre ad una veranda di ingresso di 15,50mq ed un ortale di circa 28,00mq, nel quale è stato realizzato un piccolo deposito di 6,45mq che dovrà essere demolito. L'alloggio al quale si accede dal civico n°17/b (subalterno 8) si compone di due vani, deposito, soggiorno-pranzo, cucina e bagno per una superficie utile di 96,20mq oltre ad una ve-

- sub. 7, cat. A/3 di 3° classe, cons. 5 vani, r.c. € 387,34;
- sub. 8, cat. A/3 di 3° classe, cons. 5,5 vani, r.c. € 426,08;
- sub. 9, cat. C/6 di 2° classe, cons. 104,00mq, r.c. € 295,41.

Prezzo base: € 134.200,00

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
In fede
Inge. Pasquale SPINOSA
SPINOSA PASQUALE
N. 539

Firmato Da: SPINOSA PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19063e97ecd9c9fdd96b0aec10313e16