

TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 196/2024 R.G.Es. promosso da:

“AMCO - Asset Management Company S.p.A.”

contro

“ [REDACTED] ”

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PALANO

Accettazione dell'incarico del 19.09.2024

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Francesco Stante

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

*Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni**, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;*

DISPONE

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 obblazioni 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) *Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata e - in caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*
- 10) *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.);*
- 11) *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);*
- 12) *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;

- 13) 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;
- 14) 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;

* * *



Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 08.07.2024, al n. 13587/17912 di part.:

"(...) piena proprietà sull'immobile in Pulsano alla via Fortore 15, in Catasto fabbricati al fgl.11, p.lla 737, sub.24 (cat.A/3) e ad [redacted] del diritto di proprietà della quota di 1/6 dell'immobile in Taranto alla via Cesare Battisti 83, in Catasto fabbricati al fgl.244, p.lla 83, sub.18 (A/4)".

Le unità immobiliari all'attualità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto e Pulsano (TA) così come segue:

in ditta [redacted]

- foglio 11, p.lla 737, sub. 24, Via Fortore n.15 Ed. 3 p.T, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 469,98.=

in ditta [redacted]

- foglio 244, p.lla 83, sub. 18, Z.C. 1, Via Cesare Battisti n. 83 p. 4, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita euro 418,33.=

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza le unità immobiliari innanzi descritte.

Titolarietà dell'immobile all'atto del pignoramento

Così come risulta dalla documentazione in atti e da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare in data 23.10.2024, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare degli immobili in forza di atto di compravendita (Lotto "1") e di denuncia di successione (Lotto "2") (Cfr. Certificazione notarile sostitutiva in atti e All.05).

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla relazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto e Pulsano (TA) al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto lo scrivente ha provveduto a reperire il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Taranto in data 20.09.2024 (Cfr. All.04).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice nominato per la presente procedura, ovvero con l'Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. - Taranto, con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 18.10.2024. Pertanto il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.01).

Il giorno 18.10.2024, alle ore 10:00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio con il sopralluogo dell'immobile ubicato in Pulsano (TA) alla Via Fortore n.15 e, successivamente, nello stesso giorno alle ore 12:00, con il sopralluogo dell'immobile ubicato in Taranto alla Via Cesare Battisti n.54. Sul posto in entrambi i sopralluoghi erano presenti [REDACTED] e personale dell'I.V.G. - Taranto.

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
196/2024 R.G.Es.	<i>Comune di Pulsano (TA)</i>	
	“1”	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano (TA) alla Via Fortore n. 15 Ed. 3 e precisamente quello posto ivi al piano terra entrando a sinistra nell'androne condominiale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.93, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.120 e posto auto scoperto contraddistinto dal numero interno “23” privo di identificativi catastali.
	<i>Comune di Taranto</i>	
	“2”	Un sesto della piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Cesare Battisti n.83 e precisamente quello posto ivi al piano quarto superiore avente accesso dalla porta posta di fronte la prima a sinistra salendo le scale, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.64, oltre a balconi di circa mq.3.



Catasto urbano - Lotti individuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Pulsano (TA)							
"1"	11	737	24	A/3	3	7 vani	euro 469,98.=
	In ditta: [REDACTED]						
Comune di Taranto							
"2"	244	83	18	A/4	4	4,5 vani	euro 418,33.=
	In ditta: [REDACTED]						

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Lotto "1"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Pulsano alla Via Fortore n.15

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano (TA) alla Via Fortore n. 15 Ed. 3 e precisamente quello posto ivi al piano terra entrando a sinistra nell'androne condominiale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.93, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.120 e posto auto scoperto contraddistinto dal numero interno "23" privo di identificativi catastali.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Pulsano (TA), comune posto a circa 12 Km a Sud Est di Taranto. Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come risulta buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in normali e buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Complesso edilizio a destinazione residenziale, articolato in tre corpi di fabbrica per complessive tre scale di accesso alle unità immobiliari, avente accesso da cancello in ferro verniciato, viabilità pedonale e meccanizzata interna lastricata in masselli di calcestruzzo di tipo autobloccante. L'appartamento in esame è allocato nella palazzina contraddistinta dal numero interno "3" ed ha ingresso da portone in lega leggera con vetrocamera, androne e scale pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati (Cfr. All. 02).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono rivestite con intonaco a civile tinteggiato, il tetto è del tipo piano a terrazza praticabile. È presente l'impianto videocitofonico condominiale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono buone.

Unità immobiliare

L'appartamento al suo interno è costituito da: ingresso soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto, doppi servizi e piccolo vano ripostiglio.

È presente un'area cortilizia interna di proprietà esclusiva, interamente recintata, con lastricati in ceramica e sistemazioni a verde con essenze ornamentali da giardino.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di buona fattura per la tipologia edilizia. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e idrico – fognante, tutti posti sottotraccia. È presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, munito di caldaia alimentata da gas addotto dalla rete cittadina.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura buono per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica completa ed efficiente.

Pertinenze

Posto auto scoperto ubicato nel cortile pertinenziale, contraddistinto col numero interno "23", privo di identificativi catastali.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso soggiorno	mq. 21,80
cucina	mq. 13,70
disimpegno	mq. 4,70
letto	mq. 38,80
ripostiglio	mq. 1,90
servizio igienico	mq. 12,70
cortile	mq. 120,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
/////	/////

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 93,60
Sup. lorda commerciale	mq. 109,30

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con area condominiale e con proprietà Quarto Costruzioni S.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>						
<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Pulsano (TA)</i>						
11	737	4	A/3	3	7 vani	euro 469,98.=
In ditta: [REDACTED]						

Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato costruito in forza al Permesso di Costruire assentito dal Comune di Pulsano (TA) in data 01.03.2007, al n.26/2007 di P. di C., a cui hanno fatto seguito due Denunce di Inizio Attività per variante in corso d'opera depositate presso lo stesso Comune rispettivamente in data 04.04.2007, al n.103/2007 di prot., e in data 10.12.2007, al n.317 di prot.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Pulsano (TA) in data 20.09.2024.

Abitabilità

Per il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato rilasciato dal Comune di Pulsano (TA) Certificato di Agibilità in data 07.04.2009, al n.71/08 di reg. agibilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Pulsano (TA) in data 20.09.2024.

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto corrispondono con lo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di agibilità - risulta costruito in conformità al Permesso di Costruire assentito dal Comune di Pulsano (TA) in data 01.03.2007, a cui hanno fatto seguito varianti in corso d'opera depositate presso lo stesso Comune rispettivamente in data 04.04.2007 e in data 10.12.2007; dati desunti da documentazione fornita a cura degli Uffici del Comune di Pulsano (TA).

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato i cui costi di gestione sono amministrati in condominio. Così come dichiarato all'atto del sopralluogo, le spese medie mensili di gestione sono pari a euro 27,00.= e vi sono arretrati nei confronti dello stesso per euro 300,00.=

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 08.07.2024						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	Dott. Vincenzo Vinci	13.07.2009	21.07.2009	19958/12494

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata in uso ai debitori esecutati e al loro nucleo familiare.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
29116/7296	26.09.2007	ipoteca volontaria	Banca Antonveneta S.p.A.
1063/8079	15.05.2015	ipoteca giudiziaria	Banca Carime S.p.A.

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
14265/11233	24.07.2015	pignoramento	Banca Carime S.p.A.
16466/11511	24.06.2019	pignoramento	Ubi Banca-Unione di Banche Italiane S.p.A.
17912/13587	08.07.2024	pignoramento	AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutati risultano in vita.	Nulla da segnalare.

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	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	No	No	---	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

cortile 0,10

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 1.000,00.= / euro 1.300,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 1.150,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 109,30 x 1,00	mq. 109,30
Cortile	mq. 120,00 x 0,10	mq. 12,00
Totale ragguagliato		mq. 121,30.=

mq. 121,30 x euro 1.150,00 = euro 139.495,00.=



Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 139.495,00 – 7% = euro 129.730,35.=

che si arrotondano a **euro 129.700,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Centoventinovemilasettecento / 00.=



* * *





Descrizione sintetica

Appartamento in Pulsano alla Via Fortore n.15

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano (TA) alla Via Fortore n. 15 Edificio 3 e precisamente quello posto ivi al piano terra entrando a sinistra nell'androne condominiale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.93, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.120 e posto auto scoperto contraddistinto dal numero interno "23" privo di identificativi catastali; confinante nella sua interezza con vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con area condominiale e con proprietà Quarto Costruzioni S.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Pulsano (TA) al foglio 11, p.lla 737, sub. 24, Via Fortore Ed. 3 p.T, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 469,98; il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di agibilità - risulta costruito in conformità al Permesso di Costruire assentito dal Comune di Pulsano (TA) in data 01.03.2007, a cui hanno fatto seguito varianti in corso d'opera depositate presso lo stesso Comune rispettivamente in data 04.04.2007 e in data 10.12.2007, dati desunti da documentazione fornita a cura degli Uffici del Comune di Pulsano (TA); così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso ai debitori eseguiti e al loro nucleo familiare.

Valore di mercato: euro 129.700,00.=



Lotto "2"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto alla Via Cesare Battisti n.83

Un sesto della piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Cesare Battisti n.83 e precisamente quello posto ivi al piano quarto superiore avente accesso dalla porta posta di fronte la prima a sinistra salendo le scale, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.64, oltre a balconi di circa mq.3.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione Tre Carrare. Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è ottima, così come risulta ottima la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, prevalentemente edificati negli anni '50 e '60 del secolo scorso, in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto in linea, caratterizzato dalla presenza di unità commerciali poste al piano terra, articolato in sette piani fuori terra per complessive presumibili diciotto unità immobiliari a destinazione abitativa. L'accesso avviene mediante portoncino in lega leggera con vetrocamera, androne e scale pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati (Cfr. All. 03).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono rivestite con intonaco a civile tinteggiato, il tetto è a terrazza praticabile. Sono presenti l'impianto citofonico condominiale e l'impianto ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono normali. In particolare le facciate e l'androne condominiale sono apparsi all'atto del sopralluogo bisognevoli di interventi di manutenzione.

Unità immobiliare

L'appartamento al suo interno è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, tinello, una camera da letto e servizio igienico. È presente un balcone, pavimentato in ceramica, con affaccio su Via C. Battisti.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura per la tipologia edilizia. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e idrico – fognante, tutti posti sottotraccia. Risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura buono per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente anche se priva di impianto di riscaldamento.

Nulla da segnalare.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
ingresso	mq. 6,30
soggiorno	mq. 15,40
cucina	mq. 6,10
tinello	mq. 16,70
letto	mq. 15,90
servizio igienico	mq. 3,90
balconi	mq. 3,00
Pertinenze	Superficie
////////	////

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	mq. 64,30
Sup. lorda commerciale	mq. 76,70

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza a Sud con Via Cesare Battisti, ad Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e a Nord con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto							
"2"	244	83	18	A/4	4	4,5 vani	euro 418,33.=
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, risulta costruito in forza di autorizzazione edilizia assentita dal Comune di Taranto in data 14.08.1952. L'incartamento relativo al titolo edilizio reperito a cura dell'Ufficio Archivio comunale è risultato del tutto privo di elaborati grafici di progetto. In merito a tale circostanza l'Ufficio non ha saputo fornire spiegazioni.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto (TA) in data 10.10.2024.

Abitabilità

Non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto (TA) in data 10.10.2024.

Difformità

Non è nella possibilità dello scrivente riferire in merito alla conformità edilizia del fabbricato realizzato rispetto al titolo edilizio riconducibile alla sua costruzione a suo tempo assentito innanzi riportato (data 14.08.1952), in quanto quest'ultimo è risultato del tutto privo di elaborati grafici di progetto.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Non è nella possibilità dello scrivente riferire in merito alla conformità edilizia del fabbricato realizzato rispetto al titolo edilizio riconducibile alla sua costruzione rilasciato dal Comune di Taranto in data 14.08.1952, in quanto lo stesso è risultato del tutto privo di elaborati grafici. Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato i cui costi di gestione sono amministrati in condominio. Così come dichiarato all'atto del sopralluogo, le spese medie di gestione sono pari a euro 29,00.= e non vi sono arretrati.

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento in condominio, non è divisibile in base alle quote di possesso attribuite agli esecutati.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 08.07.2024

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/6	successione	///////	26.01.2022	31.01.2022	2545/1971

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata in uso a congiunti dei debitori esecutati.

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
///	///	////////	////////

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17912/13587	08.07.2024	pignoramento	AMCO - Asset Management Company S.p.A.

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutai risultano in vita.	Nulla da segnalare.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	---	---	Sì	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<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	No	No	---	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Idealista.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;

- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi 0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 850,00.= / euro 1.100,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 900,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 76,70 x 1,00	mq. 76,70
Balcone	mq. 3,00 x 0,40	mq. 1,20
Totale ragguagliato		mq. 77,90.=

mq. 77,90 x euro 900,00 = euro 70.110,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 70.110,00 - 7% = euro 65.202,30.=

Considerando un sesto della piena proprietà si ha: euro 10.867,05.=

che si arrotondano a **euro 10.800,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro *Diecimilaottocento / 00.=*

* * *



Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Cesare Battisti n. 83

Un sesto della piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Cesare Battisti n.83 e precisamente quello posto ivi al piano quarto superiore avente accesso dalla porta posta di fronte la prima a sinistra salendo le scale, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.64, oltre a balconi di circa mq.3; confinante nella sua interezza a Sud con Via Cesare Battisti, ad Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e a Nord con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 244, p.lla 83, sub. 18, Z.C. 1, Via Cesare Battisti n. 83 p. 4, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita euro 418,33; non è nella possibilità dello scrivente riferire in merito alla conformità edilizia del fabbricato realizzato rispetto al titolo edilizio a suo tempo assentito innanzi riportato (data 14.08.1952), in quanto quest'ultimo è risultato del tutto privo di elaborati grafici; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso congiunti dei debitori esecutati.

Valore di mercato: euro 10.800,00.=





Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, p.1;
2. documentazione Lotto "1", pp.59;
3. documentazione Lotto "2", pp.12;
4. certificato di stato civile e documentazione anagrafica rilasciata dal Comune di Taranto (TA) in data 20.09.2024, p.1;
5. certificato dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Ufficio Territoriale di Taranto rilasciato in data 23.10.2024, pp.2;
6. scheda riepilogativa, pp.2;
7. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.21.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di ventuno pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero sette allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 23 Ottobre 2024

In fede,



dott. arch. Francesco Stante

(firmato digitalmente)

