

"[REDACTED]"
ASTE GIUDIZIARIE® contro
"[REDACTED]"

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda 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 inadeguati."

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, ossia il periodo 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 a:

- 1) 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) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere

abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7).

Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) 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", 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) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto

o in parte con risorse pubbliche;

10) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione beni
Comune di Maruggio		
210/22	1	Piena proprietà dei 5/6 indivisi dell'alloggio al primo piano dell'edificio in Maruggio, con accesso dal civico [REDACTED], composto da Ingresso/Cucina abitabile, n. 2 Bagni, n. 5 Camere, di cui due con ingresso secondario, per una superficie utile di 161,91mq, oltre ad un terrazzo di 53,13mq e a n.2 locali ad uso Magazzino al piano terra, accessibili dal vano scala comune al primo piano, per una superficie utile di 49,33mq al piano terra; riportata nel catasto fabbricati del suddetto Comune al [REDACTED], piani T - 1, cat. A/3 di 1° classe, 7,5 vani, superficie catastale 178 mq escluse aree scoperte, r.c. € 282,76.
Comune di Maruggio		
210/22	2	Piena proprietà dei 5/6 indivisi di locale ad uso deposito sito in Maruggio, alla [REDACTED] al piano terra di consistenza 18,00 mq in N.C.E.U. di Maruggio al [REDACTED], ctg. C/2, Classe 1 ^a , r.c. € 16,73;;

Sopralluoghi (all. 1e)

I sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima sono stati effettuati in data 14/03/2023 e 05/10/2023: agli appuntamenti sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Ausiliario nominato dal G.E. Avv. Lorenza Cacciapaglia e il sig. [REDACTED], debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbali riportati **all'allegato 1e**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Maruggio		
242/2021	1	Piena proprietà dei 5/6 indivisi dell'alloggio al primo piano dell'edificio in Maruggio, con accesso dal [REDACTED], composto da Ingresso/Cucina abitabile, n. 2 Bagni, n. 5 Camere, di cui due con ingresso secondario, per una superficie utile di 161,91mq, oltre ad un terrazzo di 53,13mq e a n.2 locali ad uso Magazzino al piano terra, accessibili dal vano scala comune al primo piano, per una superficie utile di 49,33mq al piano terra; riportata nel catasto fabbricati del suddetto Comune al [REDACTED], piani T - 1, cat. A/3 di 1° classe, 7,5 vani, superficie catastale 178 mq escluse aree scoperte, r.c. € 282,76.
Comune di Maruggio		
242/2021	2	Piena proprietà dei 5/6 indivisi di locale ad uso deposito sito in Maruggio, alla [REDACTED] al piano terra di consistenza 18,00 mq in N.C.E.U. di Maruggio al [REDACTED], ctg. C/2, Classe 1^a, r.c. € 16,73;

Catasto urbano – Lotti individuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Maruggio							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	1	7,5 vani	€ 282,76
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/2	1	18 mq	€ 16,73
In ditta: [REDACTED] in misura di 2/3, [REDACTED] in misura di 1/6 e [REDACTED] in misura di 1/6.							

**Unità immobiliare in Maruggio, [REDACTED],
piani primo e terra**

N.C.E.U. [REDACTED]

Descrizione sintetica: *Piena proprietà dei 5/6 indivisi dell'alloggio al primo piano dell'edificio in Maruggio, con accesso dal civico [REDACTED] [REDACTED] composto da Ingresso/Cucina abitabile, n. 2 Bagni, n. 5 Camere, di cui due con ingresso secondario, per una superficie utile di 161,91mq, oltre ad un terrazzo di 53,13mq e a n.2 locali ad uso Magazzino al piano terra, accessibili dal vano scala comune al primo piano, per una superficie utile di 49,33mq al piano terra.*

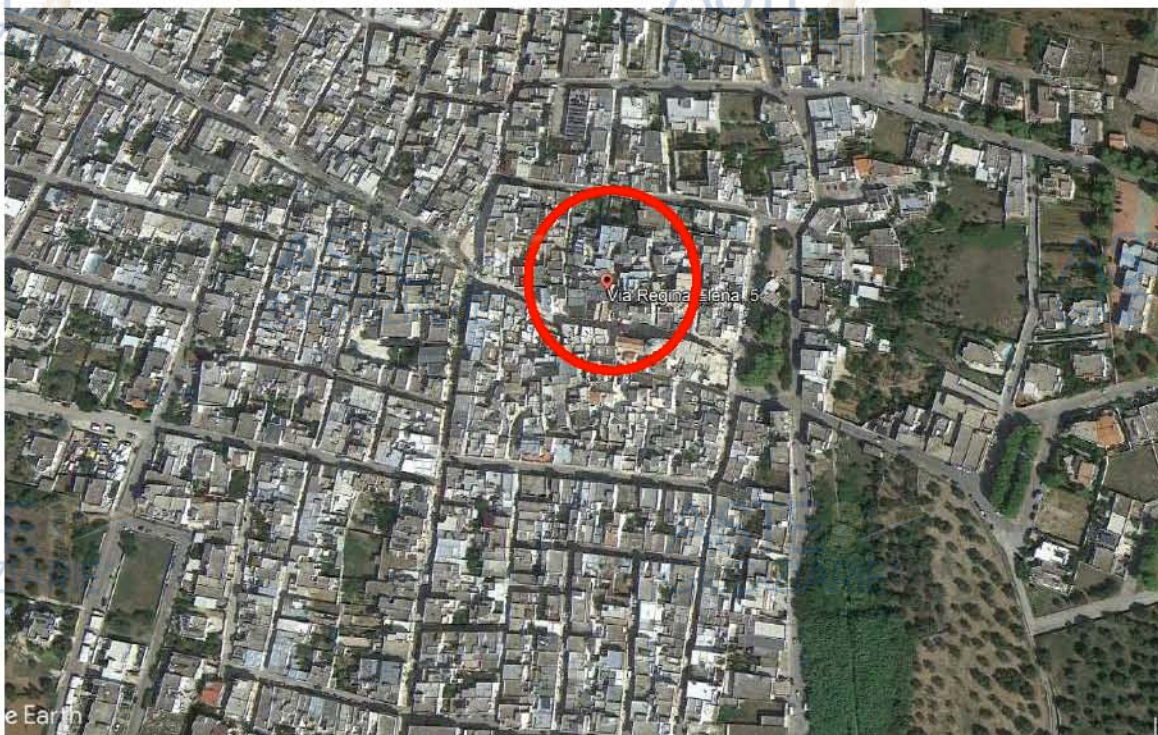


**FOTO – Prospetto del
fabbricato con ingresso
dal piano stradale**

Caratteristiche zona

L'immobile ricade all'interno del centro storico dell'abitato di Maruggio, caratterizzato da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante. L'edificio nel quale è ubicato

l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.



ASTE GIUDIZIARIE FOTO – Vista aerea

ASTE GIUDIZIARIE

Descrizione particolareggiata con illustrazioni fotografiche (all. 1/a)

L'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è realizzato con murature portanti in tufo e solai a volte dello stesso materiale.

Il 1° piano è adibito a residenza, è raggiungibile dalla scala distinta dal [REDACTED] e si compone di n.6 vani e n.2 bagni per una superficie utile di 161,91mq ed una superficie coperta di 202,50mq. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di 2,60 ad un massimo di 4,80m. All'esterno si completa con un terrazzo di 53,13mq.

All'alloggio sono annessi due locali destinati a depositi di complessivi 49,53mq utili posti al piano terra il cui accesso originario, sito nel vano scala che conduce al primo piano, è stato murato. Attualmente l'accesso ai depositi è possibile solo da locali attigui di altra proprietà non rientranti nella procedura e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi, con una spesa prevedibile di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



FOTO – Bagno 1



FOTO – Cucina 2

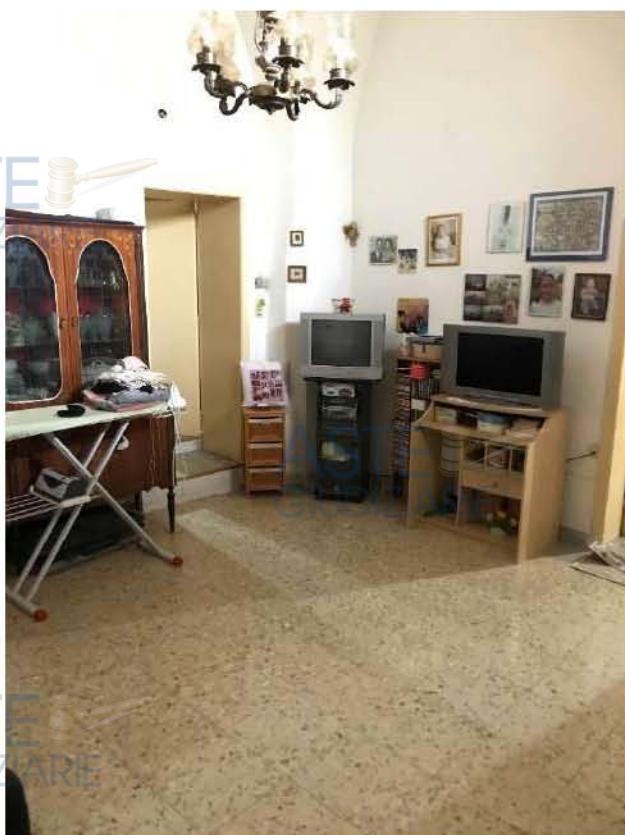


FOTO – Camera 3



FOTO – Camera 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – Camera 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – Camera 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – Camera 7



FOTO – Bagno 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

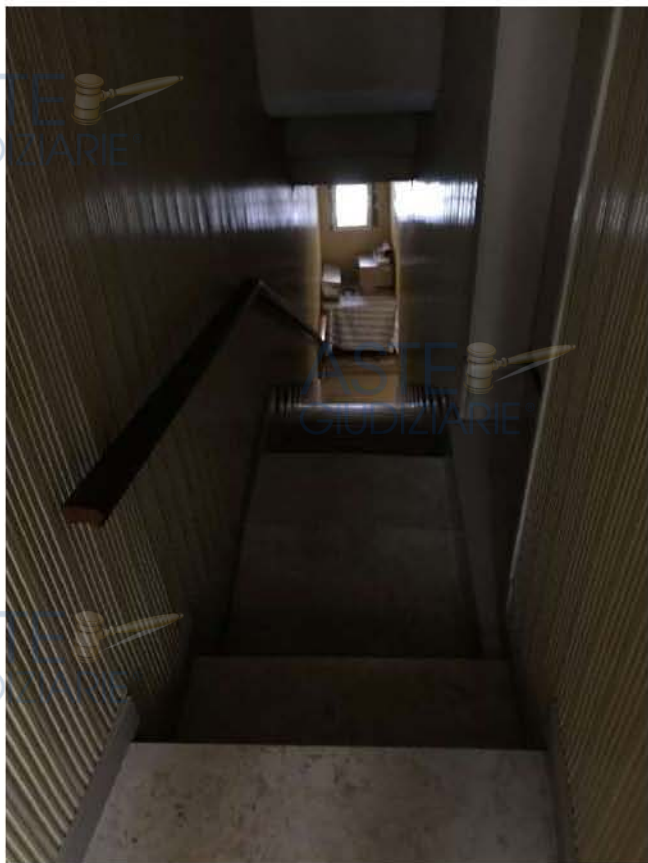


FOTO – Scala interna 9 dal 1P



FOTO – Scala interna 9 ingresso Camera 6



FOTO – Terrazzo 10



FOTO – Magazzino 11 PT



FOTO – Magazzino 12 PT



FOTO – Scala interna 13 PT

Materiali ed impianti

L'alloggio al piano rialzato è finito al rustico e dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti per lo più rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco: in particolare le pareti della scala sono coperte da rivestimento plastico. Le porte interne sono in legno tamburato e datate. I bagni hanno rivestimenti ceramici sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza e solo uno è arredato con accessori in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Il secondo bagno attiguo alla Camera n. 4 è praticamente inaccessibile e necessita di intervento manutentivo.

L'accesso dalla strada all'immobile al piano terra è protetto da un portone in legno con serratura di sicurezza standard.

Il piano terra è anch'esso dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Le pareti e le volte di copertura risultano ammalorate in più punti con presenza di umidità diffusa sia per risalita che per infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo di copertura.

L'intera unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo, come evidenzia anche la documentazione fotografica allegata, al piano primo non sono stati rilevati evidenti segni di degrado grave delle strutture. Al piano terra, invece sono presenti diffuse infiltrazioni provenienti presumibilmente da umidità di risalita con danneggiamenti diffusi degli intonaci fino alla formazione in qualche caso di muffe. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente al piano primo, ma del tutto insufficiente al piano terra.

Superfici del bene	
Piano Primo	
Superficie coperta	
Totale	202,50 mq
Superfici residenziali	
Bagno 1	5,22mq
Cucina 2	22,35mq
Camera 3	21,05mq
Camera 4	18,42mq
Camera 5	22,64mq
Camera 6	28,37mq
Camera 7	30,07mq
Bagno 8	1,65mq
Scala Interna 9	12,14mq
Totale	161,91mq
Superfici non residenziali	
Terrazzo 10	53,13mq
Totale	53,13 mq
Piano Terra	
Superficie coperta	
Totale	57,28 mq
Superfici residenziali	
Magazzino 11	21,87mq
Magazzino 12	22,38mq
Scala Interna 13	5,28mq
Totale	49,53 mq

Confini

L'immobile nel suo complesso confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Est con via Regina Elena a Sud con Proprietà [REDACTED] e a Ovest con altro fabbricato situato tra via Umberto I e Via Castromediano, e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano – (all. 1b)							
Lt.	Fg.	P. IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Maruggio							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	1	7,5 vani	€ 282,76
In ditta: [REDACTED] in misura di 2/3, [REDACTED] in misura di 1/6 e [REDACTED] in misura di 1/6.							

Pratiche edilizie (all. 1c)

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio e, a seguito di pec di richiesta indirizzata al predetto Comune, ha ricevuto per vie brevi esito di assenza totale di titoli abilitativi per l'edificio oggetto di procedimento. Il CTU si riserva di comunicare la risposta ufficiale dell'Ufficio Tecnico Comunale non appena disponibile.

Conformità e condonabilità (all. 1bb e 1c)

Non essendo stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con una pratica edilizia approvata, si è fatto riferimento alla planimetria catastale: dal confronto tra l'elaborato catastale e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità per lievi variazioni come la realizzazione di una finestra in corrispondenza della Camera 4 e la creazione di una finestra alla sommità delle scale interne, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso di € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche. Per la chiusura dell'accesso dalla scala interna al Magazzino 11 al piano terra e la demolizione di n.3 porzioni di pareti divisorie interne nei Magazzini 11 e 12, che mettono in comunicazione gli stessi con altri locali non oggetto di procedura, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con un esborso prevedibile di € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche. Il bagno al primo piano, distinto dal n.8 nella planimetria allegata, dovrà, invece, essere demolito e le macerie allontanate a pubblica discarica in quanto realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, con un esborso di € 3.000,00, comprensivo di spese tecniche.

Di tutte le spese necessarie per la regolarizzazione del bene, pari ad € 7.000,00, si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 1d)

Il bene in descrizione è per 5/6 di proprietà dei debitori esegutati, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli.

A [REDACTED] in misura di 1/2 a seguito di atto di compravendita notaio Magda GAROFALO del 21/12/1992, trascritto a Taranto il 14/01/1993 ai nn° [REDACTED].

A [REDACTED] in misura di 1/6 cadauno a seguito di Certificato di Denunciata Successione a seguito di decesso [REDACTED], coniuge di [REDACTED] in regime di comunione dei beni, del 13/10/2003 n. [REDACTED], trascritto a Taranto il 10/11/2004 ai nn° [REDACTED].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 1/d):

diritto	Q.tà	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Garofalo	21/12/1992	14/01/1993	[REDACTED]
Piena proprietà	2/6	Successione n.749/2003	-	13/10/2003	10/11/2004	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente la residenza del Sig. [REDACTED] debitore esegutato.

Si precisa che nel frattempo la Sig.ra [REDACTED], debitrice esegutata, è defunta in data 06.06.2023, come da Certificato di Morte n.59 rilasciato dal Comune di Pinarolo Po (PV) in data 07.06.2023 che si allega alla presente relazione peritale.

Documentazione allegata/verificata

Provenienza	Planim. attuale	Planim. catastale	Planim. progetto	Locazione	Estratto matrimonio	Cond.
Sì	Sì	Sì	No	---	---	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di 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 Maruggio per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 500,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Si ritiene di applicare il coefficiente di vetustà-stato di conservazione-manutenzione pari a 0,7 (per edifici di tipo medio con età superiore a 60 anni e stato "normale").

Per quanto concerne gli ambienti al piano terra, in assenza di indici di riferimento esatti, si considera un valore di € 200,00/mq

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

60% per le Verande e vani di tipologia affine;

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale scoperta e il valore della superficie coperta.

Sup. commerciale piano primo: $161,91 + 0,25 \times 53,13 \text{ mq} = 175,19 \text{ mq}$

VALORE COMMERCIALE: $175,19 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,7 = € 61.317,38$

Sup. commerciale piano terra: 49,53mq

VALORE COMMERCIALE: $49,53 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = € 9.906,00$

Totale valore commerciale Lotto 1: $€ 61.317,38 + € 9.906,00 = € 71.223,38$

A tale valore dovrà sottrarsi la quota di spese previste per le opere di sanatoria su citate che ammontano ad € 3.500,00.

Per cui il valore finale è pari a: **$€ (71.223,38 - 7.000) = € 64.223,38$**

Il valore della quota oggetto di pignoramento è pertanto pari a:

$€ 67.723,38 \times 5/6 = € 53.519,48$ che si arrotonda a € 53.500,00.

Esso costituisce anche il valore a base d'asta per il Lotto considerato.

DESCRIZIONE SINTETICA

Alloggio al piano primo con pertinenze al piano terra facente parte del fabbricato sito in Maruggio alla via [REDACTED], composto da Ingresso/Cucina abitabile, n. 2 Bagni, n. 5 Camere di cui due con ingresso secondario, un Terrazzo, oltre a una scala interna di accesso al piano terra, quest'ultimo comprendente n.2 locali ad uso

Magazzino, per una superficie utile di 161,91mq al piano primo e 49,33mq al piano terra.

Confinante nell'insieme a Nord con proprietà [REDACTED], a Est con via Regina Elena a Sud con Proprietà [REDACTED] e a Ovest con altro fabbricato situato tra via Umberto I e Via Castromediano, e salvo altri come meglio in fatto.

Censita in N.C.E.U. di Maruggio al [REDACTED], piani T - 1, cat. A/3 di 1° classe, 7,5 vani, superficie catastale 178 mq escluse aree scoperte, r.c. € 282,76

L'alloggio è attualmente la residenza del Sig. [REDACTED] debitore esecutato.

Prezzo base Lotto 1: € 53.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale ad uso deposito in Maruggio Via R. Elena n.1, P.T.
N.C.E.U. [REDACTED]

Descrizione sintetica: Proprietà in misura di 5/6 di locale ad uso deposito sito in Maruggio, alla via [REDACTED] al piano terra di consistenza 18,00 mq.

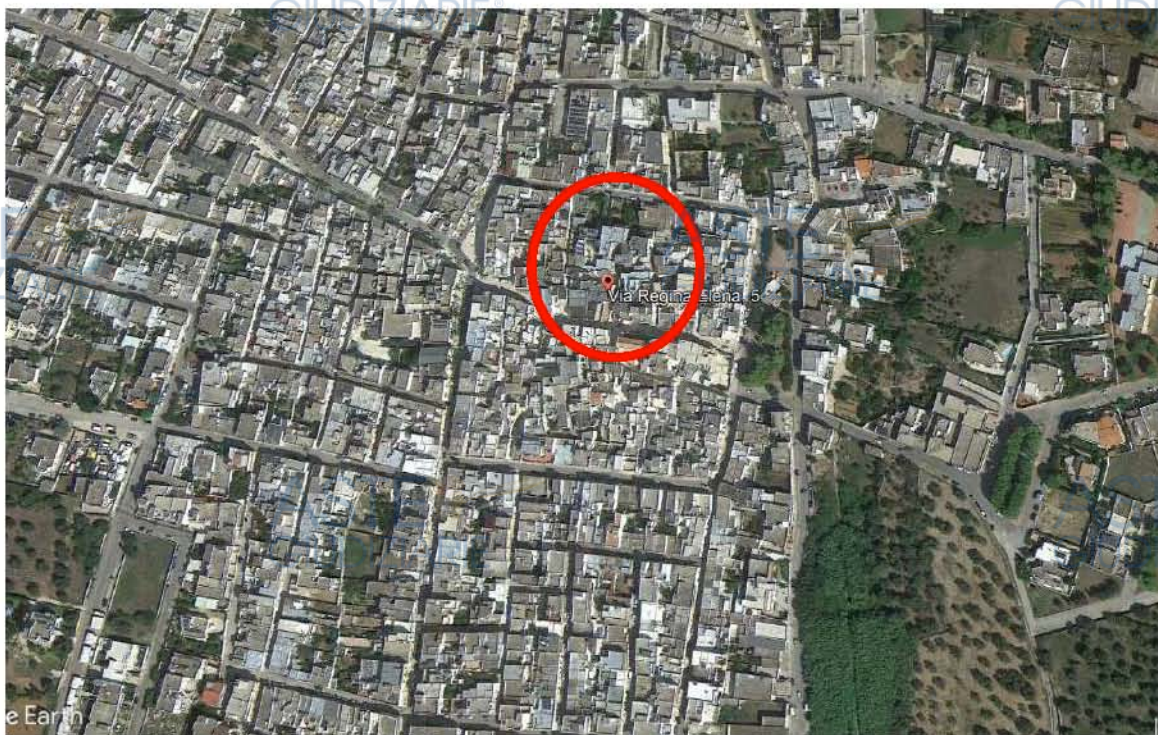


FOTO AEREA

Caratteristiche zona

L'immobile ricade all'interno del centro storico dell'abitato di Maruggio, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

Descrizione particolareggiata con illustrazioni fotografiche (all. 2/a)

L'immobile in descrizione è al piano terra: è realizzato con murature portanti in tufo e solai a volte dello stesso materiale: trattasi di locale adibito a deposito per una superficie utile complessiva di 17,74mq con altezza utile di 3,80 m. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica corrispondente al [REDACTED]. Secondo la planimetria Catastale che è il riferimento unico disponibile, il locale dovrebbe essere isolato, ovvero non comunicante con altri ambienti: tuttavia

in fase di sopralluogo è stata riscontrata una comunicazione tra lo stesso e un locale attiguo, nonché ai locali facenti parte del primo lotto di vendita nella procedura corrente. Pertanto per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, si dovranno compiere attività di ricostruzione di cui si terrà conto nella stima del prezzo dell'immobile da porre a base d' asta.

All'interno del locale in questione è presente un camino.



Foto 1 - Prospetto principale via R. Elena 1



Foto 2 – Interno Locale

Materiali ed impianti

Il deposito in questione è finito al rustico e dotato di pavimenti in ceramica e pareti per lo più intonacate o con rivestimento ceramico, volte in tufo a vista.

L'accesso dalla strada all'immobile al piano terra è protetto da un portone in legno con serratura.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e di scarico delle acque reflue: è presente un camino.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono state rilevate diffuse infiltrazioni provenienti presumibilmente da umidità di risalita con danneggiamenti diffusi degli intonaci. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del locale è insufficiente.

Confini

Confinante nell'insieme a Nord con proprietà [REDACTED], a Est con via Regina Elena a Sud con proprietà [REDACTED] e a Ovest con altro fabbricato situato tra via Umberto I e Via Castromediano, e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Massafra							
2	26	220	2	C/2	1	18 mq	€ 16,73
In ditta: [REDACTED] in misura di 2/3, [REDACTED] in misura di 1/6 e [REDACTED] in misura di 1/6.							

Pratica edilizia (all. 1c)

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio e, a seguito di pec di richiesta indirizzata al predetto Comune, ha ricevuto per vie brevi esito di assenza totale di titoli abilitativi per l'edificio oggetto di procedimento. Il CTU si riserva di comunicare la risposta ufficiale dell'Ufficio Tecnico Comunale non appena disponibile.

Conformità e condonabilità (all. 2bb e 1c)

Non essendo stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con una pratica edilizia approvata, si è fatto riferimento alla planimetria catastale: dal confronto tra l'elaborato catastale e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, emergono alcune difformità interne per la demolizione parziale di muratura interna che mette in comunicazione il deposito con altri locali attigui non oggetto di procedura.

Tali difformità potranno essere sanate, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso presunto di circa € 500,00, cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 1d)

Il bene in descrizione è per 5/6 di proprietà dei debitori esegutati, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli.

A [REDACTED] in misura di 1/2 a seguito di atto di compravendita notaio Magda GAROFALO del 21/12/1992, trascritto a Taranto il 14/01/1993 ai nn° [REDACTED].

A [REDACTED] in misura di 1/6 cadauno a seguito di Certificato di Denunciata Successione a seguito di decesso [REDACTED], coniuge di [REDACTED] in regime di comunione dei beni, del 13/10/2003 n. [REDACTED], trascritto a Taranto il 10/11/2004 ai nn° [REDACTED].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 1/d):

diritto	Q.tà	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Garofalo	21/12/1992	14/01/1993	[REDACTED]
Piena proprietà	2/6	Successione n. [REDACTED]	-	13/10/2003	10/11/2004	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esegutato.

Si precisa che nel frattempo la Sig. [REDACTED], debitrice esegutata, è defunta in data 06.06.2023, come da Certificato di Morte n.59 rilasciato dal Comune di Pinarolo Po (PV) in data 07.06.2023 che si allega alla presente relazione peritale.

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	No	---	---	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Sì	Sì	--	No	---	---

In assenza di indici di riferimento esatti (quotazioni O.M.I. per la destinazione d'uso del locale) si considera un valore di **€ 200,00/mq**, da cui scaturisce:

17,74 mq x € 200,00/mq = **€ 3.548,00** che si arrotonda a **€ 3.550**.

A tale valore bisogna sottrarre gli oneri per i ripristini della chiusura della parete divisoria interna, stimati in **€ 500,00**

Prezzo base d'asta: € 3.050,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Proprietà in misura di 5/6 di locale ad uso deposito sito in Maruggio, alla via R. Elena n.1 al piano terra di consistenza 18,00 mq.

Confinanti

Il deposito confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Est con via Regina Elena a Sud con proprietà [REDACTED] e a Ovest con altro fabbricato situato tra via Umberto I e Via Castromediano, e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel N.C.E.U. di Maruggio al [REDACTED], ctg. C/2, Classe 1^a, r.c. € 16,73.

Sono presenti piccole difformità edilizie sanabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di base.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 3.050,00

Risultati dell'ispezione ipotecaria (all. 1d)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 04/01/2024, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 1d, a carico dei debitori esegutati, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione a favore di Compravendita del 14/01/1993, nn°778/622.
- trascrizione a favore di Atto di denuncia di successione del 10/11/2004, nn°26966/18207;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 10/08/2022, nn°23623/17466;

Trascrizioni			
N.r.g./r.p.	Del	Tipo	A favore
778/622	14/01/1993	atto di compravendita	
28563/18447	13/10/2009	successione	
23623/17466	10/08/2022	Pignoramento	

Taranto, 09.01.2024

