

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E.231/2021

promosso da:

POP NPLS 2019 S.R.L.

con avv. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

contro

XXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXX

ausiliario del Giudice: XXXXXXXXX XXXXXXXX

G.E: Dott. ssa XXXXX XXXXXXXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXX XXX XX XXXXX

Sommario

1. Premessa	3
2. Operazioni peritali	10
3. Sopralluogo	10
4. Individuazione del lotto	11
5. Descrizione dell'immobile	11
6. Caratteristiche della zona	12
7. Area pertinenziale	13
8. Unità immobiliare	14
9. Caratteristiche costruttive del fabbricato	14
10. Impianti	15
11. Stato manutentivo	15
12. Pertinenze	15
13. Distribuzione superfici utili abitabili	15
14. Confini	16
15. Autorizzazioni Amministrative	16
16. Abitabilità	17
17. Inserimento nei piani urbanistici	17
18. Inserimento nel P.P.T.R.	17
19. Indici urbanistici	18
20. Difformità	18
21. Difformità edilizie	18
22. Difformità catastali	19
23. Sanabilità	19
24. Conclusioni	20
25. Provenienza	20
26. Trascrizioni/Iscrizioni	20
27. Provenienze ventennali	21
28. Stato di possesso	21
29. Oneri a carico dell'acquirente	21
30. Documentazione allegata/verificata	22
31. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	22
32. Divisibilità del bene	22
33. Metodo di stima	22
34. Adeguamenti e correzioni della stima	25
35. Prezzo stimato	25
36. Indice Allegati	25
37. Descrizione sintetica	26

1. Premessa

Con provvedimento del 03/11/2021 la dott.ssa XXXXXXXXXX XXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: POP NPLS 2019 S.R.L con avv. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX ed Ausiliario del Giudice avv. XXXXXXXXXX XXXXXXXX. Inoltre in medesima, data tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXXXXXXX XXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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, disp. att. c.p.c.).

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

4) 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;

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento 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);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) 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".

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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Statte		
231/21	1	Immobile a destinazione deposito, posto in zona periferica del Comune di Statte, sito in Via Aliprandi n.3, al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte al Foglio 13, Part. 688, Sub.1, Zona Cens./, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 271 mq, Sup. Catastale 271 mq Totale, Rendita catastale € 783,78.

Agenzia del Territorio								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	13	688	1	C/2	2°	271	Mq 271	Euro 783,78

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2
2	XXXXXX XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 26/02/2022								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	13	688	6	C/2	2°	271	Mq 297	Euro 783,78

Descrizione dei beni atti aggiornati		
Proc. N°	Lotto	Comune di Statte
231/21	1	Immobile a destinazione deposito, posto in zona periferica del Comune di Statte, sito in Via Aliprandi n.3, piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte al Foglio 13, Part. 688, Sub. 6, Zona Cens. /, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 271 mq, Sup. Catastale 297 mq, Rendita catastale € 783,78 con annesso terreno di pertinenza ad uso non esclusivo, identificato in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte al Foglio 13, Part. 688, Sub. 7 Bene Comune non Censibile di pertinenza dei subalterni: 2,5,6.

(ALLEGATO D)

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile" del Comune di Statte e del Comune di Taranto (ALLEGATO A) e dall'Atto di Compravendita del Notaio XXXXX XXXXXX del 12/11/2003 n.Rep. 628 Raccolta n. 27, trascritto il 14/11/2003 ai n.ri: 23283-16629 (ALLEGATO B), risulta che i Sig.ri:
XXXXXX XXXXXX:

- Nato a Taranto il giorno XX/XX/XXXX, con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Comune di Statte in via A. Vella n.17 p.1.

XXXXXX XXXXXXXXXXXX :

- nato a Rotondella(MT) il giorno XX/XX/XXXX, con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in comune di Statte in via Aliprandi n.3 p.1 XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX:
- in data 27/03/2007 con Atto di Compravendita del Notaio XXXXX XXXXXX n.Rep. 628 Raccolta n.27, trascritto il 14/11/2003 ai n.ri: 23283-16629, i sig.ri XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX hanno acquistato immobile sito in Comune di Statte, Via Aliprandi n.3, piano terra, di cui risultano essere proprietari per ½ pro capite.

2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo in data 19/02/2022 oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 19/02/2022 alle ore 10:00, come da avviso a mezzo raccomandata del 31/01/2022 numeri: 05083662514 - 8, 05083662513 - 6, inviata ai sig.ri XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, proprietari dell'immobile, ed avvisando a mezzo posta certificata l'avv. ausiliario del Giudice: XXXXXXXX XXXXXXXX e l'avv. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, legale del Creditore.

Il Sig. XXXXX XXXXXXXX ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di valutazione ed ha collaborato allo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie.

Il sopralluogo si concludeva con esecuzione del rilievo fotografico che si pone a corredo della presente relazione (ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale che si allega alla presente relazione.

4. Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto:

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 26/02/2022								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	13	688	6	C/2	2°	271	297 Mq	Euro 783,78

5. Descrizione dell'immobile

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è sita nella zona periferica del Comune di Statte; Il lotto è incluso all'interno di un compendio immobiliare composto da un corpo di fabbrica, terreno di pertinenza, e garage; il tutto è recintato con muretti perimetrali in muratura per i lati Est, Ovest e Nord, confinanti con altre unità abitative. Il lato Sud, confinante con via Aliprandi, presenta una recinzione eseguita in muratura e rivestita da una zoccolatura in pietra viva di forma rettangolare e di taglio tipo bugnato, sormontata da una balaustra in metallo verniciato di colore rosso che comprende: l'apertura di un ingresso carrabile e di un ingresso pedonale, oltre l'ingresso privato che conduce direttamente al locale ad uso deposito. Ubicato in Via Aliprandi al civico 3 il fabbricato è composto da un piano terra con un ingresso privato costituito da un portone in anticorodal di color oro con luci a vetri e pannelli beige dal quale si ha accesso al vano scala che conduce al piano primo, destinato a civile abitazione, ed al piano terrazzo di proprietà esclusiva del Sig. XXXXX XXXXXXXXXX. Al piano terra è posto anche il locale garage di proprietà esclusiva del Sig. XXXXX XXXXXX, da cui, a mezzo di una porta in anticorodal, si ha accesso diretto al locale deposito. L'immobile, realizzato intorno agli anni 1980, è costituito da un grande vano. Sul lato Ovest troviamo due tramezzature che creano un vano aperto, il quale presenta un soppalco, posto ad un'altezza di 1,70 mt, al quale si accede a mezzo di una scala in metallo adiacente alla tramezzatura; sullo stesso lato è inoltre

presente un piccolo vano bagno. Il vano bagno, così come tutta la struttura, è realizzato con muratura portante in conci di tufo mentre i solai presentano struttura in latero cemento e travi a vista.

Tutta la struttura risulta essere ben illuminata in quanto su tutte le pareti, ad eccezione del lato Nord, sono disposti grandi finestroni a nastro, con apertura a vasistas, che garantiscono luce ed aereazione naturale.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- pareti verticali interne intonacate e tinteggiate con pittura di color bianco;
- vano bagno con pavimentazione in ceramica e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in massetto di cemento;
- infissi in metallo con luci a vetri, di tipologia battente, vasistas;
- porta di ingresso in anticorodal di colore rosso ad anta battente;
- porta esterna in metallo: interno in lamiera, ed esterno ad in inferriata;
- porta interna in legno;
- vano bagno provvisto di lavabo e wc .

Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, l'immobile si presenta in mediocri condizioni.

6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona periferica del Comune di Statte, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia edilizia.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

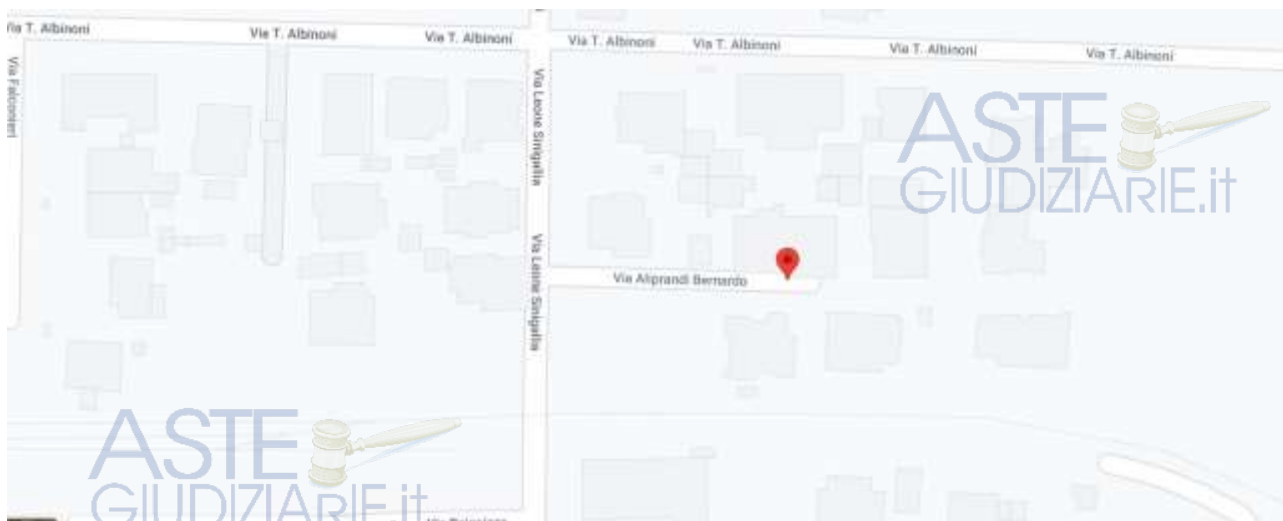


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione Via Aliprandi n.3



Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione Via Aliprandi n.3

7. Area pertinenziale

L'immobile presenta area di pertinenza quale: area esterna costituita da un suolo di circa 215 mq, confinante sui lati Sud, Est ed Ovest; sul lato Est il suolo si presenta incolto e senza alcun tipo di piantumazione, mentre risulta pavimentato sul lati Ovest e in parte sul lato Sud. Il terreno circostante al fabbricato è confinante con altre proprietà, mentre per il lato Sud affaccia su via Aliprandi. Il Suolo esterno è

identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Statte al foglio 13, particella 688, subalterno 7, come BENE COMUNE NON CENSIBILE.



8. Unità immobiliare

La proprietà immobiliare facente parte di un fabbricato è composta da un corpo di fabbrica che si eleva per tre piani fuori terra, comprensivo di una recinzione perimetrale che circonda l'intera area pertinenziale. Al piano terra troviamo il locale destinato ad uso deposito con ingresso principale su via Aliprandi al civico 3; è inoltre presente un altro ingresso privato posto all'interno del locale ad uso garage. Si precisa che il garage di proprietà esclusiva del Sig. XXXXX XXXXX è stato costruito in aderenza al locale deposito, pertanto una parte del muro del lato Ovest è comune ad entrambi i locali; su tale parete è collocata la porta di passaggio che consente l'accesso dal garage al deposito e viceversa. Dall'analisi della documentazione amministrativa, ritirata presso gli uffici del Comune di Statte, risulterebbe che la data di edificazione risalga agli anni 1980 (ALLEGATO E). Il lotto oggetto di valutazione riguarda una unità abitativa posta nella zona periferica del Comune di Statte, in via Aliprandi civico n.3. L'unità immobiliare si estende per complessivi 287,20 mq di superficie utile abitabile, oltre ad aree di pertinenza non esclusiva quale suolo di circa 215 mq.

9. Caratteristiche costruttive del fabbricato

La struttura dell'unità immobiliare è di tipologia mista: muratura portante e puntiforme eseguita con pilastri, copertura piana con solaio in latero cemento. La pavimentazione è in massetto di cemento mentre, per il vano bagno, sia il pavimento che il rivestimento presentano piastrelle in ceramica che non risultano in buono stato conservativo.

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono di tipo civile e risultano in mediocri condizioni di manutenzione in quanto esistono forme di umidità proveniente da infiltrazioni date dalle pareti deteriorate e lesionate in alcune parti.



La facciata principale risulta rivestita da intonaco di colore beige di tipologia bucciato; a completamento della facciata principale è posta una zoccolatura di circa 60 cm, eseguita con rivestimento di lastre a forma rettangolare in pietra naturale di color beige.

10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico.

11. Stato manutentivo

Il Compendio oggetto di perizia, per quello che concerne l'unità abitativa, le facciate esterne e per tutto ciò che riguarda l'intero complesso edilizio, si presenta in mediocre stato conservativo.

12. Pertinenze

L'immobile presenta come pertinenza non esclusiva: il suolo esterno.

13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Vano scala	13,80
Deposito	270,50
WC	2,90
TOTALE	287,20

Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	287,20
Superficie non residenziale	/
Superficie coperta	310,70
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	287,20
Superficie lorda	310,70
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	310,70

14. Confini

L'Immobile è confinante sul lato Sud con via Aliprandi, sui lati Est ed Ovest e Nord con altra proprietà.

15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Statte ha permesso di accertare che l'immobile possiede Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dagli atti acquisiti (ALLEGATO E) si rileva che:

- In data 01 Aprile del 1986 numero di protocollo 6690 viene presentata al Comune di Statte settore Urbanistica edilizia richiesta per ottenimento di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria dal signor XXXXXX XXXXXX per Realizzazione di Fabbricato Urbano Composto da piano terra Adibito ad Uso Deposito e piano Primo Adibito a Civile Abitazione sito in Comune di Statte alla via Aliprandi s.n.c. identificato Catastalmente al Fg.13, P.Ila 688, sub.1,2.
- In data 18 Luglio 2000 viene rilasciata dal Comune di Statte settore Urbanistica edilizia Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n.1357 L.47/85, Concessione Edilizia n.67 del 2000 per Fabbricato Urbano Composto da piano terra Adibito ad Uso Deposito e piano Primo Adibito a Civile

Abitazione sito in Comune di Statte alla via Aliprandi s.n.c. identificato Catastalmente al Fg.13, P.Ila 688, sub.1,2 (ALLEGATO E).



16. Abitabilità

L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità.

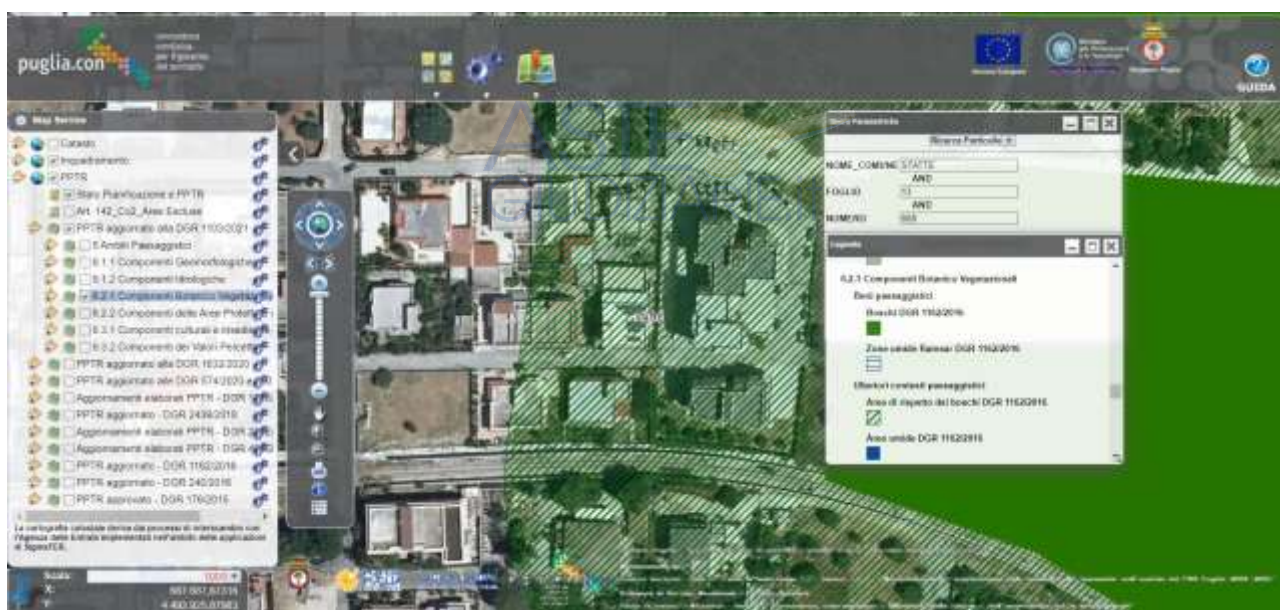
17. Inserimento nei piani urbanistici



Nel P.U.G. di Statte il lotto ricade in parte in area di Contesti Urbani a Bassa Densità, in parte in fascia di Rispetto Ferroviario Art. 13/S (pag.56 N.T.A.) ed in parte in viabilità urbana principale Art. 11/S (pag.55 N.T.A.). Pertanto il lotto è soggetto alle condizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato (Allegato F).

18. Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade in zone vincolate del P.P.T.R. (Allegato F).





19. Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito della zona "Area Consolidata a Bassa Densità prevede gli indici urbanistici riportati nelle NTA e successive Varianti (Allegato F).

20. Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

Difformità Edilizie

- L'unica difformità riscontrata rispetto alla planimetria presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte, consiste nella realizzazione di un piccolo tramezzo soppalcato con annessa scala in metallo.

Difformità Catastali

- Errata rappresentazione grafica riscontrata dalla planimetria Catastale depositata presso Agenzia del Territorio per immobile contraddistinto come particella 13 del Foglio 688 sub 1 del Comune di Statte e lo stato dei luoghi (ALLEGATO D).

21. Difformità edilizie

Le difformità edilizie, di cui si è fatto cenno, possono così indicarsi:

- diversa rappresentazione degli spazi interni riguardante la posizione del tramezzo soppalcato.

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato (ALLEGATO D).



22. Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio ha permesso di rilevare alcune difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetrie riproducenti l'attuale situazione dei luoghi, denunciandone la variazione catastale con documento DOCFA, documentazione allegata al presente elaborato.

Le difformità edilizie descritte sono state denunciate con:

- documento DOCFA "Ampliamento verticale e Variazione diversa distribuzione degli spazi interni" protocollo n. TA0013425 agli atti dal 01/03/2022 (ALLEGATO D).

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

Agenzia del Territorio . Dati aggiornati al 26/02/2022									
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Zona Cens.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita
1	13	688	6	C/2	U	2°	271	297 mq	Euro 783,78

23. Sanabilità

Le difformità edilizie potranno essere sanate con un importo di circa euro 7.000,00 complessivo di oneri Tecnici e oneri Comunali. La sottoscritta terrà conto di tale esborso presunto nel giudizio di stima.

Le difformità riscontrate riguardano la situazione Catastale la quale non rispecchiava lo stato dei luoghi; tali difformità sono già state regolarizzate dalla scrivente con il Documento DOCFA (ALLEGATO D).



24. Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un immobile ad uso deposito con superficie commerciale pari a **mq 287,20** oltre area di pertinenza ad uso non esclusivo.

Le caratteristiche manutentive del compendio immobiliare possono definirsi mediocri.

25. Provenienza

La piena proprietà relativa all'immobile con destinazione d'uso deposito è pervenuta ai Sig.ri XXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXX con giusto atto di Compravendita del 12 Novembre 2003, Repertorio n. 628, Raccolta n. 27, per notar XXXXX XXXXXX con sede legale a Taranto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Taranto in data 14/11/2003 ai n.ri 23283-16629 per averlo acquistato dalla Sig.re XXXXXX XXXXXX.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30/07/2021						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
Foglio 13 del Comune di Statte, particella 688, sub. 6						
proprietà	1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Notaio XXXXX XXXXXX	27/02/2007	30/07/2021	15507

26. Trascrizioni/Iscrizioni

Trascrizioni

- Trascrizione del 26/07/2019, Registro Particolare 13974, Registro Generale 19835, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO. Repertorio 3939 del 05/07/2019, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.
- Trascrizione del 30/07/2021, Registro Particolare 15507, Registro Generale 20698, PUBBLICO UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE

SEZ.DIST.DI TARANTO, Repertorio 3213 del 22/06/2021, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

Iscrizioni

- Iscrizione del 13/05/2009, Registro Particolare 3356, Registro Generale 12418, Pubblico Ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 104044/1 del 12/05/2009, IPOTECA LEGALE derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

27. Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	nrp
Foglio 13 del Comune di Statte, particella 688, sub.6						
Antecedente al 30/07/2021	XXXXXX XXXXXX	Atto di Compravendita	X.XXXXXXXXXXX	27/12/1972	26/01/1973	12742 R.P.

28. Stato di possesso

Il presente immobile risulta libero.

29. Oneri a carico dell'acquirente

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

30. 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	SI	SI	SI	---	SI	---

31. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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>
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

32. Divisibilità del bene

Lotto non divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche complesse.

33. Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso locali con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, del mediocre stato di manutenzione e del funzionamento degli impianti e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Statte alla Via Aliprandi n.3, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **400€/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2021 – Semestre 2; i risultati della

interrogazione effettuata forniscono infatti dati ricadenti negli abitati relativi alla zona D1, Microzona Catastale n.1, con un valore di mercato:

- tra i € 600 e i € 900 €/mq. per abitazioni civili in normale stato conservativo,
- tra i € 335 e i € 425 €/mq. per laboratori in normale stato conservativo,
- tra i € 310 e i € 400 €/mq. per magazzini in normale stato conservativo.

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.



Agencia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provvisoria: **TRIVENTO**
Comune: **STATTE**
Fascia/zona: **Periferia/RESTO DELL'ABITATO - ZONA 167 - MONTETERMITI**
Codice zona: **D1**
Microzona: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per avvertenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	850	1500	L	3,9	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	730	L	2,4	3,0	N
Vile e Ville	Ottimo	710	1000	L	4	5,2	N
Vile e Ville	Normale	400	670	L	2,5	3,0	N

Stato: **Lavorato**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: STATTE

Fascia zona: Periferica (RESTO DELL'ABITATO - ZONA 167 - MONTETERMITI)

Codice zona: 01

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	335	425	L	1,7	2,3	N

Stampa



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: STATTE

Fascia zona: Periferica (RESTO DELL'ABITATO - ZONA 167 - MONTETERMITI)

Codice zona: 01

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	310	400	L	1,7	2,3	N
Negozi	Normale	520	640	L	2,8	3,9	N

Stampa



Tabelle di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre anno 2021

il valore del lotto è pari a:

Immobile			
Particelle	Superficie	Prezzo unitario	Valore
Fg. 13,p.Illa 688 ,Sub.6	Mq 310,70	€ 400,00/mq	€ 124.280,00
totale			€ 124.280,00

Il valore del lotto è pari a:

V lotto = € 124.280,00



34. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 6.214,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 7.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00

35. Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = € 124.280,00 - 7.000,00 - 6.214,00 = € 111.066,00$$

che si arrotonda a **€ 111.000,00**

Valore di stima : € 111.000,00

Questo valore di stima tiene stato conservativo

36. Indice Allegati

Allegato A – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio*

Allegato B – *Atto di provenienza*

Allegato C – *Documentazione fotografica*

Allegato D – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria ,DOCFA*

Allegato E – *Documentazione Ufficio Tecnico*

Allegato F – *Schema riassuntivo e Descrizione sintetica*

Allegato G – *Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati ,Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

37. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è sita nella zona periferica del Comune di Statte. Il lotto è incluso all'interno di un compendio immobiliare composto da un corpo di fabbrica, suolo di pertinenza, e garage, il tutto recintato. Il lotto nello specifico riguarda un locale posto al piano terra ad uso Deposito, del fabbricato sopracitato. Realizzato intorno agli anni 1980, è costituito da un grande vano di 287,20 mq; sul lato Ovest troviamo due tramezzature che creano un vano aperto il quale risulta anche soppalcato per un'altezza di 1,70 mt; a tale soppalco si accede a mezzo di una scala in metallo adiacente alla tramezzatura; è inoltre presente, sempre sullo stesso lato, un piccolo vano bagno. La struttura dell'unità immobiliare è di tipologia mista: muratura portante e puntiforme costituita da pilastri in cemento armato, copertura piana con solaio in latero cemento e travi a vista.

La pavimentazione è in massetto di cemento, mentre per il vano bagno sia il pavimento che il rivestimento presentano piastrelle in ceramica le quali non si presentano in un buono stato conservativo.

Gli intonaci sia interni che esterni sono di tipo civile e risultano in mediocri condizioni di manutenzione in quanto esistono forme di umidità diffusa proveniente da infiltrazioni date dalle pareti deteriorate e lesionate in più parti.

Tutta la struttura risulta essere ben illuminata in quanto su tutte le pareti, ad eccezione del lato Nord, sono disposti grandi finestroni a nastro con apertura a vasistas che garantiscono luce ed aereazione naturale.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- pareti verticali interne intonacate e tinteggiate con pittura di color bianco;
- vano bagno con pavimentazione in ceramica e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in massetto di cemento;
- infissi in metallo con luci a vetri, di tipologia battente, vasistas;
- porta di ingresso in anticorodal di colore rosso ad anta battente;
- porta esterna in metallo : interno in lamiera, ed esterno ad in inferriata;

- porta interna in legno;
- vano bagno provvisto di lavabo e wc .

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico.

L'immobile presenta area di pertinenza non esclusiva quale: area esterna costituita da un suolo di circa 215 mq, confinante sui lati Sud, Est, Ovest con altre con altre proprietà, mentre per il lato Sud su via Aliprandi. Il Suolo esterno è identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Statte al foglio 13, particella 688, subalterno 7, come BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Si precisa che lo stato manutentivo dell'immobile si presenta in mediocri condizioni conservative.

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 26/02/2022								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	13	688	6	C/2	2°	271	297 Mq	Euro 783,78

VALORE DI MERCATO: € 111.000,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa XXXXXXXXXXX XXXXX.

Taranto, lì 06/04/2022

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX