



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. A. PAIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Proc. Esec. n. 240/2024 R.G.E.



GROGU SPV S.R.L.



CONTRO



[REDACTED] + 1



C.T.U.: dott. arch. Federica BAISI



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto stimatore dott. arch. FEDERICA BAISI

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 240/24 R.G.E.

promosso da

GROGU SPV S.R.L.

CONTRO

+ 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Trasmissione dell'accettazione dell'incarico: 15.10.2024

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 pi-*



gnoramento 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 risalgia 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 co-



struzione 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).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed



acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di 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) 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.);
- 10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 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;



13) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori precedenti 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.



Individuazione dei beni

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

i dati indicati nel pignoramento consentono la univoca identificazione dell'immobile.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Massafra (TA)		
240/24	Unico	Immobile sito nel comune di Massafra (TA), censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 115, Particella 842, sub 4, Cat. A/3, cons. 4,5 vani, via Castiglia n. 18. Immobile sito nel comune di Massafra (TA), censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 115, Particella 842, sub 5, Cat. C/2, cons. 92 mq.
In ditta: [REDACTED]		

Catasto urbano – Dati originali								
Comune di Massafra (TA)								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	115	842	4	A/3	1	4,5 vani.	92 mq. (escluse aree scoperte 86 mq.)	€ 278,89
	115	842	5	C/2	1	92 mq.	sup. totale 112 mq.	€ 95,03
In ditta: [REDACTED]								

Note sulla situazione catastale

Negli atti catastali l'immobile è riportato alla via Castiglia n. 54, mentre nel pignoramento è riportato alla via Castiglia n. 18. L'atto notarile di compravendita riporta "via Castiglia n. 18, già n. 54". Nel corso del sopralluogo, l'immobile è risultato trovarsi al civico 18.

Operazioni peritali

- Sopralluogo e rilievo metrico e fotografico dell'immobile in data 22.11.2024.
- Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.
- Indagini e ricerche presso gli uffici comunali, catastali e immobiliari di Massafra e di Taranto, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

- Indagini presso gli operatori immobiliari del settore al fine di reperire dati utili alla stima.

Sopralluoghi

E' stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento in data 22.11.2024, alla presenza del signor Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto e dell'esecutato [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo, previa identificazione catastale dell'immobile, è stata presa visione dei luoghi al fine di verificare la rispondenza con gli atti catastali e di ricavare le informazioni utili per la valutazione del bene. Sono stati eseguiti i rilievi metrici, successivamente riprodotti graficamente, e fotografici. Il verbale dei sopralluoghi è allegato alla presente relazione (all. 1).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti Proc. Esec. n.240/24		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra (TA)		
240/24	Unico	<i>Diritto di intera piena proprietà di casa per abitazione sita in Massafra (TA) in via Castiglia n. 18, al piano terra, con depositi pertinenziali al piano S1. Il tutto formante un unico corpo che confina nell'insieme con via Castiglia, proprietà Colamia Nicola, proprietà Tinelli Domenico, corte, scala comune, salvo altri. La casa è censita in N.C.E.U. Comune di Massafra al foglio 115, particella 842 sub 4, cat. A/3, cl. 1, mq. 92,00, p.t., R.C. euro 278,89; i depositi al piano S1 sono censiti in N.C.E.U. del comune di Massafra al foglio 115, p.lla 842, sub 5, cat. C/2 cl. 1, mq. 92, R.C. euro 95,03.</i>

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Comune di Massafra (TA)								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
	115	842	4	A/3	1	4,5 vani.	92 mq. (escluse aree scoperte 86 mq.)	€ 278,89
	115	842	5	C/2	1		92 mq.	€ 95,03
In ditta: [REDACTED]								



LOTTO UNICO

Piena proprietà di casa per abitazione sita in Massafra (TA) in via Castiglia n. 18, al piano terra, con depositi pertinenziali al piano S1.

L'abitazione al piano terra, alla quale si accede da una corte comune, è composta da cucina abitabile, letto, bagno, ripostiglio, terrazzino a livello, lastrico solare con scala di accesso interna.

La superficie calpestabile è di mq. 61,04 più il terrazzino a livello di mq. 21,40 e il lastrico solare di mq. 66,00.

Il piano interrato è composto da 5 grotte scavate nella roccia, che si aprono intorno a una corte con accesso da una scala comune; la superficie calpestabile delle grotte al piano interrato è di mq. 70,10. La superficie commerciale dell'immobile nel suo complesso (piano terra + piano S1) è di mq. 99,90.

Il tutto formante un unico corpo che confina nell'insieme con via Castiglia, proprietà Colamia Nicola, proprietà Tinelli Domenico, corte, scala comune, salvo altri.

L'abitazione è censita in N.C.E.U. del comune di Massafra al foglio 115, particella 842 sub 4, cat.

A/3, cl. 1, mq. 92,00, p.t., R.C. euro 278,89; i depositi al piano S1 sono censiti in N.C.E.U. del comune di Massafra al foglio 115, p.lla 842, sub 5, cat. C/2 cl. 1, mq. 92, R.C. euro 95,03.

L'immobile è in uso al proprietario esecutato.

Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici

L'immobile è ubicato nel centro storico di Massafra, a ridosso della gravina principale, in una zona edificata con case prevalentemente a un piano di remota costruzione.

Nella zona sono presenti le principali infrastrutture (reti comunali di fornitura di luce e acqua, rete fognaria, illuminazione stradale); mancano invece attività commerciali ed edifici di interesse collettivo come scuole, banche, etc.





La casa appartiene ad un aggregato di abitazioni con cortile comune, le cosiddette "vicinanze", secondo uno schema abitativo risalente ad epoca medioevale.



Unità immobiliare

L'unità immobiliare ha accesso da una corte comune che non fa parte della proprietà, anche se allo stato attuale risulta chiusa con un cancello; lo stato di "bene comune" si evince sia dall'atto di compravendita (dove la corte è riportata tra i beni confinanti), che dalla planimetria catastale, dove la corte infatti non è rappresentata. Il fabbricato ha la struttura in muratura portante con volte a stella e di tipo misto. Si entra direttamente nella cucina abitabile, che comunica con il bagno e il soggiorno, da cui si accede alla camera da letto. Quest'ultima è in comunicazione con un ripostiglio, un terrazzino prospiciente la corte comune e con una scala interna che porta al terrazzo di copertura.

Complessivamente la casa scarseggia di luce e di aria, data la dimensione ridotta delle finestre e la collocazione in un contesto di edilizia di notevole densità.

Da una scala comune situata nella corte al piano terra si accede ad una corte al piano S1, intorno alla quale sono disposti i depositi, vere e proprie grotte scavate nel tufo. La corte a livello S1 sembrerebbe riportata nell'atto di compravendita come facente parte del bene venduto ("*con relativa corte e scale*"), ma nella planimetria catastale è riportata come bene comune non censibile.

Materiali e impianti (all.5)

L'abitazione è in uno stato manutentivo scadente, in quanto sussistono diffuse infiltrazioni delle volte provenienti dal lastrico solare, che hanno determinato il degrado degli intonaci interni con la caduta di aree cospicue. Ad esclusione della pavimentazione, rinnovata con una monocottura in colori neutri, e della cucina in muratura, i materiali e le rifiniture evidenziano un notevole stato di degrado.

Gli infissi interni sono in legno, le persiane in pvc bianco.

Il lastrico solare versa in pessime condizioni: vi crescono addirittura alcune piante.

L'abitazione è allacciata alle reti urbane di elettricità, acqua, fognatura; l'impianto elettrico è del tipo sottraccia. E' priva di impianto di riscaldamento in quanto l'impianto preesistente è stato dismesso.

L'acqua calda in bagno e cucina è prodotta da un boiler posto nel soppalco sopra al bagno.

Le grotte al piano sotterraneo sono allo stato grezzo: è presente un rudimentale impianto di illuminazione sottraccia.



Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'immobile è scadente, sia all'interno che all'esterno: in tutti gli ambienti sussistono cospicue infiltrazioni dalle volte, che hanno determinato il degrado degli intonaci (all. 5).

ASTE
GIUDIZIARIE® **Pertinenze**

Sono pertinenti il lastrico di copertura e le grotte al piano interrato; quest'ultime costituiscono una unità immobiliare indipendente. La corte d'ingresso al piano terra, la corte al piano S1 e la scala di comunicazione tra le due corti sono beni comuni, non sono pertinenti.

Consistenza dell'abitazione a piano terra

Ambienti	
ambiente	Superf. netta interna in mq.
soggiorno	20,11
cucina	19,93
letto	14,60
bagno	3,30
ripostiglio	3,10
terrazzino	21,40
vano scala per accesso al lastrico solare	1,75
lastrico solare	66,00

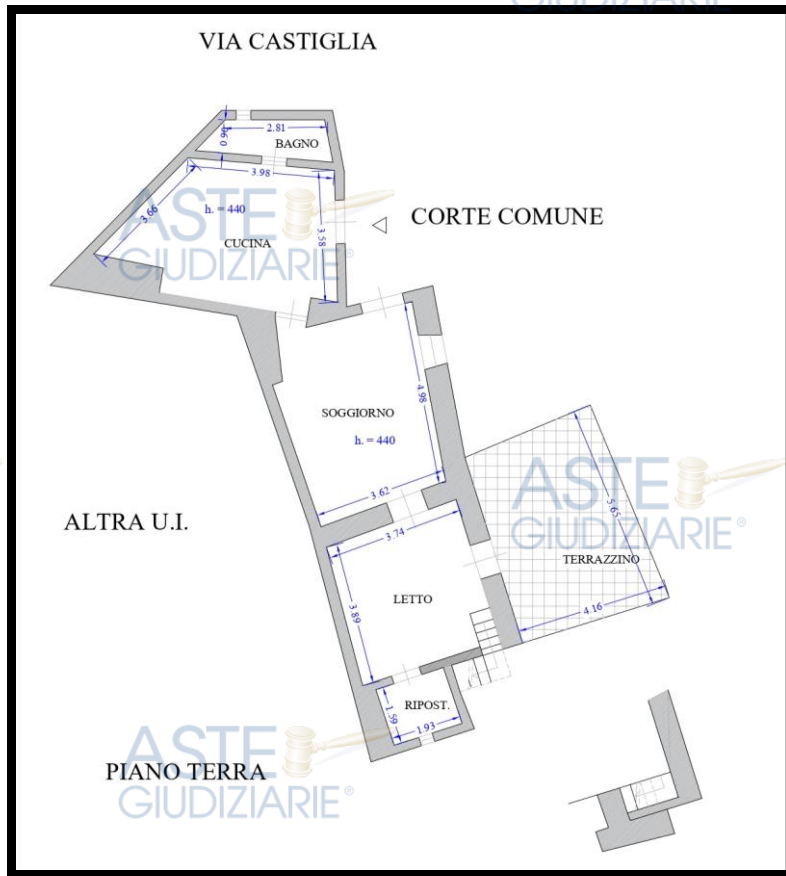
Riepilogo ambienti	
Tipologia	superficie calpestabile
superficie residenziale netta	61,04
Superficie non residenziale (terrazzino, vano scala)	23,15

Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (all. ti 3 e 4).

ASTE
GIUDIZIARIE® **Consistenza del piano interrato**

Ambienti	
ambiente	Superf. netta interna in mq.
Grotta 1	12,80
Grotta 2	17,40
Grotta 3	18,30
Grotta 4	8,30
Grotta 5	13,30
Totale superficie calpestabile	70,10





Valutazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq. **99,90**, come si evince dai prospetti di calcolo di seguito riportati:

Superficie commerciale omogeneizzata dell'abitazione		
<i>tipologia di superf.</i>	<i>mq. x coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>superf. commerc.</i>
superficie residenziale lorda	82,30 x 1,00	82,30
terrazzino	21,40 x 0,30	6,42
vano scala	1,75 x 0,50	0,87
lastrico solare	66,00 x 0,05	3,30
grotte al piano interrato (accessorio indiretto non comunicante)	70,10 x 0,10*	7,01
Totale		mq. 99,90

*si adotta un coefficiente di 0,10 anziché 0,25, in considerazione dello stato grezzo delle grotte

Il computo della **superficie commerciale** è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138 /98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi e verande. Per le grotte al piano interrato, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R 138/98 si dovrebbe assumere il coefficiente pari al 25% della superficie principale del vano, in quanto vano accessorio indiretto non comunicante; tuttavia, si adotta un coefficiente di 10% in considerazione dello stato grezzo dei locali.

Spese condominiali

Trattasi di unità immobiliare indipendente.

Confini

La casa confina nell'insieme con via Castiglia, proprietà Colamia Nicola, Proprietà Tinelli Domenico, corte, scala comune, salvo altri.

Pratica edilizia

La costruzione dell'immobile oggetto di stima è avvenuta in epoca remota, come attestato dall'Ufficio tecnico del comune di Massafra, ripartizione Urbanistica. Poiché nel corso del sopralluogo non sono

state rilevati interventi modificativi di epoca più recente, l'immobile nel suo complesso (abitazione al piano terra e grotte al piano interrato) è da ritenersi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Abitabilità

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di abitabilità.

Diffornità

L'immobile è conforme allo stato originario.

Sanabilità

Non sono necessari interventi di sanatoria.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 09/08/2024

Piena proprietà di casa per abitazione sita in Massafra (TA) in via Castiglia n. 18, al piano terra, con depositi pertinenziali al piano S1. La casa è censita in N.C.E.U. Comune di Massafra al foglio 115, particella 842 sub 4, cat. A/3, cl. 1, mq. 92,00, p.t., R.C. euro 278,89; i depositi al piano S1 sono censiti in N.C.E.U. del comune di Massafra al foglio 115, p.lla 842, sub 5, cat. C/2 cl. 1, mq. 92, R.C. euro 95,03.

<i>diritto</i>	<i>qt.</i>	<i>pervenuto per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°. r. p.</i>
Piena proprietà	1/1	compravendita	Toricella Luca di Martina Franca	17/09/2007	18/09/2007	18130
In ditta:						

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7050	18/09/2007	Ipoteca volontaria	BANCA CARIME S.P.A.

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1417	02/02/2016	Pignoramento immobiliare	BANCA CARIME S.P.A.
16310	09/08/2024	Pignoramento immobiliare	GROGU SPV S.R.L.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta nel possesso del debitore esecutato



Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°. r. p.
Negativo				

Convenzioni matrimoniali				
Tipo	Rogante	data	Reg.	N°.
Negativo				

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°. r. p.
Negativo				

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2						
Nota di trascr.	Estratto di-mappa	Certif. cata-stale	Certificato ipotecario	Certificato notarile	Dest. Urb.	Certificato Storico
Sì	Sì	No	No	Sì	No	

Conclusioni

Piena proprietà di casa per abitazione sita in Massafra (TA) in via Castiglia n. 18, al piano terra, con depositi pertinenziali al piano S1. L'abitazione al piano terra, alla quale si accede da una corte comune, è composta da cucina abitabile, soggiorno, letto, bagno, ripostiglio, terrazzino a livello, lastrico solare con scala di accesso interna. La superficie calpestabile è di mq. 61,04 più il terrazzino a livello di mq. 21,40 e il lastrico solare di mq. 66,00. Il piano interrato è composto



da 5 grotte scavate nella roccia, che si aprono intorno a una corte con accesso da una scala comune; la superficie calpestabile delle grotte al piano interrato è di mq. 70,10. La superficie commerciale dell'immobile nel suo complesso (piano terra + piano S1) è di mq. 99,90.

Il tutto formante un unico corpo che confina nell'insieme con via Castiglia, proprietà Colamia Nicola, proprietà Tinelli Domenico, corte, scala comune, salvo altri.

Lo stato manutentivo è scadente, sia all'interno che all'esterno.

La costruzione dell'immobile è avvenuta in epoca remota e non ha subito modifiche, per cui è da ritenersi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. E' sprovvisto di certificato di abitabilità.

CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per collocazione, tipologia e struttura, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Sono stati acquisiti i valori minimi e massimi di immobili confrontabili con quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, Uffici del registro di Taranto, Ufficio tecnico di Comune di Massafra, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, indagini presso gli operatori immobiliari del settore.

Ai fini estimativi l'appartamento e la cantina sono stati accorpati.

Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari è risultato che al momento in cui si scrive sono in vendita a Massafra alcuni immobili comparabili, in quanto condividono con l'immobile oggetto di stima la collocazione nel centro storico, l'epoca di costruzione remota e le dimensioni.



COMPARABILI GENNAIO 2024 (da indagine del mercato immobiliare di Massafra)				
indirizzo in Massafra	Distanza dall'immobile da stimare	Agenzia immobiliare	Condizioni manutentive	Prezzo richiesto €/mq di superficie commerc.
Via Saverio Fanelli angolo via Muro, p. 1°	300 mt.	Facile Immobiliare	Esterne mediocri, interne buone, luminoso con affaccio	€/mq. 844,00
Vico I Maglio	300 mt.	privato	Esterne mediocri, interne buone	€/mq. 505,00

Dall'analisi dei comparabili è emerso un prezzo medio di mercato di €/mq 674,00; si tratta di prezzi richiesti, suscettibili di una decurtazione dal 10% al 20% in fase di conclusione delle trattative.

Inoltre occorre considerare che l'immobile in esame, confrontato ai comparabili attualmente sul mercato, è in condizioni di degrado anche all'interno, con gravi problematiche infiltrative. Considerando inoltre i dati OMI - Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, si assume un prezzo unitario di €/mq. 370,00.

Provincia: TARANTO			
Comune: MASSAFRA			
Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO			
Codice di zona: C4			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	530	770
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	500

Superficie commerciale dell'appartamento	mq.	99,90
Valore di mercato al mq.	€/mq.	370,00
Valore di mercato all'attualità	€	36.963,00



Adeguamenti e correzioni della stima		
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	riduzione del valore di mercato del 15%	- € 5,544,00
adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica		-----
adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione rispetto alla media della zona		-----
adeguamenti per lo stato di possesso		-----
adeguamenti per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		-----
Valore con adeguamenti e correzioni della stima		€ 31.419,00

Prezzo base d'asta degli immobili

Valore di stima dell'appartamento al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 31.419,00, che si arrotondano in **€ 31.400,00** (trentunomilaquattrocento//00).

In fede

Taranto, 3 gennaio 2025

Il C.T.U

Arch. Federica Baisi

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

- 1) verbale del sopralluogo svolto in data 22.11.2024;
- 2) avvisi di sopralluogo, tramite racc. a/r all'esecutato e pec al creditore procedente;
- 3) elaborato grafico abitazione al piano terra redatto dal CTU sulla base dei rilievi metrici;
- 4) elaborato grafico depositi al piano S1 redatto dal CTU sulla base dei rilievi metrici;
- 5) rilievo fotografico;
- 6) Attestato dell'Ufficio tecnico- Ripartizione Urbanistica - del comune di Massafra
- 7) Documentazione catastale dell'abitazione al piano terra (visura, planimetria, estratto di mappa);

- 8) Documentazione catastale dei depositi al piano S1 (visura, planimetria, estratto di mappa);
- 9) Copia del titolo di provenienza;
- 10) Scheda pubblicazione bando;
- 11) Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 12) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;
- 13) Copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- 14) invio di copia della perizia alle parti;

In fede

Taranto, 3 gennaio 2025

Il C.T.U

Arch. Federica Baisi

