



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



Relazione di consulenza

dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE

nel procedimento di esecuzione immobiliare n°253/2023 R.G.E.



Promosso da



SAPHIRA SPV S.R.L.



Contro



Il C.T.U.

dott. arch. Giorgio Carnevale



Indice

RELAZIONE GENERALE	3
0.1 Quesiti.....	3
0.2 OSSERVAZIONI sulla documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	7
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	7
0.4 Catasto – dati alla data di trascrizione del pignoramento del 04/08/2023	8
0.5 Note sulla situazione catastale.....	8
0.6 Operazioni peritali	8
0.7 Sopralluoghi	8
0.8 Reindividuazione dei lotti	9
0.9 Catasto Lotti reindividuati	10
LOTTO UNICO	11
1.1. Descrizione sintetica.....	11
1.2. Caratteristiche zona	12
1.3. Descrizione del fabbricato.....	12
1.4. Descrizione dell'unità abitativa	12
1.5. Materiali e impianti dell'unità abitativa	13
1.6. Stato manutentivo.....	14
1.7. Superfici.....	14
1.8. Confini	15
1.9. Catasto	15
1.10. Pratica edilizia	15
1.11. Difformità e verifica della sanabilità urbanistico-edilizia e catastale	15
1.12. Agibilità.....	16
1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 04/08/2023	16
1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	17
1.15. Stato civile dell'esecutato	17
1.16. Stato di possesso	17
1.17. Vincoli opponibili all'acquirente	18
1.18. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	18
1.19. Oneri condominiali.....	18
1.20. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	19
1.21. Determinazione del valore dell'immobile.....	19
1.22. Adeguamenti e correzione della stima	21
1.23. Valore stimato intera proprietà	21
1.24. Elenco allegati.....	22
DESCRIZIONE SINTETICA	24

RELAZIONE GENERALE

0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 25/09/2023

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 15/09/2023, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
- oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare - in riferimento - a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1. A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
2. Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 staggiati, 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 dei 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
9. Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e - in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
10. A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. , nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 2 c.p.c);

11. 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);
12. A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
13. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietà di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
14. Ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore precedente entro quindici giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarre copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n.675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 OSSERVAZIONI

sulla documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- Nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 C.P.C. è attestato che al debitore il bene pignorato pervenne dal Comune di Castellaneta in virtù di atto di cessione in proprietà per Notaio Renato Frascolla del 31/07/2012, trascritto il 03/08/2012 ai nn. 17234/13663 e che *"al Comune di Castellaneta la piena proprietà del cespite in oggetto era pervenuta da oltre un ventennio"*. Di quest'ultima provenienza non è attestato il titolo e la sua trascrizione.

Lo scrivente CTU ha acquisito copia del titolo, anteriore al ventennio dalla data del pignoramento, per cui il bene pervenne al Comune di Castellaneta e copia della relativa Nota di Trascrizione, vedasi allegato n°6 e n°14 e paragrafo 1.14 della relazione di stima.

- Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
- Lo scrivente ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni del debitore (Cfr. All. 4).

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>253\2023</i> <i>R.G.E.</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Castellaneta</i>
		Unità immobiliare sita nel Comune di Castellaneta (TA), alla via San Martino scala D, interno 3 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 39, part. 255, sub.4, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, via San Martino scala D, interno 3 Piano T.
NOTE:		
• <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 20.07.2023 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 04.08.2023 ai nn. R.G. 21466 e R.P. 16481.</i>		

0.4 Catasto – dati alla data di trascrizione del pignoramento del

04/08/2023

Lotto Unico	Catasto dei Fabbricati							
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rend.
	Comune di Castellaneta							
	39	255	4	A/3	4	3 vani	Totale: 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq.	€ 271,14
	INDIRIZZO: Via SAN MARTINO Scala D, Interno 3 piano: T;							
INTESTATI: ***** nato a ***** (TA) il **/**/**, ***** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.								

(All. 7+8+9).

0.5 Note sulla situazione catastale

Nell'indicativo toponomastico della visura, l'indirizzo è: Via San Martino Scala D, Interno 3 piano: T mentre realmente, come da atto di provenienza e certificati anagrafici del debitore, l'indirizzo è: Via Risorgimento Scala D, Interno 3 piano: T.

La planimetria catastale è difforme dallo stato reale dell'appartamento: Alla data del sopralluogo di perizia del 27/11/2023 l'unità immobiliare è risultata unita con l'appartamento contiguo, di altra proprietà, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 255, sub.5.

0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e ricerche, oltre che presso il bene oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali del Comune di Castellaneta, l'ufficio territoriale "servizi catastali" dell'Agenzia delle Entrate, l'ufficio dell'amministratore pro-tempore del condominio di cui è parte l'appartamento e l'archivio notarile in Taranto, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente C.T.U. in data 14/11/2023 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali per

lettera raccomandata A/R n°***** , regolarmente ritirata, all'esecutato signor ***** e per posta elettronica certificata al rappresentante legale del creditore procedente, avvocato ***** , e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto quale custode giudiziario del compendio.

Tale calendario, concordato con l'IVG, prevedeva l'effettuazione del sopralluogo, presso il bene pignorato, in data 27.11.2023 con inizio alle ore 11:30 (All. 2).

Il giorno 27.11.2023 alle ore 11:30, pertanto, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso il bene pignorato e precisamente:

Unità immobiliare sita nel comune di Castellaneta (TA) alla Via San Martino scala D, interno 3 piano T, nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al fg. 39, p.la 255, sub 4.

Durante il sopralluogo è risultato che l'appartamento pignorato nello stato di fatto è unito con l'appartamento contiguo non pignorato, di altra proprietà, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 39, p.la 255, sub 5.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del debitore signor ***** , del coniuge signora ***** e del signor ***** delegato IVG.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Successivamente in data 15.02.2024 è stato necessario un ulteriore sopralluogo per verificare se per gli appartamenti uniti le utenze risultavano uniche o separate.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del debitore signor ***** , e del coniuge signora ***** .

Per ogni sopralluogo è stato redatto un verbale controfirmato da tutti i presenti (All. 3).

0.8 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente ha individuato un unico lotto di vendita:

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
253\2023 R.G.E.	Unico	Comune di Castellaneta
		Appartamento a uso abitazione, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Castellaneta (TA) in Via Risorgimento (al catasto Via San Martino) s.n.c. scala D, con ingresso dalla prima porta a sinistra entrando nell'androne condominiale, attualmente privo di autonomia funzionale e accesso

	autonomo perché unito senza soluzione di continuità, a formare un unico appartamento, con una unità immobiliare contigua di altra proprietà non oggetto di pignoramento. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di 56,00 mq. circa, presunta sulla base della documentazione catastale originaria, invariata alla data dell'acquisto e alla data del pignoramento e sulla base dei grafici non completamente quotati, integranti il titolo edilizio; Lo stato assentito prevede una distribuzione interna composta da ingresso/soggiorno/cucina in un unico ambiente, piccolo disimpegno, bagno e una camera letto, per una superficie utile presunta di mq. 40,00 circa e un balcone di pertinenza di mq. 16,50 circa con affaccio su Via Risorgimento. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 39, particella 255 sub.4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Tot. 56 mq., Rendita € 271,14.
--	---

0.9 Catasto Lotti reindividuati

<i>Catasto dei Fabbricati</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>							
Lotto Unico	39	255	4	A/3	4	3 vani	Totale: 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq.
INDIRIZZO: Via SAN MARTINO Scala D, Interno 3 piano: T;							
INTESTATI: ***** nato a ***** (TA) il **/**/, ***** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.							

(All. 7+8+9).

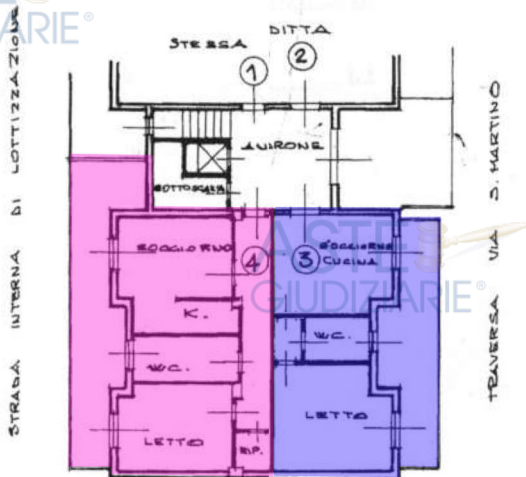
LOTTO UNICO

1.1. Descrizione sintetica

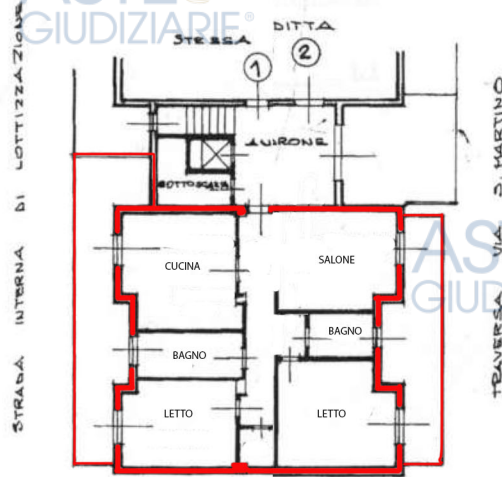
Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Castellaneta (TA) in Via Risorgimento s.n.c. scala D.

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Castellaneta (TA) in Via Risorgimento (al catasto Via San Martino) s.n.c. scala D, con ingresso dalla prima porta a sinistra entrando nell'androne condominiale, attualmente privo di autonomia funzionale e accesso autonomo perché unito senza soluzione di continuità, a formare un unico appartamento, con una unità immobiliare contigua di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di 56,00 mq. circa, presunta sulla base della documentazione catastale originaria, invariata alla data dell'acquisto e alla data del pignoramento e sulla base dei grafici non completamente quotati, integranti il titolo edilizio; Lo stato assentito prevede una distribuzione interna composta da ingresso/soggiorno/cucina in un unico ambiente, piccolo disimpegno, bagno e una camera letto, per una superficie utile presunta di mq. 40,00 circa e un balcone di pertinenza di mq. 16,50 circa con affaccio su Via Risorgimento.



APPARTAMENTO DI ALTRA PROPRIETA'
NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO
APPARTAMENTO
OGGETTO DI PIGNORAMENTO



STATO DI FATTO: APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO UNITO
CON APPARTAMENTO DI ALTRA PROPRIETA' NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.2. Caratteristiche zona

L'unità immobiliare è ubicata nella periferia a nord ovest del centro cittadino in un'area caratterizzata da un'alta densità abitativa di tipo residenziale.

Il tessuto urbano si compone prevalentemente di edifici in linea a più piani. La zona confina con Via San Martino, una delle principali arterie cittadine che consente di raggiungere in direzione sud il centro storico e in direzione nord, congiungendosi alla Strada statale n.7, il territorio extraurbano. (Cfr. All. 1, ortofoto1)

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati: rete viaria, pubblica illuminazione, rete fognante, rete idrica urbana, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas combustibile per uso domestico, rete telefonica. Per ciò che attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, la zona ha una buona viabilità di accesso che la collega ai servizi a supporto dell'intero insediamento urbano.

1.3. Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare è parte di un corpo di fabbrica denominato "Fabbricato D" facente parte di un più ampio complesso, con tipologia in linea, costituito da quattro fabbricati (A-B-C-D-).

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato con un locale box, un piano terra rialzato con quattro unità abitative e tre piani superiori con tre unità abitative per ognuno dei piani. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

I muri esterni sono rivestiti da intonaco di colore grigio. I balconi sono aggettanti e protetti da ringhiera in ferro verniciato color rosso. Gli infissi, tutti provvisti di avvolgibile, sono tipologicamente disomogenei.

Il portone di ingresso è in lega di alluminio anodizzato color grigio con vetrata. L'androne è pavimentato con piastrelle ceramiche mentre le scale sono in granito.

(All.1, foto 2-3-4);

1.4. Descrizione dell'unità abitativa

L'appartamento di abitazione è privo di autonomia funzionale perché unito senza soluzione di continuità, a formare un unico appartamento, con una unità immobiliare contigua di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

Dai grafici integranti il titolo abilitativo e dalla planimetria catastale risulta che l'appartamento pignorato era costituito da ingresso/soggiorno/cucina in un unico ambiente, piccolo

disimpegno, bagno e una camera letto, con un balcone accessibile dall'ambiente ingresso/soggiorno/cucina e dalla camera letto.

Il vano porta di ingresso dell'appartamento pignorato internamente risulta murato. All'appartamento derivato dalla fusione degli appartamenti si accede unicamente dall'originaria porta di ingresso dell'appartamento di altra proprietà (*All.1 foto 4*);

Attualmente l'originario ingresso-soggiorno-cucina dell'appartamento pignorato e l'ingresso-corridoio dell'appartamento di altra proprietà sono stati uniti in un unico grande ambiente destinato a ingresso-salone dell'appartamento derivato dalla fusione degli appartamenti (*All.1 foto 5*); L'originario piccolo disimpegno dell'appartamento pignorato e il disimpegno dell'appartamento di altra proprietà sono stati uniti a formare un unico disimpegno (*All.1 foto 6*). L'originario bagno e l'originaria camera da letto dell'appartamento pignorato sono stati inglobati, mantenendo la loro destinazione/funzione, nell'appartamento derivato dalla fusione degli appartamenti (*All.1 foto 7 +8*);

Attualmente al balcone dell'appartamento pignorato si accede dal nuovo ambiente ingresso-salone dell'appartamento derivato dalla fusione degli appartamenti e dall'originaria camera da letto dell'appartamento pignorato (*All.1 foto 9*);

La superficie utile dell'appartamento pignorato, nel suo stato originario, così come presunta sulla base della documentazione catastale originaria, invariata alla data dell'acquisto e alla data del pignoramento e sulla base dei grafici non completamente quotati integranti il titolo edilizio è di 40,00 mq. circa.

La superficie rilevata del balcone è di 16,50 mq. circa.

L'altezza degli ambienti è di 2,75 m. circa.

1.5. Materiali e impianti dell'unità abitativa

Le finiture interne delle parti di appartamento pignorato attualmente unito con altro appartamento non oggetto di pignoramento, sono di buona qualità.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica. In corrispondenza delle pareti demolite, per l'unione degli appartamenti, la pavimentazione è in legno (*All.1 foto 5-6*).

L'originario ambiente cucina dell'appartamento pignorato è stato privato degli impianti (idrico e del gas) e nello stato di fatto ha pareti intonacate a civile e tinteggiate. Il bagno, oggi inglobato nell'appartamento derivato dalla fusione, è rivestito con piastrelle di ceramica e fornito dei seguenti arredi sanitari in porcellana: lavabo, vaso, bidet e vasca;

Le porte interne del bagno e dell'originaria camera da letto, inglobata nell'appartamento derivato dalla fusione, sono in legno color noce. Le aperture esterne sono dotate di un doppio

infisso: il primo in legno, corredato di avvolgibile e il secondo in lega di alluminio color bronzo.

Il balcone è protetto da ringhiera in ferro.

Relativamente agli impianti e alle utenze:

Nell'appartamento pignorato, gli allacci ENEL e Gas con i rispettivi contatori sono stati rimossi. L'appartamento derivato dalla fusione è alimentato da un'unica linea elettrica e da un'unica linea gas i cui contatori si trovano nell'appartamento non pignorato di altra proprietà a cui sono intestate le utenze.

La caldaia gas per l'impianto di riscaldamento dell'appartamento derivato dalla fusione è posta nell'appartamento non pignorato di altra proprietà.

L'allaccio idrico dell'appartamento pignorato è ancora attivo.

1.6. Stato manutentivo

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità abitativa necessita di opere murarie ed impiantistiche per il ripristino dell'originaria autonomia funzionale.

1.7. Superfici

AMBIENTI			
<i>Ambienti unità abitativa</i>		<i>Superficie utile</i>	
1) Ingresso/soggiorno/cucina			*
2) Disimpegno			*
3) Bagno			*
4) Camera letto			*
<i>Totale Superficie utile ambienti</i>		mq.	40,00
		<i>Superficie abitativa lorda</i>	
		mq.	51,00
<i>Pertinenze esclusive di ornamento e accessorie</i>		<i>Superficie non residenziale</i>	
8) Balcone con affaccio su Via Risorgimento.		mq.	16,50
Note:			
* Le superfici utili dell'ingresso/soggiorno/cucina e del disimpegno e la superficie abitativa lorda non sono rilevabili perché l'appartamento è stato unito con l'unità immobiliare contigua. Le superfici indicate in tabella sono presunte sulla base della documentazione catastale originaria, invariata alla data dell'acquisto e alla data del pignoramento e sulla base dei grafici non completamente quotati, integranti il titolo edilizio.			

(All. 12).

1.8. Confini

L'appartamento confina nel suo insieme con androne e vano scala, con appartamento numero interno 5, con Via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto.

1.9. Catasto

Lotto Unico	Catasto dei Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rend.
	Comune di Castellaneta							
	39	255	4	A/3	4	3 vani	Totale: 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq.	€ 271,14
	INDIRIZZO: Via SAN MARTINO Scala D, Interno 3 piano: T;							
INTESTATI: ***** nato a ***** (TA) il **/**/**, ***** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.								

(All. 7+8+9).

1.10. Pratica edilizia

Dai documenti reperiti presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Castellaneta risulta che il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.80 del 05/10/1984;
- Concessione Edilizia n.23 del 02/05/1985;
- Variante n°1 del 02/05/1985 alla Concessione Edilizia n.80 del 05/10/1984;

(All. 10).

1.11. Difformità e verifica della sanabilità urbanistico-edilizia e catastale

DIFFORMITA' E SANABILITA' URBANISTICO / EDILIZIA

L'appartamento è difforme dall'ultimo titolo edilizio perché unito senza soluzione di continuità, a formare un unico appartamento, con una unità immobiliare contigua di altra proprietà. Pertanto si dovrà ripristinare l'originaria autonomia funzionale con opere murarie ed impiantistiche del cui costo si terrà conto nella stima del valore unitario dell'immobile.

La parete esterna in corrispondenza del bagno risulta lievemente traslata per un conseguenziale aumento di superficie che rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34bis del DPR 380/01

e ss.mm.ii. Tutte le murature esterne presentano un maggiore spessore dovuto ad un recente intervento di isolamento termico con “cappotto”.

Inoltre risulta che l'androne condominiale è ampliato rispetto ai grafici assentiti, a seguito della traslazione della muratura di confine con l'appartamento in oggetto, con conseguenziale diminuzione di superficie dell'appartamento. Tale difformità, già presente nella planimetria catastale d'impianto, è sanabile con l'art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. Il costo presunto della pratica per la sua regolarizzazione tra oneri, sanzioni e spese tecniche è di circa €3.500,00 salvo diversa e più precisa valutazione delle sanzioni e degli oneri da parte dell'UTC del Comune di Castellaneta. Di tale scomodo si terrà conto negli adeguamenti della stima.

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Nell'indicativo toponomastico della visura l'indirizzo è: Via San Martino Scala D, Interno 3 piano: T mentre realmente, come da atto di provenienza e certificati anagrafici del debitore, l'indirizzo è: Via Risorgimento Scala D, Interno 3 piano: T. Per la correzione dell'indicativo toponomastico è necessaria una comunicazione all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale in atti si riferisce allo stato originario dell'appartamento, prima che lo stesso fosse unito all'appartamento contiguo. La planimetria catastale diverrà regolare a seguito del ripristino dell'originaria autonomia funzionale dell'appartamento.

1.12. Agibilità

Dai documenti reperiti presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Castellaneta risulta che per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di abitabilità n.8 – Prot. n.10480 del 02/08/1985. (All. 11).

Tuttavia per l'unità immobiliare in oggetto le difformità rilevate determinano di fatto la mancanza dei requisiti di agibilità.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario dell'immobile.

1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 04/08/2023

<i>Fg. 39 nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta, P.lla n° 255, sub.4</i>						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascrizione	nn.
Proprietà	1/1	Atto di cessione in proprietà	Notaio Renato Frascolla	31/07/2012	03/08/2012	R.G. 17234 R.P. 13663

1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

*Fg. 39 nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta,
P.lla n° 255, sub.4*

periodo	titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 04/08/2023 al 03/08/2012	Proprietà 1/1: ***** *****	Atto di cessione in proprietà	Notaio Renato Frascolla	31/07/2012	03/08/2012	R.G. 17234 R.P. 13663
dal 03/08/2012 al 21/08/1985	Proprietà 1/1: Comune di Castellaneta	Atto di compra vendita	Notaio Raffaele Caravaglios	07/08/1985	21/08/1985	R.G. 13488 R.P. 11643

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Nota: Nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 C.P.C. è attestato che al Comune di Castellaneta la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto pervenne da oltre un ventennio. I dati inseriti nella tabella che precede, relativi all'atto di compravendita precedente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento per cui l'unità immobiliare pervenne al Comune di Castellaneta, sono stati ricavati dalla copia del titolo di provenienza e della relativa nota di trascrizione, acquisite dal C.T.U.

(All. 5+6+14).

1.15. Stato civile dell'esecutato

Coniugato in regime di separazione dei beni, con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio. (All. 4)

1.16. Stato di possesso

L'accorpamento immobiliare costituito dall'unione dell'appartamento pignorato con l'appartamento di altra proprietà non oggetto di pignoramento è occupato dal debitore signor ***** e dalla signora ***** , coniuge del debitore in regime di separazione dei beni e proprietaria dell'appartamento non oggetto di pignoramento (All. 3 + 4).

1.17. Vincoli opponibili all'acquirente

L'unità immobiliare in oggetto era parte di un patrimonio immobiliare di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, in proprietà del Comune di Castellaneta.

Il Comune di Castellaneta ha trasferito l'unità immobiliare, oggi oggetto di esecuzione immobiliare, al signor ***** originario assegnatario in locazione, con "contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica ex legge 560/93".

All'art.9 del contratto di cessione è precisato: *La parte acquirente, ai sensi del comma 20 della legge del 23/12/1993 N.560, non potrà per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, la consistenza immobiliare acquistata né costituire su di essa alcun diritto reale di godimento.*

Decorso il termine di cui al precedente comma la parte acquirente qualora intendesse procedere all'alienazione, dovrà darne preventiva comunicazione a mezzo raccomandata al Comune di Castellaneta venditore, il quale potrà esercitare, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto. (All. 5)

Ai fini della stima del prezzo unitario dell'immobile, tali norme saranno considerate vincolanti per l'aggiudicatario che successivamente rivenda l'immobile.

Nota: Sull'argomento lo scrivente CTU ha richiesto un parere all'Ufficio Patrimonio del Comune di Castellaneta con Pec del 15/01/2024, non ricevendo risposta. (All. 15)

1.18. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

<i>Fg. 39 nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta, P.lla n° 255, sub.4</i>			
<i>Trascrizioni</i>			
<i>nn.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
R.G. 21466 R.P.16481	04/08/2023	Pignoramento	SAPHIRA SPV S.R.L.

1.19. Oneri condominiali

Lo scrivente non ha avuto riscontro alla richiesta di informazioni sulle spese condominiali relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione inviata all'amministratore pro-tempore del condominio con Pec del 06/12/2023 (All. 13).

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che le spese fisse relative all'amministrazione ordinaria dell'accorpamento immobiliare costituito dall'unione dell'appartamento pignorato e dell'appartamento di altra proprietà sono di euro 31,00 mensili. (All. 4).

Di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia si terrà conto negli adeguamenti della stima nella riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi nel paragrafo 1.22.

1.20. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

L'unità immobiliare in oggetto era parte di un patrimonio immobiliare di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, in proprietà del Comune di Castellaneta.

Il Comune di Castellaneta ha trasferito l'unità immobiliare, oggi oggetto di esecuzione immobiliare, al signor ***** originario assegnatario in locazione, con "contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica ex legge 560/93", vedasi paragrafo 1.16 Vincoli opponibili all'acquirente.

(All. 5).

1.21. Determinazione del valore dell'immobile

Metodo di stima

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state consultate anche dati elaborate da osservatori immobiliari ed eseguite indagini presso operatori del settore.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato ed in particolare: inquadramento urbano, accessibilità e fruibilità, esposizione, piano, consistenza e conformazione planimetrica, caratteristiche costruttive e materiali di finitura impiegati, vetustà, stato manutentivo e conservativo, urbanizzazioni primarie e secondarie, condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'appartamento sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dalle tramezzature interne e dai muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare e le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie omogeneizzate alla superficie principale.

Per l'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze sono state seguite le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per l'immobile in oggetto risultano:

- Balconi:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq.
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

Conclusioni

Tenuto conto:

- di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare;
- dello stato di manutenzione;
- delle opere murarie ed impiantistiche necessarie a ripristinare l'originaria autonomia funzionale;
- della mancanza dei requisiti di agibilità;
- dei limiti derivanti dal contratto di cessione ex legge 560/93 con cui l'unità immobiliare fu ceduta al debitore dal Comune di Castellaneta;
- delle indagini presso operatori del settore immobiliare;
- della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2023, relativa ad abitazioni di tipo economico A/3 localizzate nella stessa fascia del territorio Comunale dell'unità immobiliare oggetto di stima (fascia "Periferica") e nella stessa zona territoriale (zona "D2"), disponibili sul sito <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>;
- dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita in un raggio di 400 metri dall'unità immobiliare, nel periodo gennaio 2023 – ottobre 2023, disponibili sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>;

Si valuta di applicare un valore unitario di 660,00 €/mq lordi commerciali.

Le superfici commerciali lorde in esame sono le seguenti:

SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 51,00 x 1,00	mq. 51,00
Superficie balcone	mq. 16,50 x 0,30	mq. 4,95
Totale ragguagliato arrotondato		mq. 56,00

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

Valore commerciale intera proprietà
mq. 56,00 x euro 660,00 = euro 36.960,00

1.22. Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	€ 3.696,00
Riduzione del valore per regolarizzazione catastale	-----
Riduzione del valore per regolarizzazione urbanistica (paragrafo 1.11.)	€ 3.500,00
Riduzione del valore per stato di manutenzione, mancanza dei requisiti di agibilità, mancanza di autonomia funzionale: Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi 1.11. – 1.12. – 1.21).	-----
Riduzione del valore per spese condominiali arretrate (vedasi paragrafo 1.19.).	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso: (vedasi paragrafo 1.16.).	-----
Decurtazioni per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (vedasi paragrafo 1.17).	-----

1.23. Valore stimato intera proprietà

Il valore stimato della piena proprietà è pertanto di:

euro 36.960,00 – euro (3.696,00 + 3.500,00) = **euro 29.764,00 =**

che si arrotondano a **euro 29.800,00//**

In lettere euro Ventinovemilaottocento/00 =

1.24. Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 5;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;
3	Verbale di sopralluogo, pp. 3;
4	Certificato contestuale di residenza, stato civile e di famiglia degli occupanti l'appartamento, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, pp. 2;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio Renato Frasca del 31/07/2012, pp. 34;
6	Atto di compravendita precedente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a rogito Notaio Raffaele Caravaglio del 07/08/1985, pp. 10;
7	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 4;
8	Stralcio di mappa, p. 1;
9	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
10	Titoli edilizi con integranti grafici, pp. 15: a) Concessione Edilizia n.80 rilasciata in data 5 ottobre 1984; b) Concessione Edilizia n.23 rilasciata in data 2 maggio 1985; c) Variante n°1 del 02/05/1985 alla Concessione Edilizia n.80 del 05/10/1984;
11	Certificato di abitabilità n.8 – Prot. n.10480 del 02/08/1985, p. 1;
12	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
13	Richiesta di informazioni inviata all'amministratore pro-tempore del condominio, pp. 2;
14	Ispezione ipotecaria eseguita dal C.T.U., pp. 6;
15	Richiesta inviata all'Ufficio Patrimonio del Comune di Castellaneta, pp. 3;
16	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
17	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp.24;
18	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;
19	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventiquattro pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero venti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 20 febbraio, 2024

IL CTU

dott. arch. Giorgio Carnevale

DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Castellaneta (TA) in Via Risorgimento (al catasto Via San Martino) s.n.c. scala D, con ingresso dalla prima porta a sinistra entrando nell'androne condominiale, attualmente privo di autonomia funzionale e accesso autonomo perché unito senza soluzione di continuità, a formare un unico appartamento, con una unità immobiliare contigua di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di 56,00 mq. circa, presunta sulla base della documentazione catastale originaria, invariata alla data dell'acquisto e alla data del pignoramento e sulla base dei grafici non completamente quotati, integranti il titolo edilizio; Lo stato assentito prevede una distribuzione interna composta da ingresso/soggiorno/cucina in un unico ambiente, piccolo disimpegno, bagno e una camera letto, per una superficie utile presunta di mq. 40,00 circa e un balcone di pertinenza di mq. 16,50 circa con affaccio su Via Risorgimento. L'appartamento confina nel suo insieme con androne e vano scala, con appartamento numero interno 5, con Via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 39, particella 255 sub.4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Tot. 56 mq., Rendita € 271,14.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie/urbanistiche sanabili.

L'unità immobiliare necessita di opere murarie ed impiantistiche necessarie a ripristinare l'originaria autonomia funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è provvisto di Certificato di abitabilità tuttavia per l'unità immobiliare le difformità rilevate determinano di fatto la mancanza dei requisiti di agibilità.

La planimetria catastale in atti si riferisce allo stato originario dell'appartamento, prima che lo stesso fosse unito all'appartamento contiguo. La planimetria catastale diverrà regolare a seguito del ripristino dell'originaria autonomia funzionale dell'appartamento.

L'accorpamento immobiliare costituito dall'unione dell'appartamento pignorato con l'appartamento di altra proprietà non oggetto di pignoramento è occupato dal debitore e dal proprietario dell'appartamento non pignorato.

L'unità immobiliare era parte di un patrimonio immobiliare di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed è stata ceduta al debitore con un "contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica ex legge 560/93" per il quale al momento della rivendita trova applicazione l'obbligo di concedere prelazione al Comune di Castellaneta.

Di tutti gli scomodi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo stimato.

Prezzo della piena proprietà: € 29.800,00