

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza dell'esperto dott. geom. Cosimo Gigante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 260/2021 R.G.E. promosso da:

"BARCLAYS BANK IRELAND PLC"

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA

Accettazione dell'incarico del 18.11.2021

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

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

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Geom. Cosimo Gigante;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DISPONE

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

DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 con unque 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 co. 2 c.p.c.);

- 11) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*
- 12) *a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 13) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 14) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da **versarsi** a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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

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

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento del 17.08.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 08.09.2021, al n. 23785/17859 di part.:

"il diritto di piena proprietà di [REDACTED] sull'unità immobiliare e relative accessioni, pertinenze miglioramenti di cui alla seguente descrizione così come risultante all'epoca del contratto di mutuo:

- casa di abitazione, ancora in corso di costruzione, sita in Faggiano alla Via Giordano Bruno civico 2 (catastalmente Via Trento 31), posta al primo piano, composta di tre vani ed accessori, confinante con Via Trento, con Via Giordano Bruno e con proprietà [REDACTED] salvo altri o più recenti confini.

Detta unità immobiliare risulta ancora censita al N.C.E.U. al foglio 8, particella 664, sub.2, Via Trento n.34, piano 1, mq. 184, lastrico solare.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. "

L'unità immobiliare risulta all'attualità censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Faggiano (TA) in ditta [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, così come segue:

- foglio 8, particella 664, sub. 3, Via Giordano Bruno n.2 p.1, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita euro 537,12

I dati catastali attuali del bene immobile pignorato sono stati oggetto di aggiornamento, dato che l'unità immobiliare risultava allibrata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, come lastrico solare, non corrispondente allo stato di fatto attuale dell'immobile, risultato finito ed abitabile. Il sottoscritto ha quindi provveduto alla presentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di una denuncia di variazione catastale Protocollo n.TA0017893/2022, con avvenuta registrazione in data 15.03.2022, aggiornando i dati catastali e la planimetria corrispondente allo stato di fatto dell'immobile (Cfr. All.06).

I dati identificativi del bene immobile riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza l'unità immobiliare innanzi descritta.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Così come da certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare rilasciato a cura dello scrivente in data 13.03.2022, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atto di donazione regolarmente trascritto (Cfr. All.10). Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento,

desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla certificazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento.

Risultano presenti in atti i certificati catastali attuali. I dati catastali riportati nella certificazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

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

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente ha provveduto a reperire l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggiano in data 15.11.2021, recante le annotazioni a margine. È stato inoltre reperito il certificato di residenza, rilasciato dal medesimo Comune in data 15.11.2021 (Cfr. All.09).

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

SOPRALLUOGHI

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice incaricato per la presente procedura Avv. Dante Messinese, con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 12.01.2022. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori precedenti (Cfr. All.01).

Il giorno 12.01.2022 alle ore 9:15, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ricadente nella presente procedura ubicato in Foggiano alla Via Giordano Bruno n. 2. Sul posto era presente il [REDACTED] in qualità di debitore esecutato e l'Avv. Angelo Messinese in qualità di sostituto delegato dell'Ausiliario del Giudice (Cfr. All.02).

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

RE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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



Re individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
260/2021 R.G.E.	Comune di Foggiano (TA)	
	"1"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Foggiano (TA) alla Via Giordano Bruno n.2 e precisamente quello posto ivi al piano primo con porta d'ingresso attestata sulla pubblica via, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 133 mq, oltre a terrazza avente una superficie di circa 56 mq e lastrico solare di circa 142 mq.

Catasto urbano - Lotti individuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Foggiano (TA)							
"1"	8	664	3	A/3	3	8 vani	euro 537,12
In ditta: ██████████ proprietà per 1/1 bene personale. *							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



▪ **LOTTO "1"**

Descrizione sintetica:

Appartamento in Faggiano (TA) alla Via Giordano Bruno n.2

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Faggiano (TA) alla Via Giordano Bruno n.2 e precisamente quello posto ivi al piano primo con porta d'ingresso attestata sulla pubblica via, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 133 mq, oltre a terrazza avente una superficie di circa 56 mq e lastrico solare di circa 142 mq.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semicentrale di Faggiano, comune posto a poco più di 15 km a Sud - Est di Taranto. Si tratta di una zona di normale interesse abitativo e commerciale, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

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

Fabbricato

Edificio a destinazione residenziale su di un lotto ubicato lungo l'intersezione di Via Giordano Bruno e Via Trento, costituito da un corpo di fabbrica disposto ad angolo ed articolato su due livelli fuori terra, dove si trovano allocate due unità immobiliari indipendenti, aventi ognuna ingressi distinti e separati rispettivamente su Via Trento per il piano terra e su Via Giordano Bruno per il piano primo. La diversa disposizione altimetrica tra le due viabilità, pianeggiante lungo Via Trento ed inclinata lungo Via Giordano Bruno, consegue che l'accesso alle rispettive unità immobiliari avvenga circa alla quota terrena circostante. L'ingresso all'unità immobiliare pignorata avviene da portoncino attestato sulla viabilità pubblica e breve rampa di scale interna che conduce al portoncino di accesso all'abitazione (Cfr. All. 03 - foto 01, 02, 03, 04). Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in latero-cemento, i tamponamenti sono presumibilmente in muratura, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il tetto è a terrazza praticabile. Risulta assente l'impianto ascensore, mentre risulta presente l'impianto citofonico. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono in normale stato.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: ingresso (foto 05), soggiorno-pranzo con camino (foto 06, 07, 08), cucina con zona pranzo (foto 09,10), disimpegno (foto 11),

tre camere da letto (foto 12, 13, 14), servizio igienico (foto 15) e piccolo locale ripostiglio (foto 16).

È presente un'ampia terrazza, con parapetto in muratura, orientata sui lati Ovest e Sud, ovvero lungo il prospetto laterale e posteriore dell'unità immobiliare in esame (foto 17, 18), oltre alla presenza di un ampio lastrico solare piano e praticabile al livello coperture (foto 19, 20).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di buona fattura e sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati anche con lavorazioni del tipo ornamentale e decorativo, porte interne in legno di tipo battente, finestre in legno e dotate tutte di serramento esterno del tipo persiana, portoncino d'ingresso in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico-fognante tutti posti sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il fabbricato esternamente necessita di un intervento di pulizia e di manutenzione ordinaria delle facciate.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta un buon grado di finitura ed una dotazione impiantistica adeguata ed efficiente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
ingresso	10,70 mq
soggiorno - pranzo	49,30 mq
cucina	5,00 mq
disimpegno	7,10 mq
letto	50,00 mq
bagno	7,20 mq
ripostiglio	4,60 mq
terrazza	56,50 mq

Pertinenze	Superficie
lastrico solare	142,50 mq
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	133,90 mq
Sup. lorda commerciale	169,60 mq

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con Via Giordano Bruno, con Via Trento, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano						
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Faggiano (TA)						
8	664	3	A/3	3	8 vani	euro 537,12
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale. *						

Pratica edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è porzione è stato edificato, per quanto riguarda il piano terra, in forza di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Faggiano in data 5 settembre 1974. Successivamente, in riferimento all'unità immobiliare pignorata, è stata presentata una denuncia di inizio attività – Superdia in data 09.09.2003 al n.4171 di prot., riguardante la sopraelevazione del piano primo.

Dati desunti dalla documentazione fornita a cura dell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Faggiano (Cfr. All.07).

Abitabilità

Per l'immobile in oggetto non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Diffornità

Le planimetrie di progetto non corrispondono pienamente allo stato di fatto dell'immobile. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità, relative al diverso posizionamento del vano porta di accesso al locale ripostiglio e nella non realizzazione di un vano finestra nella camera posta a Sud - Ovest.

Inoltre, è stato realizzato un tramezzo di chiusura con un vano porta comunicante con l'unità immobiliare sottostante non pignorata, lungo il sottoscala.

Tali lievi difformità riscontrate all'interno dell'abitazione non pregiudicano la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, in quanto non accrescono la cubatura del corpo di fabbrica e le sue superfici abitabili. Per quanto riguarda le difformità catastali, sono state eliminate dal sottoscritto, presentando l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare pignorata.

Condonabilità

Ai fini della regolarizzazione delle modeste irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti nella diversa posizione di un vano porta di accesso al ripostiglio, nell'eliminazione di un vano finestra nella camera posta a Sud - Ovest e nella realizzazione di un tramezzo lungo il sottoscala, sarà possibile presentare a parere dello scrivente presso il Comune di Foggiano una Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria. Il costo complessivo prevedibile per tali interventi comprensivo di spese generali è stimato nella somma di euro 2.500,00.

Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene.

Conclusioni

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

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato per il quale non risulta sia mai stato costituito un condominio e pertanto non vi sono spese fisse di gestione. Le parti comuni del fabbricato si presentano complessivamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 08.09.2021

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	100%	donazione	dr.ssa Angelina Latorraca	23.04.2003	17.05.2003	10536/7846

Note: Cfr. All.08. *

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare. *

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
7602/1555	27.03.2004	ipoteca volontaria	Banca Woolwich S.p.A. con sede Milano

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
15883/10092	09.06.2010	pignoramento	Barclays Bank Ireland PLC con sede Milano
23785/17859	08.09.2021	pignoramento	Barclays Bank Ireland PLC con sede Milano

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
L'esecutato risulta in vita	Nulla da segnalare

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. aff.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	---	Si	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	No	No	Si	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto, il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame poste in vendita sui portali internet immobiliari specializzati come "Immobiliare.it" ed "Idealista". Inoltre, si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;

- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

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

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

terrazza	0,35 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%
lastrico solare	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%

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

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 570,00 / 850,00 al mq (Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2021)

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 750,00.

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

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI vendibili		
Superficie abitativa lorda	169,60 mq x 1,00	169,60 mq
Terrazza	25,00 mq x 0,35	8,75 mq
	31,50 mq x 0,10	3,15 mq
Lastrico solare	25,00 mq x 0,25	6,25 mq
	117,50 mq x 0,10	11,75 mq
Totale raggugliato		199,50 mq

mq 199,50 x euro 750,00 = euro 149.625,00

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

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità innanzi individuate dell'immobile in sede di sopralluogo, si ha:

euro 149.625,00 – euro 2.500,00 = euro 147.125,00

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

euro 147.125,00 – 7% = euro 136.826,25

che si arrotondano a **euro 136.800,00**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro centotrentaseimilaottocento / 00

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, p.1;
2. verbale di sopralluogo, pp.2;
3. documentazione fotografica, pp.10;
4. documentazione catastale, pp.5;
5. tavola di rilievo, p.1;
6. ricevuta di registrazione e di cassa della denuncia di variazione catastale Protocollo n. TA0017893 del 15.03.2022, pp.2;
7. denuncia di inizio attività - Superdia presentata al Comune di Faggiano in data 09.09.2003 al n.4171 di prot., pp.32;
8. titolo di provenienza (donazione) per Notaio dott.ssa Angelina Latorraca stipulato in data 23.04.2003, al n. 86.190/13.182 di rep., pp.4;
9. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dal Comune di Faggiano in data 15.11.2021; certificato di residenza rilasciato dal Comune di Faggiano in data 15.11.2021, pp.2;
10. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 13.03.2022, p.1;
11. scheda riepilogativa, p.1;
12. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.16.

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

San Marzano di S.G. (TA), giorno 14 aprile 2022

In fede,
ing. industriale - geom.

Cosimo GIGANTE

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica

Appartamento in Faggiano (TA) alla Via Giordano Bruno n.2

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Faggiano (TA) alla Via Giordano Bruno n.2 e precisamente quello posto ivi al piano primo con porta d'ingresso attestata sulla pubblica via, articolato in complessivi quattro vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 133 mq, oltre a terrazza avente una superficie di circa 56 mq e lastrico solare di circa 142 mq; confinante nella sua interezza con Via Giordano Bruno, con Via Trento, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Faggiano al foglio 8, particella 664, sub. 3, Via Giordano Bruno n.2 p.1, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita euro 537,12; il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, non munito del certificato di abitabilità, è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Faggiano in data 5 settembre 1974; successivamente, in riferimento all'unità immobiliare pignorata, è stata presentata una denuncia di inizio attività - Superdia in data 09.09.2003 al n.4171 di prot., riguardante la sopraelevazione del piano primo; all'atto del sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità per le quali sarà possibile presentare a parere dello scrivente presso il Comune di Faggiano una Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria, i cui costi presumibili sono stati sottratti dal prezzo base del cespite; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Valore di mercato: euro 136.800,00