

Geom. Mia D'Eredità

Cell. 3497560943- fax 0996414416

e-mail: geom.deredita@yahoo.it

pec: mia.deredita@geopec.it

74121 Taranto – Corso Italia,77

UDIENZA DEL 04/07/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA FRANCESCA ZANNA

CTU: GEOM. MIA D'EREDITA'

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 274/2021

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'Esperto Geom. Mia D'Eredità nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 274/2021 promosso da:

Provvedimento del 22/11/2021

Accettazione incarico del 23/10/2021

il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Francesca Zanna

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**

Il Geom. Mia D'Eredità,

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 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 intenda 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 della 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 etc.)
- 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, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis c.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 consentendo 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la 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 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, identificato 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 di procedura esecutiva 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 c.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 di 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 rilevare 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 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 estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "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 15gg 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 esterne 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.

AVVISA i creditori e il/i debitori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc. a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
274/2021	U	Abitazione sita nel Comune di Carosino (Ta) al via U. Foscolo,15, posta al piano primo, composta di 8 vani catastali, ivi compresi accessori, della superficie catastale di 148 mq., Carosino al Fg. 7 p.lla 1213 sub. 13 categoria A/3, classe 2, vani 8 –R.C. € 495,80.-

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Carosino (Ta)							
U	7	1213	13	A/3	2	8 vani	€ 495,80
In ditta: 1/1							

Catasto urbano - Dati aggiornata al 17/01/2022							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Carosino (Ta)							
U	7	1213	13	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta: 1/1							

Note sulla situazione catastale

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipotecaria.

Il periodo di riferimento preso in esame è ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento – nel quale vengono espressamente riportate le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore (intestatario unico del bene pignorato).

Gravami

- Verbale di pignoramento Immobiliare Trascrizione nn.23317 del 02/09/2021 a favore di;
- Trascrizione nn.12423 del 20/06/2013 a favore di ;

Provenienza: l'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di donazione come anticipo di quota della legittima per notar Magda Garofalo, del 29/05/2013 rep.34599- da potere di

Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver preso visione della documentazione presente in atti, ha svolto indagini e ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carosino, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate – sez. Catasto di Taranto, archivio notarile, finalizzati al reperimento della necessaria documentazione inerente il compendio oggetto di stima.

E' stata acquisita la seguente documentazione:

- Planimetria catastale originaria;
- Planimetria catastale aggiornata;
- Estratto di mappa, visure varie originarie e aggiornate etc..;
- Titolo edilizio e grafici;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in quanto non depositato dal creditore procedente;
- Atto di donazione.

Sopralluoghi

In data 12/01/2022 alle ore 9,30 la sottoscritta nella sua qualità di CTU nominata nella PEI n.274/2021 si è recata in Carosino alla via U. Foscolo,15, piano primo. Sul luogo è stata rinvenuta la presenza del debitore e dell'avv. Fabio Papalia in qualità di Ausiliario del GE. La sottoscritta in detta circostanza ha preso diretta visione del bene e potuto procedere al rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato che si trova in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Viene fatta richiesta espressa per le spese condominiali ed il debitore dichiara che sono divise in parti uguali. L'immobile risulta nel pieno possesso del debitore. Alle ore 10,30 terminavano le operazioni peritali.

Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotto

Descrizione dei beni		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
274/2021	U	Abitazione sita nel Comune di Carosino (Ta) alla via U. Foscolo,15, posta al piano primo, composta di 7 vani catastali, ivi compresi accessori, confinante con detta via e altre proprietà. L'immobile censito NCEU- sez. Territorio di Carosino al Fg. 7 p.lla 1213 sub. 13 categoria A/3, classe 2, vani 7 –R.C. € 433,82.-

Catasto urbano - Dati aggiornata al 17/01/2022							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Carosino (Ta)							
U	7	1213	13	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta: 1/1							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato

Lotto Unico

Descrizione sintetica: Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Carosino (Ta) alla via U. Foscolo,15, posto al piano primo di un fabbricato composto da piano seminterrato, terra/rialzato e un piano in sopraelevazione, edificato con regolare titolo edilizio del 19/08/970 e successive varianti. L'abitazione con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, è composta da 7 vani ivi compresi accessori. Certificato di Agibilità rilasciato al n. 2323/2015. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge. Confinante nella sua interezza con la pubblica via, con vano scale e con altre proprietà, salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Carosino (Ta) - sez. Fabbricati al Fg.7 p.lla 1213 sub. 13 cat. A/3; classe 2, consistenza 7 vani; Rendita Catastale € 433,82;

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella zona semi centrale del Comune di Carosino, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata, completa di urbanizzazioni primarie e secondarie. Essendo una zona semi centrale di espansione del paese è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano con scarsa presenza di insediamenti commerciali.

Area pertinenziale

Terrazzino a livello.

Fabbricato

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale in linea, composto da piano seminterrato, rialzato e un piano in sopraelevazione. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni con due unità immobiliari per piano. La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiature di pilastri e travi in cemento armato e solai piani di copertura in latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione. La finitura esterna delle facciate è del tipo graffiato plastico a colore e lo stato manutentivo risulta sufficiente.

Unità immobiliare

L'unità risulta ubicata al piano primo con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale; è costituita da soggiorno, pranzo, cucina, tre vani e servizio igienico, disimpegnati da corridoio. Il tutto si completa con balcone e terrazzino a livello.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare risulta essere rifinita con pavimenti del tipo monocottura e battiscopa, pareti rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco; porte interne del tipo legno tamburato. Gli infissi sono del tipo in legno e vetro, protetti da avvolgibili in plastica. Il bagno è completo di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, impianto termico e citofonico.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere completamente in buono stato di manutenzione ma con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Qualitative

Inquinamento atmosferico: presente;

Inquinamento acustico: presente;

Esposizione: buona;

Luminosità: buona;

Funzionalità: normale;

Qualità finiture: normale.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso del debitore.

Consistenza

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente residenziale</i>	<i>Superficie</i>
Soggiorno	mq 22,00
Pranzo	mq 17,40
Cucina	mq 17,70
Bagno	mq 8,60
Vano1	mq 22,00
Vano2	mq 21,60
Vano3	mq 14,30
Totale sup.	Mq. 123,60
Balcone	mq. 7,50
Terrazzo scoperto	mq. 33,00

La modalità di rilevazione è del tipo misurazione diretta in loco effettuata con strumentazione laser

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Totale superficie residenziale	Mq. 123,60
Totale superficie non residenziale	Mq. 40,50

Confini

Confina con la pubblica via, vano scala e con altra proprietà, o aventi causa, salvo altri.

Catasto urbano - Dati aggiornata al 18/02/2022							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Carosino (Ta)							
U	7	1213	13	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta: 1/1							

Pratica edilizia

Edificato con regolare titolo Nulla Osta Edilizio del 19/08/1970 e variante in corso d'opera del 24/09/1971 e Nulla Osta del 29/05/1973. PdC in Sanatoria n.12 del 26/02/2014 nel quale venivano sanate le difformità ai succitati nulla-osta edilizi.

Agibilità

Certificato di Agibilità rilasciato in data 28/07/2015 al n.2323.

Difformità

Dal raffronto tra planimetria di progetto, catastale e lo stato dei luoghi, si riscontra che non appaiono sostanziali difformità se non diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento di alcuni vani e del terrazzo scoperto. Planimetria Catastalmente non conforme, pertanto aggiornata dalla scrivente.

Condonabilità

Bisognerà presentare una pratica edilizia in sanatoria affrontando una spesa di circa Euro 2.000,00 comprese spese tecniche e quant'altro necessario.

Conclusioni

Immobile sito in Carosino (Ta) alla via U. Foscolo,15, posto al piano primo di un fabbricato composto da piano seminterrato, terra/rialzato e un piano in sopraelevazione, edificato con regolare titolo edilizio del 19/08/970 e successive varianti. L'abitazione con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, è composta da 7 vani ivi compresi accessori, con terrazzino scoperto a livello. Certificato di Agibilità rilasciato al n. 2323/2015. Riscontrate difformità sanabili con regolare pratica edilizia.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 02/09/2021						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°r.</i>
Fg. 7 p.lla 1213 sub. 13—						
proprietà	1/1	Atto di donazione	Garofalo	29/05/2013	20/06/2013	34599

Iscrizione			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---	---	---	-----

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
12423	20/06/2013	donazione	
23317	02/09/2021	Pignoramento Imm.	

Documentazione allegata/verificata acquisita						
prov.	plan. attual.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Visura camerale	cond.
Si	Si	Si	Si	---	----	----

Verifica allegato 2						
n. trascr.	estr.mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	storico vent.
Si	Si	---	Si	Si	---	---

Oneri condominiali		
Imp. annuo gest./manut.	Spese già deliberate	Spese scadute e non pagate
€ ---	€ ---	€ ---

Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 13/01/2022 e considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente sufficienti e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita

Lotto Unico:

Voce stimata	Quotazione (€/ mq.)	SUN (Sup. Utile Netta)	SCV (Sup. Comm. Vendibile)*
Abitazione	€/ mq. 600,00	mq. 123,60	mq. 135,00

* La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998

Abitazione	€/ mq. 600,00	SCV 135,00 mq	€ 81.000,00
Regolariz.Urbanistica			- € 2.000,00

Valore di mercato : € 79.000,00

(Euro settantanovemila00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 18/01/2022

Il CTU
Geom. Mia D'Eredità

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Carosino (Ta) alla via U. Foscolo,15, posto al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni, composto da piano seminterrato, terra/rialzato e un piano in sopraelevazione, edificato con regolare titolo edilizio del 19/08/970 e successive varianti. L'abitazione con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, è composta da 7 vani ivi compresi accessori. Certificato di Agibilità rilasciato al n. 2323/2015. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con la pubblica via e con altre proprietà, salvo altri e più recenti confini. Spese condominiali sono ripartite in parti uguali.

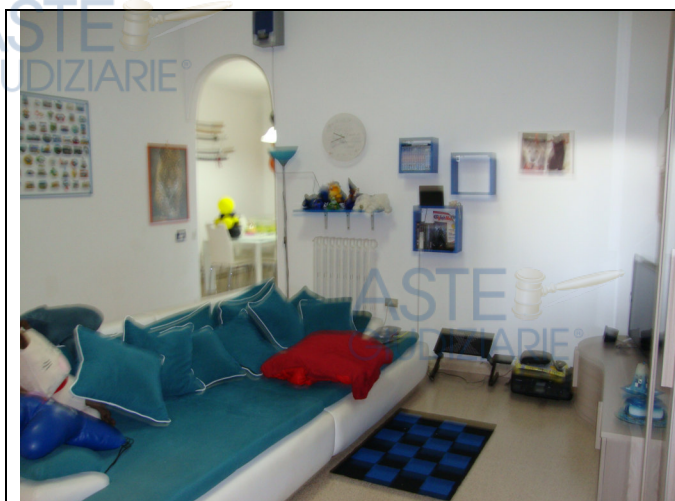
Riscontrate difformità che potranno essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in sanatoria la cui spesa è di circa € 2.000,00 comprese spese tecniche, spesa di cui si è tenuto in debito conto nella valutazione di stima. Planimetria catastale conforme.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Carosino (Ta) - sez. Fabbricati al Fg.7 p.lla 1213 sub. 13 cat. A/3; classe 2, consistenza 7 vani; Rendita Catastale € 433,82;

Valore di mercato : € 79.000,00

(Euro settantanovemila00)





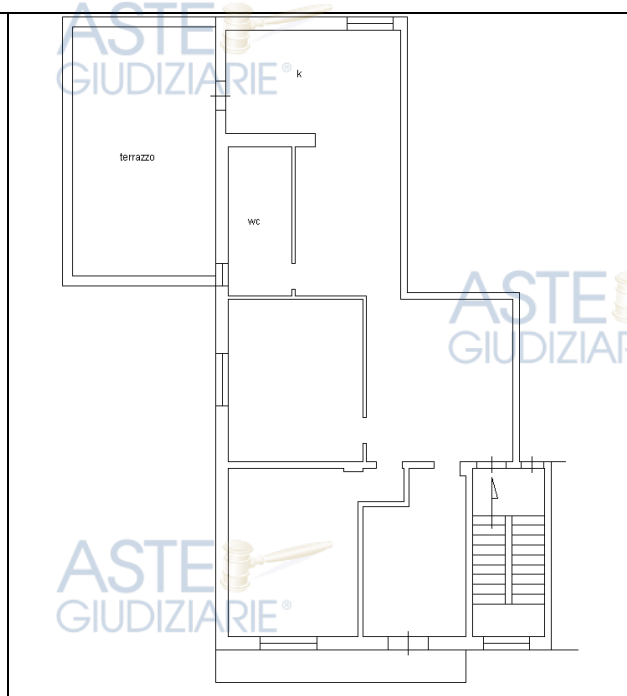


Foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8: Rilievo fotografico stato dei luoghi.-

Planimetria stato dei luoghi.-