

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

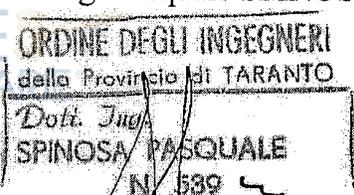
Procedimento di esecuzione immobiliare n°276/2024 R.G.E.

Promosso da: AURELIA SPV S.r.l.

Contro:

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°276/2024 promosso da:

"AURELIA SPV S.r.l."

contro

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo 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 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

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 ipotecario;
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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno 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 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 p meno di dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 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 eseguita 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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 issata 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. Specifici 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 percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiute indicazioni del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (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 gli 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 regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra (TA)		
276/24		Appartamento di tipo economico in Massafra, al fg. 48, p.lla 1441, sub. 82, natura A/3, consistenza 7 vani, indirizzo via Dalmazia snc, piano 4.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 26/11/2024 unitamente al rappresentante dell'IVG di Taranto, sig.

All'appuntamento era presente la sig.ra, debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato il CTU nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente unico lotto di vendita.

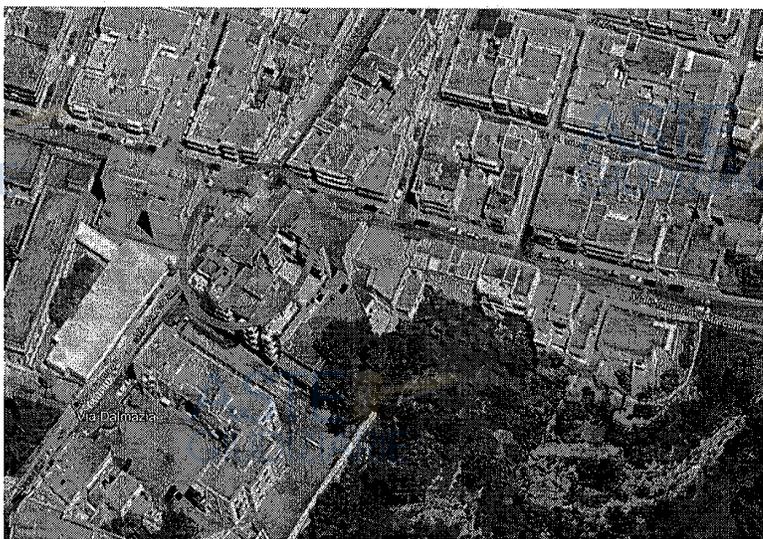
Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene

<i>Comune di Massafra</i>		
276/2024	1	Piena proprietà dell'alloggio su due livelli di complessivi 198,80mq coperti in Massafra posto al 4° e 5° piano dell'edificio di via Dalmazia n.30, composto al 4° piano da ingresso-salone, cucina, disimpegno, bagno e due camere per una superficie utile di 121,20mq e 140,00mq coperti, oltre a una veranda di 27,00mq, una veranda di 9,80mq, un terrazzo di 25,50mq e tre balconi per complessivi 25,00mq ed al 5° piano da un ripostiglio di 6,40mq utili e 8,80mq coperti, da una veranda di 50,00mq e da un terrazzo di 129,00mq.

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</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>
<i>Comune di Massafra</i>							
<i>I</i>	48	1441	82	A/3	4	7,5 vani	€ 774,69
In ditta: _____							

Lotto unico – alloggio in Massafra**Via Dalmazia n.30 - 4° piano****N.C.E.U. Fg. 48 p.lla 1441 sub. 82**

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio su due livelli di complessivi 148,80mq coperti in Massafra posto al 4° e 5° piano dell'edificio di via Dalmazia n.30, **composto al 4° piano** da ingresso-salone, cucina, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie utile di 121,20mq e 140,00mq coperti, oltre a una veranda di 27,00mq, una veranda di 9,80mq, un terrazzo di 25,50mq e tre balconi per complessivi 25,00mq **ed al 5° piano** da un ripostiglio di 6,40mq utili e 8,80mq coperti, da una veranda di 50,00mq e da un terrazzo di 129,00mq. Le verande realizzate al 4° e 5° piano e la tettoia costruita al 5° piano in assenza di titoli abilitativi ed in violazione delle norme paesaggistiche introdotte dal PPTR Puglia del 2015 non potranno conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti e pertanto dovranno essere rimosse con un esborso prevedibile del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

**FOTO – foto aerea****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'immobile ricade in una zona centrale dell'abitato di Massafra completamente urbanizzata, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade,

marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, reti di servizi e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è sito in Massafra alla via Dalmazia n. 30 angolo via G. Marconi, è composto da due piani interrati adibiti a boxes auto, piano terra adibito a locali commerciali e cinque piani superiori adibiti a residenze.

L'edificio, provvisto di ascensore, ha struttura portante in cemento armato, solai piani latero-cementizi e balconi costituiti da solette in cemento armato dotate di parapetti realizzati parte in cemento e parte con ringhiera metallica. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

L'alloggio oggetto di stima occupa una superficie coperta di 148,80mq e si sviluppa su due livelli: **al quarto piano**, con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, sono ricavati l'ingresso-salone, la cucina, due camere, piccolo disimpegno, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 121,20mq oltre a tre balconi, per complessivi 25,00mq con affaccio sulle vie Dalmazia e Marconi ed un balcone di 9,80mq **con affaccio all'interno, chiuso a veranda con infissi apribili che dovranno essere rimossi in quanto installati in assenza delle autorizzazioni amministrative.** Completano il 4° piano dell'alloggio un terrazzo a livello di 52,50mq di cui **27,00mq occupati da una veranda che dovrà essere rimossa in quanto priva di titoli abilitativi.** **Al quinto piano**, raggiungibile sia dal vano scala comune sia da una scala in ferro posta sul terrazzo del 4° piano, sono ubicati il deposito di 6,60mq utili e 8,80mq coperti ed un secondo terrazzo a livello di 179,00mq che per 50,00mq è coperto a veranda e per altri 14,00mq da una tettoia in lamiera tipo "sandwich". **Sia la veranda sia la tettoia dovranno essere rimossi in quanto realizzati in assenza delle prescritte Autorizzazioni.** Tutte le parti realizzate in assenza dei Permessi di Costruire non potranno conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti perché realizzate abusivamente in assenza delle Autorizzazioni Paesaggistiche in area gravata dal regime vincolistico del PPTR Puglia. Delle spese occorrenti per la rimozione ed il trasporto a discarica delle opere abusive si terrà conto nella determinazione del prezzo base. Nella tavola grafica riportata all'allegato con il tratteggio rosso e grigio sono evidenziate le parti dell'alloggio da demolire.

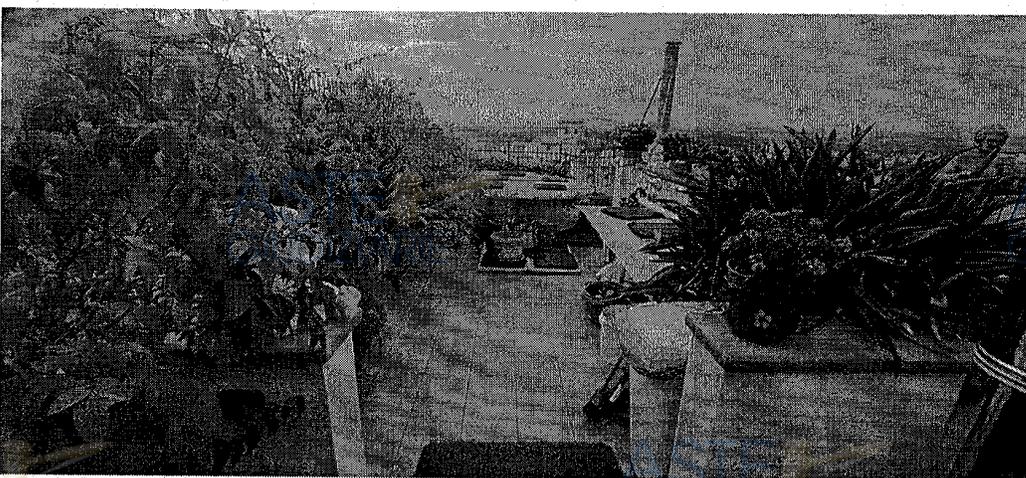


FOTO – terrazzo al 5° piano

Materiali ed impianti

L'alloggio è rifinito con pavimenti e battiscopa in ceramica e intonaci sulle pareti finiti a stucco e tinteggiati. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica fino a circa 2,00m di altezza. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc, muniti di doppi vetri e avvolgibili. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico, televisivo e di riscaldamento, alimentato quest'ultimo da una caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di ammaloramento degli intonaci e di parte dei pavimenti delle pertinenze coperte e scoperte dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche. Buono nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione.

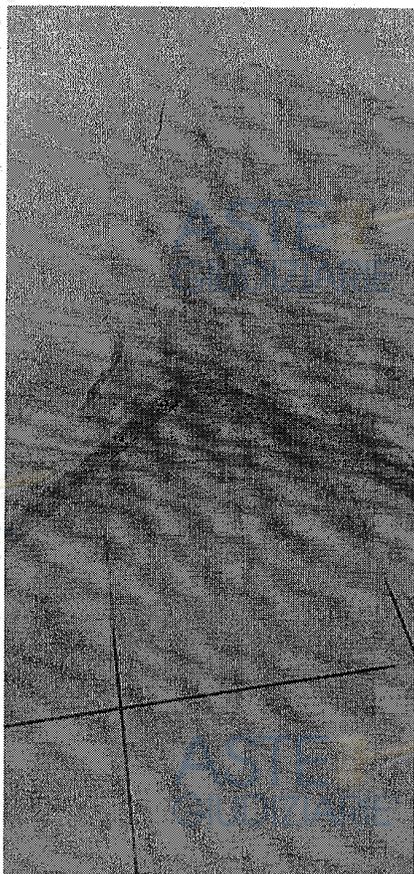


FOTO - infiltrazioni

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio al 4° piano</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-salone	51,40mq
Camera	14,55mq
Cucina	18,70mq
Disimpegno	2,50mq

Bagno	7,20mq
Camera	22,95mq
Ripostiglio	3,90mq
Totale	121,20mq
Sup. coperta	140,00mq
	Sup. non residenziale
Balcone	16,70mq
Balcone	5,60mq
Veranda	27,00mq
Terrazzo	25,50mq
Balcone	2,70mq
Veranda	9,80mq
Totale	87,30mq
Pertinenza 5° piano	Sup. non residenziale
Ripostiglio	6,40mq
Sup. coperta	8,80mq
Veranda	50,00mq
Tettoia	14,00mq
Terrazzo	115,00mq

Confini

L'alloggio confina a nord con proprietà _____, ad est con proprietà _____ a sud con area comune e ad ovest con via Dalmazia.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Massafra							
I	48	1441	82	A/3	4	7,5 vani	€ 774,69
In ditta: _____							

Pratica edilizia (allegato 3)

L'edificio, dotato del Certificato di Abitabilità n°95 del 27/09/2006 (all. 3/d), è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.53 del 27/06/1992;

- Concessione Edilizia di variante n.105/96 del 17/04/1996;
- Concessione Edilizia di variante n.9/97 del 15/01/1997;
- Concessione Edilizia di variante n.143/01 del 18/07/2001;
- Concessione Edilizia di variante n.49/02 del 07/05/2002;
- Concessione Edilizia di variante n.11 del 23/01/2004;
- Concessione Edilizia di variante n.72 del 21/04/2005 e relativa proroga n.9449 del 13/03/2006;
- D.I.A. n.38991 del 17/11/2005.

Per il ritiro delle predette Concessioni Edilizie è stato stipulato atto di vincolo a parcheggio dal notaio Quaranta in data 22/03/1995, sostituito con atto autenticato dal notaio Torricella il 14/04/2006.

Come documentano gli stralci riportati all'allegato 3/g, l'edificio di cui è parte il bene in esame ricade in una zona gravata dal regime vincolistico introdotto dal PPTR Puglia nel 2015 tipizzata come "area di notevole interesse pubblico" e "Città consolidata".

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di tettoie e verande chiuse con vetrate sia al quarto sia al quinto piano che dovranno essere rimosse in quanto non sanabili ai sensi delle disposizioni vigenti perché realizzate abusivamente in assenza delle Autorizzazioni Paesaggistiche in area gravata dal regime vincolistico del PPTR Puglia introdotto nel 2015. Degli esborsi prevedibili per le rimozioni si terrà conto nella determinazione del prezzo base. Sono stati predisposti i grafici riportati agli allegati 1/b e 1/c nei quali con tratteggi di colore rosso e grigio sono rappresentate le parti da rimuovere.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

La piena proprietà dell'alloggio è di _____ per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita per notaio _____ del 06/07/2006, rep.n.89152/22851, trascritto il 24/07/2006 ai nn.21294/12682, da _____ (all. 4/c).

Alla predetta _____ il suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte il bene in descrizione è pervenuto per atto di compravendita notaio _____ del 09/07/1997, rep.n.25816, trascritto il 11/07/1997 ai nn.10124/8274.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio	06/07/06	24/07/06	21294/ 12682

<i>Stato di possesso</i>
Il bene è la residenza della debitrice esecutata.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione nn°14143/2071 del 01/07/2019 in rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 22/11/2001 per notaio rep.n.71690/18265, a favore di
- trascrizione di pignoramento immobiliare nn°24333/18534 del 30/09/2024 a favore di

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D2" di Massafra per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,90 (per edifici con età inferiore a 20 anni). All'alloggio è stato attribuito un valore unitario pari ad

€ 1.400,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750, che tiene conto delle spese prevedibili da sostenere per la rimozione delle verande e delle tettoie realizzate in assenza dei titoli abilitativi ed in violazione delle norme paesaggistiche introdotte dal PPTR Puglia nel 12015. **Ai fini della stima non sono state considerate le parti dell'alloggio realizzate abusivamente.** Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale alloggio: 140,00mq + 8,80mq+ 0,25 x (25,00 + 9,80)mq + 0,1 x (52,50 + 179,00)mq = 180,65mq.

VALORE ALLOGGIO: 180,65mq x 1.400,00€/mq x 0,90 x 0,97 = € 220.790,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio su due livelli di complessivi 148,80mq coperti in Massafra posto al 4° e 5° piano dell'edificio di via Dalmazia n.30, **composto al 4° piano** da ingresso-salone, cucina, disimpegno, un bagno e due camere, per una superficie utile di 121,20mq e 140,00mq coperti, oltre a una veranda di 27,00mq, una veranda di 9,80mq, un terrazzo di 25,50mq e tre balconi per complessivi 25,00mq **ed al 5° piano** da un ripostiglio di 6,40mq utili e 8,80mq coperti, da una veranda di 50,00mq e da un terrazzo di 129,00mq; **confinante** a nord con proprietà _____, ad est con proprietà _____, a sud con area comune e ad ovest con via Dalmazia; **censito nel N.C.E.U. di Massafra in ditta _____ al foglio 48 particella 1441 subalterno 82, cat. A/3 di 4° classe, consistenza 7,5 vani, r.c. € 774,69.**

L'unità immobiliare, dotata del Certificato di Abitabilità n°95 del 27/09/2006, è stata realizzata in difformità dalla concessione Edilizia n.53 del 27/06/1992 e successive varianti consistenti nella realizzazione di verande e di una tettoia. Le verande realizzate al 4° e 5° piano e la tettoia costruita al 5° in assenza di titoli abilitativi ed in violazione delle norme paesaggistiche introdotte dal PPTR Puglia nel 2015 non potranno conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti e pertanto dovranno essere rimosse con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'alloggio è la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base: € 220.790,00

Taranto, 20/12/2024

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA