

# TRIBUNALE DI TARANTO



## Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa



nel procedimento esecutivo N.R.G.E.28/2022

promosso da:

**CRIO SPV 4 S.R.L.**

**con avv. XXXXXXXX XXXXXX**

**contro**

**XXXXXXXXXXXX XXXX**

**con avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**

**ausiliario del Giudice: XXXXXXXX XXXXXXXX**



**G.E: Dott. ssa Zanna Francesca**

**C.T.U.:arch. XXXXXXXXXXXX XXX XX XXXXX**



## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Operazioni peritali .....	10
3. Sopralluogo .....	10
4. Individuazione del lotto .....	10
5. Descrizione dell'immobile .....	11
6. Caratteristiche della zona .....	12
7. Area pertinenziale .....	13
8. Unità immobiliare .....	13
9. Caratteristiche costruttive del fabbricato .....	14
10. Impianti .....	15
11. Stato manutentivo .....	15
12. Pertinenze .....	15
13. Distribuzione superfici utili abitabili .....	15
14. Confini .....	16
15. Autorizzazioni Amministrative .....	16
16. Abitabilità .....	17
17. Inserimento nei piani urbanistici .....	17
18. Inserimento nel P.P.T.R. ....	18
19. Indici urbanistici .....	18
20. Difformità .....	19
21. Difformità edilizie .....	19
22. Difformità catastali .....	19
23. Sanabilità .....	20
24. Conclusioni .....	20
25. Provenienza .....	20
26. Trascrizioni/Iscrizioni .....	21
27. Provenienze ventennali .....	22
28. Stato di possesso .....	22
29. Oneri a carico dell'acquirente .....	22
30. Documentazione allegata/verificata .....	23
31. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	23
32. Divisibilità del bene .....	23
33. Metodo di stima .....	23
34. Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
35. Prezzo stimato .....	25
36. <b>Indice Allegati</b> .....	25
37. <b>Descrizione sintetica</b> .....	26

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. Premessa

Con provvedimento del 05/10/2022 la dott.ssa Francesca Zanna, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: CRIO SPV 4 S.R.L. con avv. XXXXXXXX XXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX XXXX con avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX ed Ausiliario del Giudice avv. XXXXXXXX XXXXXXXX. Inoltre in medesima, data tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Zanna, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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, ossia il periodo 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 a:

1) 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) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere



7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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;

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

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad 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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
<b>Comune di Massafra</b>		
<b>28/22</b>	<b>1</b>	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona periferica del Comune di Massafra, sito in Via Giovanni Losavio n.65, al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra al Foglio 44, Part. 1769, Sub.2, Zona Cens./, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 112 mq, Totale aree escluse scoperte 110mq, Rendita catastale € 526,79.

Agenzia del Territorio								
Lt	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	44	1769	2	A/3	3°	6 vani	Mq 112 Escluse aree scoperte Mq110	Euro 526,79

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXX XXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 28/02/2023								
Lt	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	44	1769	4	A/3	3°	6 vani	109	Euro 526,79

**Descrizione dei beni atti aggiornati al 28/02/2023**

Proc. N°	Lotto	Comune di Massafra
<b>28/22</b>	<b>1</b>	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona periferica del Comune di Massafra, sito in Via Giovanni Losavio n.67, piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra al Foglio 44, Part. 1769, Sub. 4, Zona Cens. /, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 109 mq, Rendita catastale € 526,79.

(ALLEGATO D)

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile" del Comune di Massafra e del Comune di Taranto (ALLEGATO A) e dall'Atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX del 27/07/2006 n.26054 Raccolta n.10120, trascritto il 14/08/2003 e Registrato il 09/08/2006 ai n.ri: 5277 (ALLEGATO B), risulta che il Sig.:

XXXXXXXXXXXX XXXX:

- Nato a Massafra il giorno XX/XX/XXXX, con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Comune di Massafra in via VICO DE PIERRIS N. 21.
- In data 01/10/2001 in Comune di Massafra ha Contratto Matrimonio con la Sig.ra XXXXXXXX XXXX nata a Mottola il XX/XX/XXXX,
- Con atto in data 27/07/2006 rep. 26053/10119 a Rogito del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX gli sposi XXXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX hanno scelto il Regime di Separazione dei Beni registrato in data 20/10/2006,
- Con Provvedimento del Tribunale di Taranto in data 17/10/2012 n. R.G.6635/07 è stata omologata separazione consensuale fra i coniugi di cui atto di matrimonio controscritto il 08/11/2012,
- Con accordo concluso innanzi ad Ufficiale di Stato del Comune di Massafra in data 01/09/2020, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n.31 parte II serie C e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.41 parte II serie C, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto a Massafra il 08/10/2022.

## 2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo in data 17/02/2023 oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

## 3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 17/02/2022 alle ore 11:30, come da avviso a mezzo raccomandata del 27/01/2023 numeri: 05078449884-8, 05082710271-6, inviata al sig. XXXXXXXXXXXX XXXX, proprietario dell'immobile, ed avvisando a mezzo posta certificata l'avv. ausiliario del Giudice: XXXXXXXX XXXXXXXX, l'avv. XXXXXXXX XXXXXXXX legale del Creditore e l'avv. Cacciola Francesco legale dell'esecutato .

Il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXX ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di valutazione ed ha collaborato allo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie.

Il sopralluogo si concludeva con esecuzione del rilievo fotografico che si pone a corredo della presente relazione (ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale che si allega alla presente relazione.

## 4. Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto:

Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 28/02/2022								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	44	1769	4	A/3	3°	6 vani	109 Mq	Euro 526,79

## 5. Descrizione dell'immobile

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona periferica del Comune di Massafra; posta al primo piano di un fabbricato sito in via Giovanni Losavio n. 67. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra; il piano terra, il primo ed il secondo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. È inoltre presente un piano interrato destinato a locale cantina. La facciata presenta per tutto il piano terra un rivestimento eseguito con piastrelle in pietra naturale di colore beige di forma rettangolare così disposta: per 1/3 con un orditura verticale formando una zoccolatura e i restanti 2/3 rivestiti da altre lastre di formato più piccolo disposte in senso orizzontale. La facciata per il primo e il secondo piano si presenta intonacata con finitura bucciata e tinteggiata con pittura di colore giallo ocra, i due balconi presenti sulla facciata principale sono costituiti con soletta a sbalzo sormontata da una balaustra in metallo verniciato di colore bianco. L'ingresso al fabbricato è garantito da un portone in anticorodal di color oro con luci a vetri dal quale si ha accesso all'androne; entrando troviamo il vano scala ed una porta metallica posta nel sottoscala dalla quale si accede al locale cantina. Salendo le scale si accede alla prima unità abitativa posta al piano terra rialzato e, successivamente, ai piani superiori. Il Fabbricato fu realizzato intorno all'anno 1967, e comprende tre unità abitative collocate una per piano ed un locale cantina posto al piano interrato. Tutta la struttura risulta essere ben illuminata in quanto le facciate lato Nord e lato Sud presentano finestrate e balconi aggettanti, garantendo luce ed aereazione naturale.

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- pareti verticali esterne in parte rivestite con lastre di pietra naturale ed intonacate e tinteggiate con pittura di color giallo ocra;
- pavimentazione dell'androne e del vano scala comprensivo di alzata e pedata realizzata in marmo.
- portone di ingresso in anticorodal finitura dorata con luci a vetri oscuranti con anta battente;

Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, il fabbricato si presenta in ottime condizioni.



## 6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona periferica del Comune di Massafra, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia edilizia.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.



Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione Via Giovanni Losavio n.67





Dall'analisi della documentazione amministrativa, ritirata presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione risalga all'anno 1967 (ALLEGATO E).

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- vano bagno e sala pranzo con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica;
- doppi infissi: interni in legno con luci a vetri, di tipologia battente completi di tapparelle avvolgibili, esterni in anticorodal laccato bianco con luci a vetri di tipologia battente;
- porta di ingresso in legno;
- porte interne in legno di tipologia battente;
- vano bagno provvisto di lavabo, wc, bidet e piatto doccia angolare.

Il lotto oggetto di valutazione riguarda una unità abitativa posta nella zona periferica del Comune di Massafra, in via G. Losavio civico n.67. L'unità immobiliare si estende per complessivi 88,70 mq di superficie utile abitabile.

## **9. Caratteristiche costruttive del fabbricato**

La struttura dell'unità immobiliare è di tipologia in muratura portante, copertura piana con solaio in latero cemento.

La pavimentazione per tutto l'immobile è in ceramica, il vano bagno ed il vano sala pranzo presentano rivestimento con piastrelle in ceramica.

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono di tipo civile e risultano in ottime condizioni di manutenzione. Il vano ripostiglio presenta rivestimento in carta da parati.

La facciata principale risulta rivestita da intonaco di tipologia bucciato di colore giallo ocra; a completamento della facciata principale vi è per tutto il piano terra una zoccolatura eseguita con lastre di marmo color beige.

## 10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto citofonico;
- impianto a gas;
- impianto di condizionamento eseguito con split;
- impianto elettrico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 11. Stato manutentivo

Il lotto oggetto di valutazione, per quello che concerne l'unità abitativa, le facciate esterne e per tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presenta in ottimo stato conservativo.

## 12. Pertinenze

L'immobile non presenta pertinenze.

## 13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	7,90
Ripostiglio	6,20
Camera 1	7,50
Camera 2	16,40
Sala pranzo	18,47
Soggiorno	15,10
Veranda	10,53
WC	6,70
Balconi	7,79

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TOTALE</b>	96,49
---------------	-------

Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	88,70
Superficie non residenziale	7,79
Superficie coperta	102,75
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	93,37
Superficie lorda	110,54
<b>Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)</b>	<b>112,87</b>

## 14. Confini

L'Immobile è confinante sul lato Nord con corte interna, sui lati Est ed Ovest e con altra proprietà e lato Sud con via Giovanni Losavio.

## 15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilizia del Comune di Massafra ha permesso di accertare che l'immobile possiede Concessione Edilizia e Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dagli atti acquisiti (ALLEGATO E) si rileva che:

- in data 15/02/1967 viene presentata Licenza Edilizia n. 6/68 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massafra in data 18 aprile 1967( relativa al P.T.)
- in data 15/02/1971 viene richiesto Autorizzazione di Abitabilità per il piano scantinato e per il piano terra, con rilascio di Autorizzazione in data 15/03/1971
- in data 07/09/1972 viene richiesta Licenza Edilizia rilasciata in data 14 ottobre 1972 prot.n. 11517( relativa al Piano 1°)
- Concessione Edilizia in data 26 aprile 1982 prot. n.14455 ( relativa al Piano 2°)

- Concessione Edilizia in Sanatoria in data 27 settembre 1991 prot. n. 87 (presentata per difformità alle Licenze Edilizie n.6/68 del 18/4/67, n.5/191 del 14/10/72 e Concessione Edilizia n.47 del 26/04/82.);
- Catastralmente al Fg.44, P.IIa 1769, Sub.2, (ALLEGATO E).



## 16. Abitabilità

L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità in quanto il certificato presente è relativo solo al piano terra e piano scantinato.



## 17. Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.U.G. di Massafra il lotto ricade in parte in area di Contesti Urbani a Maglia Regolare da Tutelare, e nel PdF in zona A2. Pertanto il lotto è soggetto alle condizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato (Allegato F).





## 18. Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade in zone vincolate del P.P.T.R. secondo il D.G.R.2438/2018 come Ambito di Zona: Arco Jonico Tarantino (Allegato F).



## 19. Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito della zona CU2 "Contesti Urbani a Maglia Regolare da Tutelare" prevede gli indici urbanistici riportati nelle NTA e successive Varianti (Allegato F).



## 20. Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

### Difformità Edilizie

Non ci sono grandi difformità riscontrate rispetto alla planimetria presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra e lo stato attuale dei luoghi in quanto l'immobile è stato sottoposto ad Opere di Sanatoria in data 27 settembre 1991 prot. n. 87; l'unica eccezione consiste nel prolungamento della veranda per una sup. di 1,66 mq.

### Difformità Catastali

- Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria presente presso Agenzia del Territorio per l'immobile sito in Massafra alla via G. Losavio n. 65 contraddistinto come particella 44 del Foglio 1769 sub 2 del Comune di Massafra e lo stato dei luoghi riguardano il prolungamento della veranda per una sup. di 1,66 mq e variazione toponomastica che ha portato alla variazione del numero civico da 65 a 67 (ALLEGATO D).

## 21. Difformità edilizie

Le difformità edilizie potranno essere Sanate (ALLEGATO D).

## 22. Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio ed il Sopralluogo eseguito hanno permesso di rilevare le difformità presenti. Tali difformità sono relativa ad una variazione toponomastica rispetto al il numero civico, il quale risulta 65 mentre dal sopralluogo è emerso che l'immobile è ubicato al civico 67, ed una variazione catastale poiché è stato riscontrato un piccolo aumento di superficie dato dal prolungamento di una veranda; alla luce di ciò è stata eseguita una variazione planimetrica che comporta il cambio di subalterno, che è passato da sub. 2 a

sub. 4. Si è pertanto proceduto a denunciare la variazione con documento DOCFA, documentazione allegata al presente elaborato.

Le difformità edilizie descritte sono state denunciate con:

- documento DOCFA "Ampliamento e Variazione toponomastica" protocollo TA0014874n. agli atti dal 28/02/2023 (ALLEGATO D).

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

Agenzia del Territorio . Dati aggiornati al 28/02/2023									
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Zona Cens.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita
1	44	1769	4	A/3	U	3°	6	109 mq	Euro 526,79

## 23. Sanabilità

Le difformità edilizie potranno essere sanate con un importo di circa euro 4.000,00 complessivo di oneri Tecnici e oneri Comunali. La sottoscritta terrà conto di tale esborso presunto nel giudizio di stima.

Le difformità riscontrate riguardanti la situazione Catastale sono già state regolarizzate dalla scrivente con il Documento DOCFA (ALLEGATO D).

## 24. Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un immobile ad uso civile abitazione con superficie commerciale pari a **mq 112,87**

Le caratteristiche manutentive dell'immobile possono definirsi ottimali.

## 25. Provenienza

La piena proprietà relativa all'immobile con destinazione d'uso civile abitazione è pervenuta ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX XXXX con giusto atto di Compravendita del 27/07/2006 n.26054 Raccolta n.10120, trascritto il 14/08/2003 e Registrato il 09/08/2006 ai n.ri: 5277, per notar XXXXXXXX XXXXXXXX con sede legale a Ruvo di Puglia, per averlo acquistato dalla Sig.ri XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23/02/2022						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
<b>Foglio 44 del Comune di Massafra, particella 1769, sub. 2</b>						
proprietà	1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Notaio XXXXXXX XXXXXXX	27/07/2006	23/02/2022	3690

## 26. Trascrizioni/Iscrizioni

### Trascrizioni

- Trascrizione del 12/08/2006, Registro Particolare 14239, Registro Generale 23530, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXXXX, Repertorio 26054/10120 del 27/07/2006, Atto tra Vivi Compravendita
- Trascrizione del 23/03/2022, Registro Particolare 3690, Registro Generale 4844, PUBBLICO UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ.DIST.DI TARANTO, Repertorio 223 del 17/01/2022, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

### Iscrizioni

- Iscrizione del 12/08/2006, Registro Particolare 7023, Registro Generale 23531, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXXXX Repertorio 26055/10121 del 27/07/2006, IPOTECA volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
- Iscrizione del 02/12/2016 Registro Particolare 3504, Registro Generale 25768, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 3090/10616 del 01/12/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO.

- Iscrizione del 07/02/2022 Registro Particolare 326, Registro Generale 3293, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 4644/10622 del 04/02/2022, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO.

## 27. Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<b>Periodo Antecedente al 23/02/2022</b>	<b>atto</b>	<b>Rogante</b>	<b>data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>nrp</b>
<b>Titolari</b>					
<b>Foglio 44 del Comune di Massafra, particella 1769, sub.2</b>					
XXXXXXXX XXXX	Atto di Compravendita	XXXXXXX XXXXXXX	27/06/2006	26054	5277.
XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX	Atto di Compravendita	XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX	06/11/1964	16497	12870

## 28. Stato di possesso

Il presente immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, mamma del Sig. XXXXXXXXXXX XXXX, pertanto essendo detenuto da terzi senza titolo non verrà posta la decurtazione per lo stato di possesso nel giudizio di stima .

## 29. Oneri a carico dell'acquirente

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /*

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.



### 30. Documentazione allegata/verificata

<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	---	SI	---

### 31. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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	SI	SI	SI	SI

### 32. Divisibilità del bene

Lotto non divisibile, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione.

### 33. Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso locali con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

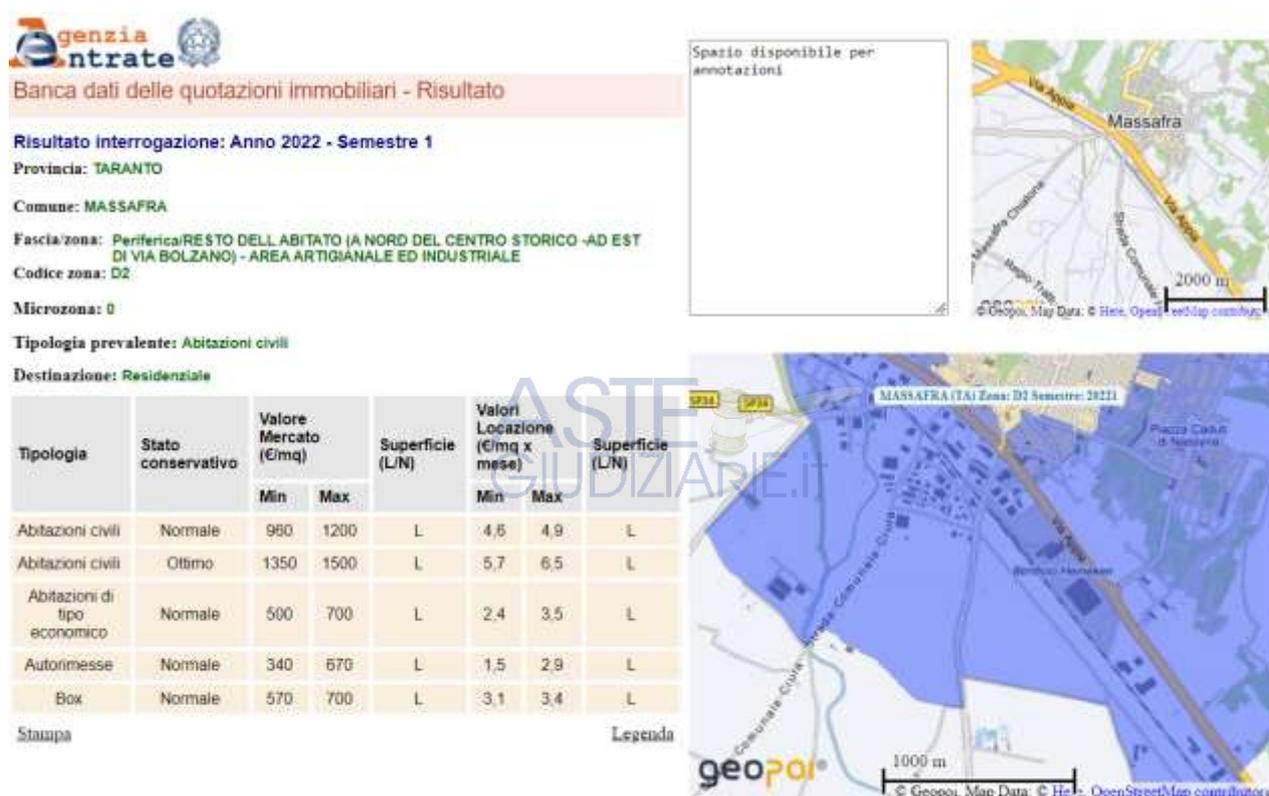
In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, del mediocre stato di manutenzione e del funzionamento degli impianti e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Massafra alla Via Giovanni Losavio n.67, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **1.500€/mq.**



Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 – Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti dati ricadenti negli abitati relativi alla zona D1, Microzona Catastale n.1, con un valore di mercato:

- tra i € 960 e i € 1.200 €/mq. per abitazioni civili in normale stato conservativo,
- tra i € 1350 e i € 1.500 €/mq. per abitazioni civili in ottimo stato conservativo,

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.



**Tabelle di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 1° semestre anno 2022**

il valore del lotto è pari a:

<b>Immobile</b>			
<b>Particelle</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Valore</b>
Fg. 44,p.IIIa 1769 ,Sub.4	Mq 112,87	€ 1.500/mq	€ 169.315,00
<b>totale</b>			<b>€ 169.315,00</b>

Il valore del lotto è pari a:

**V lotto = € 169.315,00**



### **34. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 8.465,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 4.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00

### **35. Prezzo stimato**

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato del fondo è pertanto di:

**P stimato = € 169.315,00 – 4.000,00 – 8.465,00 = € 156.850,00**

**Valore di stima : € 156.850,00**

Questo valore di stima tiene stato conservativo

### **36. Indice Allegati**

**Allegato A** – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio*

**Allegato B** – *Atto di provenienza*

**Allegato C** – *Documentazione fotografica*

**Allegato D** – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria ,DOCFA*

**Allegato E** – *Documentazione Ufficio Tecnico*

**Allegato F** – *Schema riassuntivo e Descrizione sintetica*

**Allegato G** – *Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*



### 37. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona periferica del Comune di Massafra; posta al primo piano di un fabbricato sito in via Giovanni Losavio n. 67. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra; il piano terra, il primo ed il secondo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. È inoltre presente un piano interrato destinato a locale cantina.

Percorrendo l'androne si ha diretto accesso al vano scala; salendo al primo piano sul lato sinistro troviamo la porta di ingresso all'unità abitativa. Entrando vi è il vano ingresso il quale ha anche funzione di spazio fruitivo poiché da qui si ha accesso a tutti i vani che compongono l'unità abitativa.

Sul lato a destra troviamo la zona dei servizi composta dal vano sala pranzo, caratterizzato da un camino in muratura, e dalla camera matrimoniale con affaccio verso corte interna. Dal vano sala pranzo si accede ad una veranda chiusa con struttura in anticorodal la quale funge da vano cucina con affaccio su corte interna. Dalla sala pranzo è possibile accedere inoltre al vano bagno, costituito da tutti pezzi igienico sanitari e doccia angolare. Posizionato frontalmente all'ingresso vi è un ripostiglio ceco. Sul lato sinistro troviamo il Soggiorno ed una cameretta entrambi con affaccio su via Giovanni Losavio.

Dall'analisi della documentazione amministrativa, ritirata presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione risalga agli anni 1967.

Le caratteristiche di finitura dell'Immobile possono così descriversi:

- vano bagno e sala pranzo con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica;
- doppi infissi: interni in legno con luci a vetri, di tipologia battente completi di tapparelle avvolgibili, infissi esterni in anticorodal laccato bianco con luci a vetri di tipologia battente;
- porta di ingresso in legno;

- porta interne in legno di tipologia battente;
- vano bagno provvisto di lavabo e wc, bidet, piatto doccia angolare.

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto citofonico;
- impianto a gas;
- impianto di condizionamento eseguito con split;
- impianto elettrico.

L'unità immobiliare si estende per complessivi 88,70 mq di superficie utile abitabile. Il lotto oggetto di valutazione, per quello che concerne l'unità abitativa, le facciate esterne e per tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presenta in ottimo stato conservativo

**Agenzia del Territorio. Dati aggiornati al 28/02/2022**

Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	44	1769	4	A/3	3°	6 vani	109 Mq	Euro 526,79

**VALORE DI MERCATO: € 156.850,00**

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna.

Taranto, lì 01/03/2023

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX