



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 288/2021



Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



- PARTE RICORRENTE (Creditore):

Omissis



- CONTROPARTE (Debitore):

Omissis



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)

Tel.099/6413718 cell.3476828186

Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L

P.I. 02521680732

**Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Taranto***Sezione Esecuzioni Immobiliari***OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 288/2021**

Su istanza *omissis*, entrambe rappresentate e difese dall'avvocato Alfredo Lovelli (Codice Fiscale: LVL LRD 61C24 L049Q), in virtù della procura conferitagli mediante scrittura privata autenticata allegata all'atto di precetto, ed elettivamente domiciliate presso il suo Studio Professionale in Taranto alla via C. Nitti n.88,

nei confronti della
signora *omissis*;

in virtù della sentenza n° 2931/2015 pronunciata dal Tribunale di Taranto il 5 settembre 2015 a definizione del processo civile iscritto al n° 28 del Registro Generale dell'anno 2006, resa pubblica mediante deposito in Cancelleria il successivo 25 settembre, spedita in forma esecutiva il 19 dicembre 2015 e notificata con la formula prevista dall'art. 475 del Codice di Procedura Civile il 29 dicembre 2015 contestualmente al pedissequo atto di precetto, ed in virtù della sentenza n° 567/2019 pronunciata dalla Corte di Appello di Lecce nella Sezione Distaccata di Taranto il 13 dicembre 2019 a definizione dei processi civili riuniti al n° 631 ed al n° 633 del Registro Generale dell'anno 2015, resa pubblica mediante deposito in Cancelleria il successivo 17 dicembre, spedita in forma esecutiva il 20 gennaio 2020 e notificata con la formula prevista dall'art. 475 del Codice di Procedura Civile il 14 febbraio 2020 contestualmente al pedissequo atto di precetto;

con atto di precetto notificato il 30 luglio 2021, la signora *omissis* e la signora *omissis* intimarono alla signora *omissis* il pagamento dell'importo di € 19.589,45 (diciannovemilacinquecentottantanove/ 45), oltre il costo di registrazione delle sentenze, le spese di notifica dell'atto di precetto, gli interessi e le spese successive ed i compensi maturandi.



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n.242, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d' ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale – vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu



AVENDO RICEVUTO



in data 02.05.2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto *dr.ssa Francesca Zanna*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m², R.C. € 1.069,07

SI ATTENEVA



scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

copia del fascicolo della procedura per via telematica,

e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per

l'espletamento dell'incarico.



Documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1



ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Atto di compravendita del 17 febbraio 1976 in Notar Gianfranco Troise di Taranto rep.n. 22142, raccolta n. 4843, registrato a Taranto il 23 febbraio 1976 ai nn. 3130/2883;

ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 24 giugno 2022 e verbal di sopralluogo del 5 settembre 2022;

ALLEGATO 4: Certificato di residenza, cittadinanza e stato civile della sig.ra *omissis* rilasciato dal Comune di Statte (TA) in data 13.06.2022;

ALLEGATO 5: Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'UTC del Comune di Statte (TA) inerente la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 29.03.1986;

ALLEGATO 6: Dichiarazione *omissis* circa la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 29.03.1986;

ALLEGATO 7: Estratto di mappa foglio 11, p.lla 114;

ALLEGATO 8: Planimetria foglio 11, p.lla 114;

ALLEGATO 9: Visura dell'immobile foglio 11, p.lla 114, con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano, acquisita in data 24 giugno 2022;

ALLEGATO 10: Visura storica dell'immobile foglio 11, p.lla 114, con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano, acquisita in data 24 giugno 2022;

ALLEGATO 11: Rilievo metrico del 05/09/2022, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114;

ALLEGATO 12: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari- ;



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **02/05/2022:** Decreto di nomina Esperto Stimatore;
- **04/05/2022:** Notifica nomina Esperto mezzo pec;
- **07/05/2022:** Deposito atto di giuramento e di accettazione incarico Esperto ed acquisizione documentazione;
- **07/05/2022:** Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell'avvocato rappresentante del creditore pignorante;
- **27/05/2022 :** Invio comunicazione data sopralluogo 24.06.2022, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;
- **24/06/2022:** Acquisizione documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Taranto, Servizi Catastali;
- **24/06/2022:** Accesso negato e contestuale invio notifica per secondo tentativo di accesso per il 5 settembre 2022 alle ore 15.00;
- **07/06/2022:** Richiesta copia conforme al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Statte (TA) delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente procedura;
- **07/06/2022:** Richiesta certificati storici di residenza, certificati dello stato civile e di matrimonio della sig.ra *omissis*;
- **09/06/2022:** Invio tramite pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Statte (TA) delle pratiche edilizie richieste;
- **13/06/2022:** Invio tramite pec dall'Ufficio dello Stato civile del Comune di Statte (TA) dei certificati storici di residenza, certificati dello stato civile e di matrimonio della sig.ra *omissis*;
- **05/09/2022:** Inizio operazioni peritali di accesso con sopralluogo in Statte (TA) presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- **05/09/2022 :** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **05/09/2021 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it

DATI IMMOBILE

L' immobile oggetto all'esecuzione e della stima è ubicato in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19 ed è così individuato:

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R in data 27/05/2022, la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 24/06/2022 alle ore 11.00. In data 24/06/2022 il CTU si recava presso l'immobile oggetto di stima per effettuare l'accesso, ma gli veniva negato da un signore, identificatosi quale parente dell'esecutata, che riferiva che la sig. *omissis* era al momento assente in quanto ammalata. Alla luce di tale situazione l'esperto estimatore, unitamente all'avvocato Antonio Albano, ausiliario del Giudice, fissano la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/09/2022 alle ore 15.00 con notifica effettuata mediante raccomandata A/R. In tale data, l'esperto si recava unitamente all'avv. ausiliario del G.E. presso gli immobili ed effettuava l'accesso.

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sig.ra *omissis*, l'esperto stimatore ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Antonio Albano, ausiliario del G.E. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita dal ogni altra operazione necessaria ai fini della presente esecuzione immobiliare, l'esperto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co. 2) c.p.c..

In particolare l'esperto precisa che il creditore procedente:

- ha optato per il deposito della "certificazione notarile sostitutiva", ossia, "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.N.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto *-necessario e funzionale-* ad un procedimento soggetto a contributo unificato -art.18 DPR 115/2002-, il quale certifica che a nome di:
 - *omissis* - dal 17.02.1976 sino al 10.09.2021;
 - *omissis* - dal 17.02.1976 sino al 10.09.2021

alla data del 10 settembre 2021, con riferimento al seguente immobile:

- Villa in comune di STATTE (TA) con accesso dal Viale Giulio Cesare civico n°

19, composta da piano terra di vani 11.5 catastali – attualmente censita in Catasto Urbano di STATTE in ditta:

- *omissis* – per ½ indiviso della proprietà;
- *omissis* – per ½ indiviso della proprietà.

Foglio di mappa 11, particella 114 – Categoria A/7, Classe 2[^] - rendita catastale €. 1.069,07 –

Insistente su suolo di mq. 560, censito in Catasto Terreni di Statte al Foglio di mappa 11 particella 114 – Ente Urbano-

Già censita in catasto urbano di Taranto al foglio di mappa 99 particella 114 – variata per Variazione Territoriale del 20.10.1993, in atti dal 27.03.2006.

Nel suddetto certificato, il rag. Aniello Gallo, certifica, altresì che nel ventennio preso in esame, alla data 10.09.2021, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:

- Con atto per Notar Gianfranco TROISE del 17.02.1976, Repertorio n° 22142, trascritto a Taranto il 23.02.1976 al n° 3130/2883, il Signor *omissis* vendeva:

al Signor *omissis* il terreno in agro di TARANTO censito in Catasto Terreni di Taranto al:

Foglio di mappa 99 particella 114 di mq. 1.080.

- Con atto per Notar Gianfranco TROISE del 06.02.1979, Repertorio n°26268, trascritto a Taranto il 22.02.1979 al n° 3626/3291, il Signor *omissis* vendeva:

alla Signora *omissis* - nubile-

la metà indivisa del terreno censito in Catasto Terreni di TARANTO al: Foglio di mappa 99 particella 114 ex 114/A di mq.560 con sovrastante casetta allo stato rustico.

- La signora *omissis* risulta essere piena ed esclusiva proprietaria della citata metà indivisa, alla data del 10 settembre 2021.

La restante metà indivisa appartiene a *omissis*.

GRAVAMI IPOTECARI NEL VENTENNIO

- Trascrizione n° 23974/18017 del 10.09.2021 - Pignoramento Immobiliare -

In virtù di atto notificato il 24.08.2021 dall'Uff. Giud. Corte Appello di Taranto

A Favore: *omissis*;

omissis;

Contro: *omissis*.

OSSERVAZIONI

- La continuità delle trascrizioni risulta compiuta.

- L'intestazione catastale a nome di *omissis*, non risulta coerente col titolo di acquisto, ove risulta:

- *omissis* –

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto di compravendita del 17 febbraio 1976 in Notar Gianfranco Troise di Taranto rep.n. 22142, raccolta n. 4843, registrato a Taranto il 23 febbraio 1976 ai nn. 3130/2883 (All. 2).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione dell' estratto catastale attuale e storico

presso gli Uffici del Catasto di Taranto (All. 9; All.10), nonché l'estratto di mappa (All.7) e la planimetria catastale (All.8).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutata, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione dello stesso unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data della compravendita del 17 febbraio 1976, l'esecutata non fosse coniugata. La sig.ra *omissis* ha sposato il sig. *omissis* nato a Lecce il *omissis*, il giorno 23/04/1988. (All.4).

La sig.ra *omissis* è residente in via Giulio Cesare n. 19 in Statte (TA) (All.4).

Nell'immobile ubicato in via Giulio Cesare n. 19 in Statte (TA) risiedono, così come riportato nel certificato di residenza (All.4) la sig.ra *omissis* e il sig. *omissis*.

QUESITO N.1

L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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.)

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R in data 27/05/2022, la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 24/06/2022 alle ore 11.00. In data 24/06/2022 il CTU si recava presso l'immobile oggetto di stima per effettuare l'accesso, ma gli veniva negato da un signore, identificatosi quale parente dell'esecutata, che riferiva che la sig.ra *omissis* era al momento assente in quanto ammalata. Alla luce di tale situazione l'esperto estimatore, unitamente all'avvocato Antonio Albano, ausiliario del Giudice, fissano la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/09/2022 alle ore 15.00 con notifica effettuata mediante raccomandata A/R. In tale data, l'esperto si recava unitamente all'avv. ausiliario del G.E. presso gli immobili ed effettuava l'accesso.

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. rilievo metrico Allegato n.11). In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, (All.3) si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.

PROPRIETÀ DI IMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m², R.C. € 1.069,07

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare è adibita ad uso civile abitazione e che vi risiedono i coniugi *omissis* e *omissis*.



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Statte (TA) ed ha accesso esclusivo da via Giulio Cesare n. 19. L'unità immobiliare pignorata è composta da piano scantinato adibito a box auto, piano rialzato adibito a zona giorno, primo piano adibito a zona notte, secondo piano a mansarda con terrazzino (*All.11 - planimetria*). I diversi ambienti sono collegati con scala interna, solo il box auto ha accesso dal cortile. L'abitazione è circondata da un ampio giardino ad esclusione del lato sud-est, con cui confina con altra abitazione. Strutturalmente trattasi di un unico organismo edilizio suddiviso diametralmente in due unità immobiliari, quindi a sud-est vi è un'altra unità immobiliare di diversa proprietà. L'abitazione si affaccia a sud-ovest, con distacco costituito dal giardino di proprietà, su via Giulio Cesare, a nord-ovest e a nord-est su giardino di proprietà, a sud-est confina con un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo organismo edilizio.

La struttura portante è in cemento armato, intelaiata con travi e pilastri. Le chiusure sono orizzontali per il box auto, il piano rialzato e il 1° piano, mentre per la mansarda sono inclinate con altezza media pari a 3.00 ml.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo ed è provvista di caldaia, nonché, di tutti i servizi.

L'immobile presenta sia esternamente sia internamente finiture in buono stato di conservazione e di modesto pregio. Esternamente risulta decorato per circa un ml in altezza con pietre tipiche della zona. L'intonaco esterno risulta in diverse parti asportato, pertanto, esternamente necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie. Internamente risulta generalmente in buono stato di conservazione.

L'intonaco interno è generalmente in buone condizioni. Al primo piano, all'intradosso del solaio sono presenti delle macchie di umidità e pertanto necessita di adeguate opere

di manutenzione.

La pavimentazione è in gres e marmo, non omogenea per tutte le camere.

Pavimenti ed infissi in legno sia interni sia esterni sono in buone condizioni di manutenzione. La saracinesca del box auto non si apre correttamente, pertanto deve essere sostituita.

La mansarda è priva di infissi interni e necessita di opere di manutenzione.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in condizioni buone.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone dato che l'immobile è circondato dal giardino di proprietà a sud-ovest-nord.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 220.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 206.00 mq.

I dati catastali reperiti risultano sostanzialmente coincidere con quelli forniti dalla documentazione esaminata all'esperto.

Foglio 11 - Particella 114: abitazione in villino, piano scantinato – piano rialzato – primo piano - mansarda, consistenza 11.5 vani:

- Comune **Statte (TA)**
- Indirizzo **Giulio Cesare n. 19**
- Particella **114**
- Foglio **11**
- Piano **Scantinato – Piano Rialzato – Primo Piano - Mansarda**
- Categoria **A/7** (abitazione in villino)
- Classe **2**
- Consistenza catastale **11.5 vani**
- Superficie catastale **Totale: 220.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 206.00 mq**
- Rendita catastale **€ 1069.07**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 05/09/2022.

CONFINI:

A SUD-EST: altra u.i.u. facente parte del medesimo organismo edilizio;

A SUD-OVEST: con distacco costituito da giardino di proprietà con via Giulio Cesare;

A NORD-OVEST: giardino di proprietà;

A NORD-EST: giardino di proprietà;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (All.11).

COMPUTO SUPERFICI

Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)

PIANO SCANTINATO

- Box auto_{netto}: 30.00 mq

PIANO RIALZATO

- Cucina: 22.09 mq
- Disimpegno: 22.47 mq
- Soggiorno: 35.42 mq

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



- Cucinino: 7.36 mq
- W.C.: 7.56 mq
- Veranda 1: 29.20 mq
- Veranda 2: 4.60 mq

PRIMO PIANO

- Camera da letto 3: 20.52 mq
- Camera da letto 2: 20.29 mq
- Camera da letto 1: 21.85 mq
- Disimpegno A: 20.15 mq
- Disimpegno : 3.64 mq
- Stanzino: 4.42 mq
- W.C.: 7.80 mq
- Veranda: 19.60 mq

MANSARDA

- Camera da letto 2: 21.85 mq
- Camera da letto 1: 20.29 mq
- Disimpegno : 10.15 mq
- Stanzino: 4.42 mq
- Terrazzo: 33.40 mq

GIARDINO

- Giardino: 560.00 mq

IN SISNTESI

- Superficie utile netta interna (escluso murature) box auto: 30.00 mq
- Superficie lorda box auto: 35.00 mq
- Superficie lorda vano tecnico: 6.60 mq
- Superficie utile netta interna (escluso murature) piano rialzato e primo piano: 195.00 mq
- Superficie lorda piano rialzato e primo piano: 241.00 mq
- Superficie verande piano rialzato e primo piano: 53.40 mq
- Superficie utile netta interna (escluso murature) mansarda: 57.00 mq
- Superficie lorda mansarda: 77.00 mq
- Superficie terrazza: 33.40 mq
- Giardino: 560.00 mq



QUESITO N.2

L'esperto deve indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o 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 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 co.6 della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis co.1, n.7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della L.47/1985.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11,5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11,5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 288/2021, sito in via Giulio Cesare n. 19, dalle indagini presso gli Uffici del Comune di Statte (All.5) risulta essere stato edificato in assenza di titolo edilizio e che per lo stesso in data 29.03.1986, il sig. omissis ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica al momento non risulta ancora essere definita in quanto la documentazione depositata agli atti del Comune di Statte (TA) risulta essere incompleta.

Il sig. omissis a tal proposito ha dichiarato (All.6) di aver effettuato il versamento in un'unica rata di Lire 3.298, 260, allegata alla pratica in data 26 marzo 1998, protocollo n. 3920/SG.

Per il completamento della pratica bisogna richiedere l'autorizzazione paesaggistica, con un costo di circa € 2500/00.

Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata il 18 dicembre 1987 (All.8; All.11), tranne che una diversa posa in opera dell'apertura di una porta per l'accesso alla veranda, ubicata a nord-est al piano rialzato (All.11). Conseguentemente è necessario ripristinare lo stato di fatto conformemente con quanto previsto nella domanda di condono edilizio

Le spese tecniche per la presentazione della pratica, ammontano a circa 1500 Euro, comprensive degli elaborati grafici.

In sintesi:

€ 600.00 apertura vano porta;
€ 1600.00 chiusura vano porta, intonaco e tinteggiatura muratura;
€ 1500 pratica edilizia;
€ 2500.00 pratica per richiesta autorizzazione paesaggistica e definizione sanatoria;
Totale : € 6200/00 minimi per sanare gli abusi edilizi e la definire la pratica di sanatoria.

QUESITO N.3

L'esperto deve accettare 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 procedendo, 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.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare RG. 288/2021, di seguito indicata:

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

corrisponde a quanto risultante dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

La planimetria dell'immobile, inserita presso gli Uffici catastali di Taranto (All.8) risulta conforme per sagoma a quanto rilevato e consente l'individuazione del bene.

QUESITO N.4

L'esperto deve accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene, iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

Sulla scorta della documentazione acquisita, si evince che:

- *omissis* – dal 17.02.1976 sino al 10.09.2021;
- *omissis* – dal 17.02.1976 sino al 10.09.2021

alla data del 10 settembre 2021, con riferimento al seguente immobile:

- Villa in comune di STATTE (TA) con accesso dal Viale Giulio Cesare civico n° 19, composta da piano terra di vani 11.5 catastali – attualmente censita in Catasto Urbano di STATTE in ditta:
- *omissis* – per ½ indiviso della proprietà;
- *omissis* – per ½ indiviso della proprietà.

Foglio di mappa 11, particella 114 – Categoria A/7, Classe 2[^] - rendita catastale €. 1.069,07 –

Insistente su suolo di mq. 560, censito in Catasto Terreni di Statte al Foglio di mappa 11 particella 114 - Ente Urbano-

Già censita in catasto urbano di Taranto al foglio di mappa 99 particella 114 – variata per Variazione Territoriale del 20.10.1993, in atti dal 27.03.2006.

Nel certificato agli atti della presente esecuzione immobiliare, il rag. Aniello Gallo, certifica, altresì che nel ventennio preso in esame, alla data 10.09.2021, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:

- Con atto per Notar Gianfranco TROISE del 17.02.1976, Repertorio n° 22142, trascritto a Taranto il 23.02.1976 al n° 3130/2883, il Signor *omissis* vendeva: al Signor *omissis* il terreno in agro di TARANTO censito in Catasto Terreni di Taranto al:

Foglio di mappa 99 particella 114 di mq. 1.080.

- Con atto per Notar Gianfranco TROISE del 06.02.1979, Repertorio n°26268, trascritto a Taranto il 22.02.1979 al n° 3626/3291, il Signor *omissis* vendeva: alla Signora *omissis* - nubile-

la metà indivisa del terreno censito in Catasto Terreni di TARANTO al: Foglio di mappa 99 particella 114 ex 114/A di mq.560 con sovrastante casetta allo stato rustico.

- La signora *omissis* risulta essere piena ed esclusiva proprietaria della citata metà indivisa, alla data del 10 settembre 2021.

La restante metà indivisa appartiene a *omissis*.

GRAVAMI IPOTECARI NEL VENTENNIO

- Trascrizione n° 23974/18017 del 10.09.2021 - Pignoramento Immobiliare - In virtù di atto notificato il 24.08.2021 dall'Uff. Giud. Corte Appello di Taranto



A Favore: *omissis*;
omissis;
Contro: *omissis*.



OSSERVAZIONI

- La continuità delle trascrizioni risulta compiuta.

- L'intestazione catastale a nome di *omissis*, non risulta coerente col titolo di acquisto, ove risulta:

- *omissis* —

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto di compravendita del 17 febbraio 1976 in Notar Gianfranco Troise di Taranto rep.n. 22142, raccolta n. 4843, registrato a Taranto il 23 febbraio 1976 ai nn. 3130/2883 (All. 2).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutata, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione dello stesso, da cui si evince che alla data della compravendita del 17 febbraio 1976, l'esecutata non fosse coniugata. La sig.ra *omissis* ha sposato il sig. *omissis*, il giorno 23/04/1988. (All.4).

QUESITO N.5

L'esperto deve 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.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di unica unità abitativa dislocata su 4 livelli, avente unico accesso su via Giulio Cesare n. 19.



QUESITO N.6

L'esperto deve 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.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

L'immobile è pignorato per 1/2 di proprietà, non è suscettibile di separazione in natura e non è divisibile in porzioni di valore simile in quanto trattasi di un'unica unità abitativa avente un solo accesso su viabilità pubblica.

QUESITO N.7

L'esperto deve 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'essenza 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 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 fissata o lo stato di 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 l'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 gravanti 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.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. €

1.069,07

La sig.ra *omissis* è residente in via Giulio Cesare n. 19 in Statte (TA), così come si evince nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Statte (TA) (All.4), unitamente al coniuge *omissis*.

Essendo una villetta singola non sono previsti oneri condominiali.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

QUESITO N.8

L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

Le unità immobiliari pignorate, summenzionate, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N.9

L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona
Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in Statte, nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione simili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di Statte (TA):

(1) Nome agenzia: casa.it

Indirizzo: via Giulio Cesare – Statte (TA)

Valutazione: € 298.000/00 (745/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(2) Nome agenzia: Idealista.it



Indirizzo: via Buzzacchino – Statte (TA)

Valutazione: € 180.000/00 € (650.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura



(3) Nome agenzia: Trovit

Indirizzo: località Quota del Barone

Valutazione: € 114.187/00 (634.37 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura



MEDIA = 677.00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = $[677.00 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] +$
 $+ [0.25 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 28.40 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.75 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}] - [0.10 \text{ (mansarda da ristrutturare)} * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.35 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 8.40 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.50 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 35.00 \text{ (mq)}] + [0.15 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 6.60 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.10 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] + [0.05 * 677.00 \text{ (Euro/mq)} * 319.00 \text{ (mq)}] =$
 = € 249318.79

Ne deriva un valore pari a 677.00 €/mq;

pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 249000/00, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.12) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

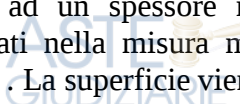
La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per **abitazioni in villini, ubicate in Statte (TA) in via Giulio Cesare, in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di 450/00 €/mq ed un valore max di 670/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo normale lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione



periferico, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 670/00

Valutazione immobile oggetto di stima = $[670.00 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] +$
 $+ [0.25 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 28.40 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.75 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}] - [0.10 \text{ (mansarda da ristrutturare)} * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.35 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 8.40 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.50 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 35.00 \text{ (mq)}] + [0.15 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 6.60 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.10 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] + [0.05 * 670.00 \text{ (Euro/mq)} * 319.00 \text{ (mq)}] =$
 = € 246740.90

VALORE IMMOBILE = 247.000/00 € (valore arrotondato)

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore di locazione fornito dall'agenzia del territorio (All.12), l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- abitazione in villini valore min 2.5 €/mq valore max 3.5 €/mq
valore considerato 2.50 €/mq:

Valutazione immobile oggetto di stima = $[2.50 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] + [0.25 * 2.50$
 $\text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 28.40 \text{ (mq)}] + [0.75 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}]$
 $- [0.10 \text{ (mansarda da ristrutturare)} * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 77.00 \text{ (mq)}] + [0.35 * 2.50$
 $\text{ (Euro/mq)} * 25.00 \text{ (mq)}] + [0.10 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 8.40 \text{ (mq)}] + [0.50 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 35.00 \text{ (mq)}]$
 $+ [0.15 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 6.60 \text{ (mq)}] + [0.10 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 241.00 \text{ (mq)}] + [0.05 * 2.50 \text{ (Euro/mq)} * 319.00 \text{ (mq)}] =$
 = € 249318.79

VALORE DI LOCAZIONE : € 920.68

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore:

- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)
 $V = R_{\text{netto annuo}} / r = 920.68 \text{ (€/mese)} * 12 / 0.04 = € 276.00/00$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 249.000/00
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 247.000/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: € 276.000/00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(249000 + 247000 + 276000) / 3] € = € 257.300/00$

A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a € 6.200/00

VALORE SPECIFICO ARROTONDATO: 251.000/00 €

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

251.000,00 €

Proprietà 1/2

125.500,00 €

(Con detrazione percentuale forfettaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

QUESITO N.10

L'esperto deve 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).

Allegati - Cartella 1

ALLEGATO 5: Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'UTC del Comune di Statte (TA) inerente la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 29.03.1986;

ALLEGATO 6: Dichiarazione *omissis* circa la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 29.03.1986;

ALLEGATO 7: Estratto di mappa foglio 11, p.lla 114;

ALLEGATO 8: Planimetria foglio 11, p.lla 114;

ALLEGATO 9: Visura dell'immobile foglio 11, p.lla 114, con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano, acquisita in data 24 giugno 2022;

ALLEGATO 10: Visura storica dell'immobile foglio 11, p.lla 114, con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano, acquisita in data 24 giugno 2022;

ALLEGATO 11: Rilievo metrico del 05/09/2022, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto esterno – sopralluogo del 05.09.2022

*PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ**Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;**Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m², R.C. € 1.069,07*

1. Prospetto sud- ovest



2. Prospetto sud - ovest



3. Prospetto sud - ovest



4. Dettaglio scalinata d'ingresso





5. Ingresso box auto con intonaco esterno degradato



6. Dettaglio prospetto sud - ovest



7. Prospetto nord - ovest



8. Giardino retrostante





9. Piano scantinato – box auto



10. Piano rialzato - Vano caldaia



11. Piano rialzato – veranda a sud - ovest



12. Portoncino d'ingresso



Foto piano rialzato – sopralluogo del 05.09.2022



13. Disimpegno



14. Soggiorno



15. Cucina



16. Cucinino

Foto piano rialzato – sopralluogo del 05.09.2022



17. Veranda 2 a nord - est



18. Bagno



19. Sottoscala



20. Infisso interno

Foto piano rialzato – sopralluogo del 05.09.2022



18. Infisso interno



19. Infisso esterno



20. Pavimentazione eterogenea



21. Elemento radiante





22. 1°P - Disimpegno



23.1°P - Bagno



24. 1°P – Camera da letto 3



25. 1°P – Camera da letto 2



Foto piano primo – sopralluogo del 05.09.2022



26. 1°P – Camera da letto 1



27.1°P - Stanzino



28. 1°P - Veranda



29. 1°P – Dettaglio intradosso solaio





30. Scala interna per accedere alla mansarda



31. Mansarda - Disimpegno



32. Mansarda – Camera da letto 1



33. Mansarda – Camera da letto 2

Q



Foto mansarda – sopralluogo del 05.09.2022



34. Mansarda - Stanzino



35. Mansarda – Portoncino per l'accesso alla terrazza



36. Mansarda – Portoncino per l'accesso alla mansarda



37. Mansarda – Terrazzo



QUESITO N.11

L'esperto deve 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.

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è 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.

QUESITO N.12

L'esperto deve 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

Allegata 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).

QUESITO N.13

L'esperto deve 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.

Allegata 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.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.288/2021

CONCLUSIONI

All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

RIEPILOGO

PROPRIETÀ DI OMISSIS PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PROPRIETÀ

Abitazione in villino in Statte (TA) in via Giulio Cesare n. 19, composta da 11.5 vani, in Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 114, categoria A/7, classe 2, vani 11.5, piano scantinato, piano rialzato, primo piano, mansarda;

Sup.Cat.tot. 220.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 206.00 m² , R.C. € 1.069,07

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

251.000,00 €

Proprietà 1/2

125.500,00 €

(Con detrazione percentuale forfettaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'unità immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

IL CTU

DOTT.ING. LASSANDRO PATRIZIA



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)

Tel.099/6413718 cell.3476828186

Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L

P.I. 02521680732



ALLEGATI

