

TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 315/2023 R.G., promosso da:

« [REDAZIONE] »

contro

« [REDAZIONE] »

Accettazione dell'incarico: 08.11.2023

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

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

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Francesco Stante

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

DISPONE

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

DISPONE

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di 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 o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore,

- oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allega 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.
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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata e - in caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
 - 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
 - 11) Al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - 12) A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 - 13) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

* * *

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento del 05.10.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 23.10.2023, al n. 27615/21176 di part.:

"unità immobiliari site nel Comune di Ginosa (TA), in via Piccinni piano S1, censite al Catasto Fabbricati, in piena proprietà 1/1:

- foglio n. 32, particella 1842, sub. 1, cat. C/2 cl. 02 mq 55;
 - foglio n. 32, particella 1842, sub. 2, cat. C/2 cl. 02 mq 44;
 - foglio n. 32, particella 1842, sub. 3, cat. C/2 cl. 02 mq 87;
- ivi compresi i relativi frutti, pertinenze, accessioni e tutti i rispettivi accessori,..."*

Le unità immobiliari risultano all'attualità censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Ginosa (TA) in ditta [REDACTED] per la piena proprietà, così come segue:

- al foglio 32, p.la 1842, sub. 1, Via Piccinni n. 32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita euro 156,23.=
- al foglio 32, p.la 1842, sub. 2, Via Piccinni n.32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita euro 124,98.=
- al foglio 32, p.la 1842, sub. 3, Via Piccinni n.32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 m², rendita euro 247,12.=

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza le unità immobiliari innanzi descritte.

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

Così come risulta dalla documentazione in atti e da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare in data 01.03.2024, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto (Cfr. Certificazione notarile sostitutiva in atti e All.07).

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla relazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto, Ginosa (TA) e Laterza (TA) al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente ha provveduto a reperire detto certificato dal Comune di Laterza (TA) in data 14.11.2023 (Cfr. All.06).

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

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con P.I.V.G. - Taranto nella persona del [REDACTED], con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 07.12.2023. Il giorno 07.12.2023, alle ore 10:00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni peritali presso gli immobili ricadenti nella presente procedura, ubicati in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32. Sul posto nessuno si è fatto trovare al fine di consentirne l'accesso, in quanto la raccomandata inoltrata all'esecutato in data 22.11.2023 non è mai stata ritirata. Dunque lo scrivente trasmetteva all'esecutato un telegramma indicante quale data del sopralluogo giorno 20.12.2023, ma anche questo ritornava inesitato. Pertanto in data 25.01.2024 lo scrivente esperto comunicava al Giudice dell'Esecuzione le sopradescritte circostanze che rendevano impossibile l'accesso all'immobile. Il Giudice dell'Esecuzione in data 26.01.2024 depositava l'ordinanza in allegato (Cfr. All.01).

Successivamente, venivo contattato per le vie brevi dall'I.V.G. - Taranto il quale mi comunicava che in data 29.02.2024 sarebbe stato possibile accedere agli immobili. Il giorno 29.02.2024, alle ore 11:00, mi sono recato in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32. Sul posto erano presenti [REDACTED]

(Cfr. All.02).

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

Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione dei beni
Comune di Ginosa (TA)		
315/2023 R.G.Es.	“1”	Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la prima porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.57.
	“2”	Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la seconda porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.46.

	“3”	Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la terza porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.93.
--	-----	---

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Ginosa (TA)							
“1”	32	1842	1	C/2	2	55 mq	euro 156,23.=
“2”	32	1842	2	C/2	2	44 mq	euro 124,98.=
“3”	32	1842	3	C/2	2	87 mq	euro 247,12.=
In ditta: [REDACTED]							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

ASTE GIUDIZIARIE® ***

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto "1"

Descrizione sintetica:

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la prima porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.57.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Ginosa (TA), comune ubicato a circa 50 Km ad Ovest di Taranto. Trattasi di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

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

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto ad isolato, costituito da un corpo di fabbrica avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati attestato direttamente sulla pubblica via contraddistinto dal numero civico "32" (Cfr. All. 03).

Il fabbricato è articolato in tre piani fuori terra, per complessive presumibili sei unità immobiliari a destinazione abitativa.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, mentre le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Il tetto è a terrazza praticabile. E' presente l'impianto citofonico condominiale. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono mediocri.

Unità immobiliare

I vani deposito posti al piano seminterrato hanno accesso da un cancello carrabile attestato su Via del Pozzillo privo di numero civico e un'area scoperta comune sterrata. Il vano deposito in esame è il primo a sinistra varcando il cancello d'ingresso, ed è articolato al suo interno in un unico ampio vano dotato di un ulteriore accesso carrabile attestato su Via Lamanna ed un servizio igienico.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, portoni in ferro verniciato e a rotolo metallica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare all'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- la tinteggiatura interna si presenta in cattive condizioni, macchiata in più punti e necessita di un intervento di manutenzione;
- l'intradosso dei solai reca in più punti segni di infiltrazioni di umidità;

- L'impiantistica generale dell'immobile appare realizzata con modalità e tecniche non conformi alla normativa vigente.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura di bassa qualità anche per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica realizzata con modalità e tecniche non corrispondenti alla normativa vigente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
locale deposito	mq. 56,00
bagno	mq. 1,40
Pertinenze	
///	///
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	mq. 57,40
Sup. lorda commerciale	mq. 65,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con area pertinenziale comune, con proprietà [redacted] o suoi aventi, e con Via Lamanna, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa (TA)						
32	1842	1	C/2	2	55 mq	euro 156,23.=
In ditto: [redacted]						

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è porzione, è stato edificato in difformità ad un titolo edilizio a suo tempo assentito dal Comune di Ginosa (TA). Al fine di regolarizzare le difformità commesse, è stato presentato presso lo stesso Comune istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/1985 - in data 28.03.1986, al n.62919 di prot., pratica n.778/C.



Con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., il Comune di Ginosa ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto presentate con l'istanza di condono summenzionata corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

In merito all'istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/85 - presentata presso il Comune di Ginosa, non sono stati rinvenuti nel fascicolo messo a disposizione dell'Ufficio Archivio dinieghi di alcun genere. Lo stesso Comune con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito. Sulla scorta della documentazione messa a disposizione del Comune è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile. Il costo presumibile per il completamento della documentazione richiesta e per il versamento degli oneri è di euro 8.000,00.= comprensivo di spese generali, che verranno detratti nella formulazione del prezzo base.

Conclusioni

Lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

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

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato amministrato in condominio. Le condizioni dello stabile appaiono mediocri. In particolare gli intonaci esterni si presentano lesionati e decoesionati in più punti e necessitano di un intervento di ripristino.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23.10.2023						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	2/42	successione	////	23.05.2003	12.06.2004	10421
proprietà	1/252	successione	////	13.08.2009	19.09.2011	16327
proprietà	intero	atto amministrativo	Tribunale di Taranto	09.05.2022	19.07.2023	15025

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
N.B.: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.				

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

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
27615/21176	23.10.2023	pignoramento	

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutato risulta in vita.	Nulla da segnalare.

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>
Sì	Sì	Sì	Sì	No	No - celibe	Sì

Verifica allegato 2						
<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>
Sì	No	No	No	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

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

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 450,00.= / euro 700,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 500,00.=

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

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda	mq. 65,00 x 1,00	mq. 65,00
Totale ragguagliato		mq. 65,00.=

mq. 65,00 x euro 500,00 = euro 32.500,00.=

I costi prevedibili per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono pari ad euro 8.000,00.=

Pertanto si ha:

euro 32.500,00 – euro 8.000,00 = euro 24.500,00.=

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

euro 24.500,00 – 7% = euro 22.785,00.=

che si arrotondano a **euro 22.700,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Ventiduemilasettecento / 00.=



Descrizione sintetica

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la prima porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.57; confinante nella sua interezza con area pertinenziale comune, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi, e con Via Lamanna, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 32, p.lla 1842, sub. 1, Via Piccinni n. 32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita euro 156,23; lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.

Valore di mercato: euro 22.700,00.=



Lotto "2"

Descrizione sintetica:

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la seconda porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.46.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Ginosa (TA), comune ubicato a circa 50 Km ad Ovest di Taranto. Trattasi di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

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

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto ad isolato, costituito da un corpo di fabbrica avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati attestato direttamente sulla pubblica via contraddistinto dal numero civico "32" (Cfr. All. 04).

Il fabbricato è articolato in tre piani fuori terra, per complessive presumibili sei unità immobiliari a destinazione abitativa.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, mentre le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Il tetto è a terrazza praticabile. E' presente l'impianto citofonico condominiale. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono mediocri.

Unità immobiliare

I vani deposito posti al piano seminterrato hanno accesso da un cancello carrabile attestato su Via del Pozzillo privo di numero civico e un'area scoperta comune sterrata. Il vano deposito in esame è il secondo a sinistra varcando il cancello d'ingresso, ed è articolato al suo interno in un unico ampio vano ed un servizio igienico.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, portoni in ferro verniciato e a rotolo metallica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare all'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- la tinteggiatura interna si presenta in cattive condizioni, macchiata in più punti e necessita di un intervento di manutenzione;
- l'impiantistica generale dell'immobile appare realizzata con modalità e tecniche non conformi alla normativa vigente.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura di bassa qualità anche per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica realizzata con modalità e tecniche non corrispondenti alla normativa vigente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
locale deposito	mq. 44,00
bagno	mq. 2,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
///	///
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 46,00
Sup. lorda commerciale	mq. 54,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con area pertinenziale comune e su due lati con proprietà [REDACTED] o suoi aventi, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto Urbano</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 Ginosa (TA)</i>						
32	1842	2	C/2	2	44 mq	euro 124,98.=
In ditta: [REDACTED]						

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è porzione, è stato edificato in difformità ad un titolo edilizio a suo tempo assentito dal Comune di Ginosa (TA). Al fine di regolarizzare le difformità commesse, è stato presentato presso lo stesso Comune istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/1985 - in data 28.03.1986, al n.62919 di prot., pratica n.778/C.

Con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., il Comune di Ginosa ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto presentate con l'istanza di condono summenzionata corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

In merito all'istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/85 - presentata presso il Comune di Ginosa, non sono stati rinvenuti nel fascicolo messo a disposizione dell'Ufficio Archivio dinieghi di alcun genere. Lo stesso Comune con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito. Sulla scorta della documentazione messa a disposizione del Comune è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile. Il costo presumibile per il completamento della documentazione richiesta e per il versamento degli oneri è di euro 7.000,00.= comprensivo di spese generali, che verranno detratti nella formulazione del prezzo base.

Conclusioni

Lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

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

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato amministrato in condominio. Le condizioni dello stabile appaiono mediocri. In particolare gli intonaci esterni si presentano lesionati e decoesione in più punti e necessitano di un intervento di ripristino.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23.10.2023

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	2/42	successione	/////	23.05.2003	12.06.2004	10421
proprietà	1/252	successione	/////	13.08.2009	19.09.2011	16327
proprietà	intero	atto amministrativo	Tribunale di Taranto	09.05.2022	19.07.2023	15025

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
N.B.: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.				

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

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
27615/21176	23.10.2023	pignoramento	

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutato risulta in vita.	Nulla da segnalare.

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>
Sì	Sì	Sì	Sì	No	No - celibe	Sì

Verifica allegato 2						
<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>
Sì	No	No	No	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Idealista.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

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

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 450,00.= / euro 700,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 500,00.=
Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda	mq. 54,00 x 1,00	mq. 54,00
Totale ragguagliato		mq. 54,00.=

mq. 54,00 x euro 500,00 = euro 27.000,00.=

I costi prevedibili per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono pari ad euro 7.000,00.=
Pertanto si ha:

euro 27.000,00 – euro 7.000,00 = euro 20.000,00.=

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

euro 20.000,00 – 7% = euro 18.600,00.=

che si arrotondano a **euro 18.600,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Diciottomilaseicento / 00.=

* * *



Descrizione sintetica

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la prima porta partendo da sinistra varcando il cancello; confinante nella sua interezza con area pertinenziale comune e su due lati con proprietà [REDACTED] o suoi aventi, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 32, p.lla 1842, sub. 2, Via Piccinni n. 32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita euro 124,98; lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.

Valore di mercato: euro 18.600,00.=



Lotto "3"

Descrizione sintetica:

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la terza porta partendo da sinistra varcando il cancello, composto da un unico vano e servizio igienico, per una superficie utile interna di circa mq.93.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Ginosa (TA), comune ubicato a circa 50 Km ad Ovest di Taranto. Trattasi di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

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

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto ad isolato, costituito da un corpo di fabbrica avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati attestato direttamente sulla pubblica via contraddistinto dal numero civico "32" (Cfr. All. 05).

Il fabbricato è articolato in tre piani fuori terra, per complessive presumibili sei unità immobiliari a destinazione abitativa.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, mentre le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Il tetto è a terrazza praticabile. E' presente l'impianto citofonico condominiale. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono mediocri.

Unità immobiliare

I vani deposito posti al piano seminterrato hanno accesso da un cancello carrabile attestato su Via del Pozzillo privo di numero civico e un'area scoperta comune sterrata. Il vano deposito in esame è il terzo a sinistra varcando il cancello d'ingresso, ed è articolato al suo interno in un unico ampio vano ed un servizio igienico.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, portoni in ferro verniciato e a rotolo metallica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare all'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- la tinteggiatura interna si presenta in cattive condizioni, macchiata in più punti e necessita di un intervento di manutenzione;
- l'impiantistica generale dell'immobile appare realizzata con modalità e tecniche non conformi alla normativa vigente.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura di bassa qualità anche per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica realizzata con modalità e tecniche non corrispondenti alla normativa vigente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
locale deposito	mq. 91,50
bagno	mq. 1,50
<i>Pertinenze</i>	
///	///
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 93,00
Sup. lorda commerciale	mq. 103,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con area pertinenziale comune, con Via Piccinni e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto Urbano</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 Ginosa (TA)</i>						
32	1842	3	C/2	2	87 mq	euro 247,12.=
In ditta: [REDACTED]						

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è porzione, è stato edificato in difformità ad un titolo edilizio a suo tempo assentito dal Comune di Ginosa (TA). Al fine di regolarizzare le difformità commesse, è stato presentato presso lo stesso Comune istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/1985 - in data 28.03.1986, al n.62919 di prot., pratica n.778/C.

Con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., il Comune di Ginosa ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura del Comune di Ginosa (TA) in data 31.11.2023.

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto presentate con l'istanza di condono summenzionata corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

In merito all'istanza di condono edilizio - Ex Legge 47/85 - presentata presso il Comune di Ginosa, non sono stati rinvenuti nel fascicolo messo a disposizione dell'Ufficio Archivio dinieghi di alcun genere. Lo stesso Comune con missiva del 30.11.2020, al n.34186/C di prot., ha richiesto ai proprietari di tutto lo stabile di Via Piccinni n.32 una integrazione alla documentazione precedentemente presentata, alla quale però non è stato dato alcun seguito. Sulla scorta della documentazione messa a disposizione del Comune è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile. Il costo presumibile per il completamento della documentazione richiesta e per il versamento degli oneri è di euro 11.000,00.= comprensivo di spese generali, che verranno detratti nella formulazione del prezzo base.

Conclusioni

Lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

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

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato amministrato in condominio. Le condizioni dello stabile appaiono mediocri. In particolare gli intonaci esterni si presentano lesionati e decoesionati in più punti e necessitano di un intervento di ripristino.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23.10.2023

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	2/42	successione	/////	23.05.2003	12.06.2004	10421
proprietà	1/252	successione	/////	13.08.2009	19.09.2011	16327
proprietà	intero	atto amministrativo	Tribunale di Taranto	09.05.2022	19.07.2023	15025

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
N.B.: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.				

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

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
27615/21176	23.10.2023	pignoramento	

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutato risulta in vita.	Nulla da segnalare.

<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>
Sì	Sì	Sì	Sì	No	No - celibe	Sì

<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>
Sì	No	No	No	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Idealista.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

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

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 450,00.= / euro 700,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 500,00.=
Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda	mq. 103,00 x 1,00	mq. 103,00
Totale ragguagliato		mq. 103,00.=

mq. 103,00 x euro 500,00 = euro 51.500,00.=

I costi prevedibili per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono pari ad euro 11.000,00.=
Pertanto si ha:

euro 51.500,00 – euro 11.000,00 = euro 40.500,00.=

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

euro 40.500,00 – 7% = euro 37.665,00.=

che si arrotondano a **euro 37.600,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Trentasettemilaseicento / 00.=

* * *



Descrizione sintetica

Locale deposito in Ginosa (TA) alla Via Piccinni n.32

Piena proprietà del locale ad uso deposito porzione del fabbricato sito in Ginosa alla Via Piccinni n.32 e precisamente quello posto ivi al piano seminterrato con accesso da area pertinenziale comune la terza porta partendo da sinistra varcando il cancello; confinante nella sua interezza con area pertinenziale comune, con Via Piccinni e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 32, p.lla 1842, sub. 3, Via Piccinni n. 32 (già s.n.c.) p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, rendita euro 247,12; lo stabile di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in difformità al titolo edilizio a suo tempo approvato dal Comune di Ginosa; al fine di condonare gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono Ex Legge 47/1985 in data 28.03.1986 e si è in attesa di condono edilizio; l'amministrazione comunale ha richiesto in data 30.11.2020 ai proprietari dello stabile un'integrazione della documentazione presentata, alla quale però non è stata data alcun seguito; sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio sotto la responsabilità dello stesso, è mero parere dello scrivente che il condono sia tecnicamente procedibile e i costi presumibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.

Valore di mercato: euro 37.600,00.=





Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, pp.5;
2. verbale di sopralluogo, p.1;
3. documentazione Lotto "1", pp.22;
4. documentazione Lotto "2", pp.22;
5. documentazione Lotto "3", pp.23;
6. certificato Stato Civile dell'esecutato risultato celibe rilasciato dal Comune di Laterza (TA) in data 14.11.2023, p.1;
7. certificato dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Ufficio Territoriale di Taranto rilasciato in data 01.03.2024, pp.2;
8. scheda riepilogativa, pp.2;
9. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.26.

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

Taranto, giorno 6 Marzo 2024

In fede,

L'Esperto
dott. arch. Francesco Stante
(firmato digitalmente)

