

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 R.G.E.

Promosso da: Fallimento

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Il C.T.U.

dott. arch. Niccolò ZONZA



Relazione di consulenza dell'esperto arch. Niccolò ZONZA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 promosso da:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale
esperto stimatore il sottoscritto arch. Niccolò ZONZA, disponendo che
l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della
stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima,
effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai
seguenti quesiti:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione
ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della
completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.,
segnalando immediatamente quelli mancanti o 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
ipotecario;*
- oppure*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione
notarile sostitutiva.*

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

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

scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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 sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggit, 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e 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.);

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un

foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento n 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 indentificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
347/23	1	Catasto terreni di Martina Franca (TA), foglio 170 particella 206
	2	Catasto fabbricati di Martina Franca (TA), foglio 152 particella 361 subalterno 1, natura A/7, classe 2, consistenza 9 vani, totale 245mq, escluse aree scoperte 241mq, r.c. e 697,22, indirizzo Strada Pergolo piano T-S1

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 04/12/2024 unitamente al rappresentante dell'IVG sig. CRAPANZANO e alla sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi ed fornito copia del titolo di proprietà ed indicazioni utili all'espletamento dell'incarico. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		

347/23	1	Piena proprietà di $\frac{1}{2}$ indiviso dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali.
--------	---	---

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>I</i>	170	276	3	A/7	1	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno							

Catasto terreni – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
I	170	206	Seminativo	4	682,00mq	€ 0,88	€ 1,06
In ditta: [REDACTED] a ragione di ½ indiviso ciascuno							

*Lotto unico – alloggio in Martina Franca,
c.da Vitosa, via Strada Petrone n.39/F
N.C.E.U. Fg. 170 p.lla 276 sub. 3
N.C.T. fg. 170 p.lla 206*

Descrizione sintetica: Piena proprietà di ½ indiviso dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali.



FOTO - vista dei beni

Caratteristiche zona (all. 1/a)

Il compendio immobiliare ricade in una zona semiresidenziale del Comune di Martina Franca, in località "Vitosa", situata ad una distanza di circa 3,0km a sud-ovest dal centro abitato, sulla direttrice per Crispiano e raggiungibile

percorrendo prima la strada provinciale n.49 e poi la strada provinciale n.51. L'area di cui è parte il compendio in descrizione è caratterizzata da una edilizia diradata di tipo residenziale ed è dotata di strade asfaltate e rete elettrica alla quale l'immobile in descrizione è allacciato. La zona è priva delle condotte idrica e fognaria dell'AQP.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'alloggio in descrizione è porzione di un edificio a due piani composto da tre unità immobiliari ed ha accesso indipendente dalla via pubblica attraverso una apertura carrabile protetta da cancello metallico posta in corrispondenza del civico n.39/F della via Strada Petrone.

L'edificio ha strutture costituite da murature portanti con solai piani latero-cementizi ed ha le facciate rivestite con intonaco plastico di colore bianco.

L'alloggio è posto al piano rialzato, ha altezza utile di 2,70m e si compone di ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno per una superficie utile di 90,60mq ed una superficie coperta di 115,00mq, oltre ad un terrazzo di 46,00mq in parte coperto con tettoia in legno per circa 37,00mq.

Al piano seminterrato l'unità immobiliare si completa con tre vani aventi altezza utile di 2,50m, attualmente utilizzati come residenza, aventi superficie utile di 51,30mq e superficie coperta di 67,00mq.

L'area di pertinenza è recintata con muri in blocchi di cemento sormontati da paletti in ferro e rete metallica, si estende per 682,00mq catastali ed è dotata di camminamenti carrabili in sterrato e percorsi pedonali in parte pavimentati.

Nella restante porzione sono messe a dimora piante da frutto.



FOTO – ambienti al piano seminterrato



FOTO – area di pertinenza

Materiali ed impianti

L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco; il bagno e la zona cottura hanno pareti rivestite in ceramica fino a circa 2,00m di

altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc dotati di doppi vetri. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue non rispondenti alle vigenti normative. L'impianto di riscaldamento è alimentato con una stufa a pellet.

Gli ambienti al piano seminterrato sono in parte al rustico e in parte rifiniti con pavimenti in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile. Il bagno e la zona cottura a questo livello sono rivestiti con piastrelle di ceramica sulle pareti e dotati di accessori sanitari in porcellana completi di rubinetteria perfettamente funzionante. Il piano seminterrato è provvisto di impianti elettrico e idrico non a norma. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo nell'alloggio al piano rialzato non sono stati rilevati segni di degrado di finiture, strutture e/o impianti. Nel complesso lo stato di conservazione è buono. I locali al piano seminterrato sono in gran parte interessati da fenomeni di umidità dovuti a infiltrazioni dal solaio di copertura in corrispondenza del terrazzo del piano superiore e a risalita capillare lungo le pareti. Pessimo lo stato di conservazione.



FOTO – infiltrazioni al piano seminterrato

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano rialzato</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso/disimpegno	10,00mq
Soggiorno/pranzo	35,00mq
Camera	20,00mq
Camera	15,40mq
Ripostiglio	1,85mq
Bagno	8,35mq
Totale	90,60mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>115,00mq</i>
	<i>Superficie non residenziale</i>
Terrazzo	46,00mq
<i>Piano seminterrato</i>	<i>Superficie non residenziale</i>
Deposito	21,40mq
Disimpegno	2,60mq
Deposito	12,70mq
Ripostiglio	1,70mq
Bagno	3,25mq
Deposito	9,65mq
Totale	51,30mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>67,00mq</i>

Confini

L'immobile confina a nord con strada e con proprietà [REDACTED] a est e a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED]

<i>Catasto urbano (ALL. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>1</i>	170	276	3	A/7	1	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Catasto terreni (ALL. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
1	170	206	Seminativo	4	682,00mq	€ 0,88	€ 1,06
In ditta: [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Pratica edilizia (allegato 3)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Martina Franca l'immobile ricade in area tipizzata F/2.2 - agricola. Nel PPTR approvato con D.G.R. n.176/2015 e ss.mm.ii. l'area ricade:

- nelle componenti delle aree protette – U.C.P.: siti di rilevanza naturalistica;
- nelle componenti culturali e insediative – U.C.P.: paesaggi rurali.

Da ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che l'immobile, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.24487 del 27/09/1971 ed è dotato della Concessione Edilizia in sanatoria n.16804/86 pratica n.4105 del 08/04/1999.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati al progetto approvato e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in maggiori superfici coperte e variazioni interne al piano rialzato e nella realizzazione di ambienti non previsti in progetto al piano seminterrato. Per la sanatoria delle

difformità è prevedibile un esborso di € 7.000,00, già comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, per essere loro pervenuto attraverso atto di compravendita per notaio Rinaldi del 28/05/2013, rep.n.98084, trascritto il 10/06/2013 al n°9033 da [REDACTED]

Al predetto [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita del notaio Torricella del 16/07/1992, registrato il 27/07/1992 al n.7018, da [REDACTED]

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Rinaldi	28/05/13	10/06/2013	9033

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

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

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico della debitrice eseguita sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 10/11/2023 ai nn°29469/22557 del Tribunale di Taranto a favore di Fallimento [REDACTED]

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Martina Franca per ville e villini. Al bene sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- piano seminterrato, deposito: € 250,00/mq di superficie commerciale;
- piano rialzato, alloggio: € 800,00/mq di superficie commerciale;
- area esterna e recinzione: a corpo € 10.000,00.

Detti valori unitari tengono conto degli esborsi da sostenere per la mancanza del collaudo statico, delle certificazioni degli impianti e dell'agibilità e delle spese occorrenti per gli interventi di manutenzione e per la sanatoria delle difformità rilevate. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per immobili di età compresa tra 41 e 60 anni). Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale piano seminterrato: 67,00mq

Suo. commerciale piano rialzato: $115,00\text{mq} + 46,00\text{mq} \times 0,25 = 126,50\text{mq}$

Valore totale: $67,00\text{mq} \times 250,00\text{€/mq} + 126,50\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} + € 10.000,00 = € 16.7500,00 + € 101.200,00 + 10.000,00 = 127.950,00$

Applicando il coefficiente di vetustà, qualità e stato di conservazione e quello di assenza di garanzie per vizi si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE: € 127.950,00 x 0,85 x 0,97 = € 105.494,00.

Deducendo dal valore commerciale anzi calcolato le spese prevedibili per la sanatoria si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 105.494,00 - € 7.000,00 = € 98.494,00.

Il valore della quota pignorata è pari a:

€ 98.494,00 / 2 = € 49.247,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di ½ indiviso dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre ad un terrazzo di 46,00 mq coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali; **confinante** a nord con strada e con proprietà [REDACTED], a est e a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] censito nel N.C.E.U. di Martina Franca in ditta [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno, al foglio 170, p.lla 276, sub. 3, cat. A/7 di 1° classe, r.c. € 193,67. Nel N.C.T. l'area di pertinenza è censita con la stessa Ditta al foglio 170, p.lla 206, seminativo di 4° classe, consistenza 682,00mq, r.d. € 0,88, r.a. € 1,06. L'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità, della Certificazione degli Impianti e del Collaudo Statico, e realizzato con difformità rispetto alla Licenza Edilizia n.24487 del 27/09/1971 e alla Concessione Edilizia in sanatoria n.16804/86 del 08/04/1999. Degli esborsi prevedibili per la mancanza delle Certificazioni, del Collaudo e dell'Agibilità nonché delle spese prevedibili per la sanatoria delle difformità rilevate, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base: € 49.247,00

Taranto, 25/01/2025

In fede

Arch. Niccolò ZONZA

ASTE GIUDIZIARIE®

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TARANTO	
DOTT. ARCH. ZONZA NICCOLO	n. 538
CORSO ITALIA, 368 TARANTO	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONI/PRECISAZIONI ALLA C.T.U.

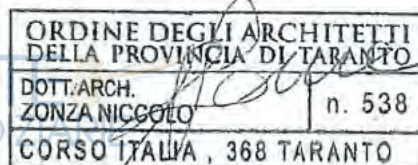
Procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 R.G.E.

Promosso da: **Fallimento**

Contro:

Il C.T.U.

dott. arch. Niccolò ZONZA



Relazione di consulenza dell'esperto arch. Niccolò ZONZA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI/PRECISAZIONI ALLA C.T.U.

A seguito di comunicazione del Legale del Creditore procedente della
Procedura Esecutiva n.347/2023, lo scrivente ha redatto la presente
integrazione alla C.T.U. già depositata in data 27/01/2025, stimando gli
immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Martina Franca alla via
Strada Petrone n.39/F, per l'intera proprietà, trattandosi di beni ricadenti in
comunione legale e pignorati per l'intero.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca		
347/23	1	Piena proprietà dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>1</i>	170	276	3	A/7	1	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale							

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
1	170	206	Seminativo	4	682,00mq	€ 0,88	€ 1,06
In ditta: [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale							

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Martina Franca per ville e villini.

Al bene sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- piano seminterrato, deposito: € 250,00/mq di superficie commerciale;
- piano rialzato, alloggio: € 800,00/mq di superficie commerciale;
- area esterna e recinzione: a corpo € 10.000,00.

Detti valori unitari tengono conto degli esborsi da sostenere per la mancanza del collaudo statico, delle certificazioni degli impianti e dell'agibilità e delle spese occorrenti per gli interventi di manutenzione e per la sanatoria delle difformità rilevate. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica è stato

applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per immobili di età compresa tra 41 e 60 anni). Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale piano seminterrato: 67,00mq

Sup. commerciale piano rialzato: $115,00\text{mq} + 46,00\text{mq} \times 0,25 = 126,50\text{mq}$

Valore totale: $67,00\text{mq} \times 250,00\text{€/mq} + 126,50\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} + € 10.000,00 = € 16.7500,00 + € 101.200,00 + 10.000,00 = € 127.950,00$.

Applicando il coefficiente di vetustà, qualità e stato di conservazione e quello di assenza di garanzie per vizi si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE: $€ 127.950,00 \times 0,85 \times 0,97 = € 105.494,00$.

Decurtando dal valore commerciale anzi calcolato le spese prevedibili per la sanatoria si ottiene il seguente

VALORE A BASE D'ASTA: $€ 105.494,00 - € 7.000,00 = € 98.494,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre ad un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali; **confinante** a nord con strada e con proprietà [REDACTED] a est e a sud con proprietà [REDACTED] d ovest con proprietà [REDACTED] censito nel N.C.E.U. di Martina Franca in ditta [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, al foglio 170, p.lla 276, sub. 3, cat. A/7 di 1° classe, r.c. € 193,67. Nel N.C.T. l'area di pertinenza è censita con la stessa Ditta al foglio 170, p.lla 206, seminativo di 4° classe, consistenza 682,00mq, r.d. € 0,88, r.a. € 1,06. L'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità, della Certificazione degli Impianti e del Collaudo Statico, e realizzato con difformità rispetto alla Licenza Edilizia n.24487 del

27/09/1971 e alla Concessione Edilizia in sanatoria n.16804/86 del 08/04/1999. Degli esborsi prevedibili per la mancanza delle Certificazioni, del Collaudo e dell'Agibilità nonché delle spese prevedibili per la sanatoria delle difformità rilevate, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base: € 98.494,00

Taranto, 04/02/2025

In fede

Arch. Niccolò ZONZA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TARANTO	
DOTT. ARCH. ZONZA NICCOLO	n. 538
CORSO ITALIA, 368 TARANTO	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®