

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 37/2022 R.G.E.

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
(avv.ti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx)

Contro

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Incarico e giuramento

11.10.2022

Ausiliario del Giudice

Avv. xxxxxxxxxxxx

C.T.U.

dott. arch. Carlo Boschetti

via Lazio, 25 – 74121 Taranto

tel/fax 099.4003087 – cell. 347.5320151

e-mail : arch.carloboschetti@gmail.com

C.F.: BSC CRL 43L19 E986A – P.IVA 00193140738

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 05.10.2022 la Sig.ra Giudice dell'esecuzione immobiliare, dott.ssa Francesca Zanna ha nominato il sottoscritto dott. arch. Carlo Boschetti, con studio in Taranto alla via Lazio civico 25, ed iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Taranto al n°151, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura immobiliare di cui innanzi, invitandolo a comparire all'udienza del 03.04.2023,

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 simile per ciascun proprietario, 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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 e agevolata e – in tal 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;

NOMINA

Quale ausiliario del G.E. l'Avv. xxxxxxxxxxxx autorizzando la stessa ad:

a. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne la completezza;

b. effettuare la notifica del presente decreto al debitore ex art.569 c.p.c. e verificare le notifiche ex art.498 e 599 c.p.c. come da prospetto che segue:

Destinatario	Costituito (sì/no)	Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c.	Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c.

c. coadiuvare l'esperto nell'accesso all'immobile pignorato e nell'analisi della documentazione ipotecaria acquisita, verificando - unitamente allo stesso - la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni ed invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

d. trasmettere al debitore, anche a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita informativa reperibile sul sito del Tribunale;

d. segnalare immediatamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, così da consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3 e 4 c.p.c.;

e. intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

f. depositare in via telematica, prima dell'udienza 569 c.p.c., una relazione iniziale evidenziando eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato;

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di xxxxxxxxxxxx		
		Appartamento per civile abitazione al quarto piano, del fabbricato sito in xxxxxxxxxxxx, nel NCEU riportato in via xxxxxx vicinale xxxxx a denominarsi, oggi via xxxxxx nr xxxxx con ingresso salendo le scale a

	unico	sinistra, composto da ingresso/soggiorno, n.2 camere da letto, n. 1 tinello, n.1 bagni, n.1 cucinino ed un disimpegno. L'unità immobiliare è corredata da balcone esterno ed uno interno, oltre che un box auto ubicato al piano terra/seminterrato dello stesso fabbricato, con accesso dalla parte retrostante il fabbricato. Confina su due lati con spazi interni con verde condominiale, con vano scale e con proprietà xxxxxxxxxx salvo altri. In catasto edilizio urbano, l'appartamento è riportato al foglio di mappa n. xxxxxx particella xxxx sub xxxx, via xxxxxxxxxx n.xxxx, P xxxxx, ctg. xxxx di xxxx classe, vani xxxx, Rendita € xxxxxx, derivante in variazione per modifica identificativo del xxxxxx prot. N. xxxxxxxx dall'immobile riportato al fg xxxxx part. xxxxx sub. xxxx ex fg. xxxx part. xxxx sub xxxx; mentre il box auto è riportato al fg. xxxx part. xxxxx sub. xxxx ctg xxxx cl. xxxx P.T. mq. xxxx; R.C. € xxxxxx, derivante con variazione per modifica identificativo del xxxxxxxx prot.xxxxxxx dall'immobile riportato al fg. xxxxx part. xxxxx sub xxxxx ex fg xxxx part. xxxx sub xxxx; in ditta, entrambe le unità immobiliari, xxxxxxxxxxxxxx n. a xxxxxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxxxxx per ½ in regime di separazione dei beni, e xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx n. a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx per ½ in regime di separazione dei beni.
--	-------	--

Catasto Urbano – Dati aggiornati al xxxxxxxx							
Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di xxxxxxxxxxxx							
unico							

L'immobile in oggetto, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxxxxxxxx al fg xxxxx Part. xxxxxx sub xxxxx, via xxxxxxxxxxxx n.xxxx, Piano xxxxx ctg xxxxx, cl xxxxx, vani xxxx, RC. € xxxxxxxxx; intestato a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per ½ in separazione di beni e box auto al piano terra con accesso diretto dal cortile ad un livello inferiore dal piano stradale urbano.

Catasto urbano – dati all'origine al xxxxxxxxx (antecedente all'impianto meccanografico)								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di xxxxxxxxxxxx								
unico								
In ditta xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxx il xxxxxx derivato da atto del xxxxxxx per notar xxxxxxxxxxxx di xxxxxxx rep. xxxxxxxx sede di xxxxxxx, reg. n. xxxxxxxx reg. in data xxxxxxxx – voltura n. xxxxxxxx in atti dal xxxxxxxxxxxx. N.B. per								

l'appartamento si fa riferimento a data precede all'impianto meccanografico mentre per il box auto il riferimento è alla data dell'impianto meccanografico.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto esperto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici Comunali, immobiliari Agenzia del Territorio e Notarile al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto della stima.

Si precisa che la documentazione ipo-catastale in atti è relativa al bene pignorato.

Lo scrivente, opportunamente valutate le condizioni di mercato, individua il seguente lotto unico:

Reindividuazione del lotto		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di xxxxxxxxxx		
	unico	Appartamento per civile abitazione al quarto piano, del fabbricato sito in xxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxxxxx n. xxx con ingresso al piano quarto, salendo le scale sulla sinistra, identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n xxxxx, del Comune di xxxxxxxx, particella xxxx, subalterno xxxxx, categoria xxxx, classe xxxx, di vani xxxxxx, R.C. € xxxxxxxx, corredato di box auto al piano seminterrato dello stabile, riportato nel NCEU al fg di mappa n. xxxxx del Comune di xxxxxxxx, part. xxxx, sub. xxxx, ctg xxx, cl. xxx della consistenza di mq. xxx, R.C. € xxxx, entrambi gli immobili in ditta ai sigg. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.

2.1 LOTTO UNICO

*Appartamento in xxxxxxxxx alla via xxxxxxxxx n. xxxx,
salendo le scale sulla sinistra.*

Il giorno 25.02.2022, alle ore 10,00 con la continuazione, il sottoscritto diede inizio alla operazioni di consulenza tecnica, giusta raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata, sig.ra xxxxxxxx ed al sig. xxxxxxxx (all 01-01/c ed a mezzo posta elettronica certificata all'avvocato xxxxxxxx, ausiliaria del Giudice (all. 01d, 01/g) ed agli avvocati xxxxxxxx e xxxxxxxx della procedura di pignoramento (all 01/e-01/f.),

Al sopralluogo hanno partecipato oltre al sottoscritto, il collaboratore geom. Giovanni D'Auria, la proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sig.ra xxxxxxxx, col proprio figlio, mentre il coniuge xxxxxxxx era assente in quanto giusta sentenza del Tribunale di Taranto, era stata sentenziata la separazione giudiziale con verbale in data xxxxxxxx mentre la sentenza è stata pubblicata il xxxxxxxx. Non è potuta essere presente l'avv. xxxxxxxx, ausiliaria del Giudice in quanto impedita all'ultimo momento.

Durante la visita sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con una verifica delle dimensioni plano altimetrico dei locali ed un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali e le presenze, sono riportate nell'apposto verbale di sopralluogo. Detto sopralluogo è continuato nel seminterrato per verificare il box auto.

In quella stessa sede si chiese alla sig.ra xxxxxxxxxx se l'immobile fosse condotto dalla sua famiglia oppure locato. La dichiarazione che l'unità immobiliare è abitata dalla famiglia è riportata nell'apposito modulo di verbale di terzo occupante (all 02), dichiarazione supportata da copia della bolletta Enel del (all. 03,3/a,03/b), copia bolletta AQP (all. 04) con relativa copia del documento di riconoscimento C.I. della sig.ra xxxxxxxxxx (all.05).

2.1.1 Il fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da piano terra/seminterrato e n. 5 (cinque) piani superiori, con due appartamenti a piano, sito in xxxxxxxx via xxxxxxxxxx civico xxxx. (foto n. 12,13,14) Il fabbricato si affaccia anche su via xxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare oggetto della presente CTU è dotato di box auto, quest'ultimo realizzato nel piano terra / seminterrato il cui progetto presentato al Comune di xxxxxxxxxx prevedeva come destinazione, deposito per l'intero piano.

L'edificio è stato edificato giusta pratica n. xxxxxx e Licenze Edilizie n. xxxxxxx del xxxxxxx e xxxxxx dal costruttore xxxxxx. Il complesso, consistente in due fabbricati, lotto A e lotto B, di cui l'immobile che ci occupa ricade nel lotto A. Quindi il riferimento edilizio per il lotto A è licenza edilizia n. xxxxx, dotato di certificato di abitabilità del xxxxxxxxxx n. pratica xxxx.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, la muratura perimetrale è di spessore cm.30, le tramezzature interne degli appartamenti di cm10. Il pavimento è in marmo 25x45 in tutti gli ambienti escluso il bagno. Nel bagno vi è rivestimento con piastrelle di colore scuro.

Le facciate esterne sono con graffiato. I balconi sono protetti da ringhiere in ferro, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica 30x30 con gocciolatoio e copertine terminali in marmo (foto 09,10.).

L'accesso all'appartamento sito al 4° piano, salendo le scale a sinistra, avviene attraverso un vano scala con accesso dal portone su area a verde interna alla via xxxxxxxxxx, civico xxx, sulla quale non è consentito il parcheggio delle auto.

Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, mentre i gradi e sottogradi della scala sono in marmo. Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Attualmente tutte le parti dell'edificio sono in discrete condizioni di manutenzione

2.1.2 L'appartamento

Dopo aver percorso le scale, si giunge al pianerottolo di accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita al quarto piano. Si accede dal pianerottolo sulla sinistra, mentre la scala prosegue per giungere al 5 ° piano e poi sino al lastrico solare.

Si accede in un ingresso/soggiorno/ (foto n 01,02) che immette sulla sinistra nel tinello (foto 03, 04) collegato col cucinino (foto 05); di fronte in un piccolo disimpegno che consente di accedere alle due camere da letto, (foto 06, 07) al bagno (foto 08) ed a un ripostiglio. L'ingresso soggiorno è dotato di un ampio balcone comune ad una delle camere da letto, matrimoniale, che affaccia su via Lamarmora; mentre l'altro balcone, di cui è dotato il tinello, affaccia su via xxxxxxx/cortile interno. La disposizione odierna non rispetta la planimetria catastale in quanto sono state eseguite opere interne consistenti nella trasformazione della distribuzione degli ambienti, mediante demolizione delle tramezzature esistenti e ricostruzione di nuove tramezzature allo scopo di migliorarne la fruibilità secondo le esigenze della proprietà. Naturalmente tale variante è anche rispetto al progetto presentato al Comune.

Per quanto detto ed in base alle misure dal vero effettuate in loco, si è redatta una planimetria quotata che rispecchia lo stato di fatto attuale, planimetria che evidenzia le difformità rispetto alla Licenza Edilizia prat. xxxxxxx rilasciata in data xxxxxxx, con indicazioni delle dimensioni, della superficie e di una planimetria con i particolari relativi ai bagni esistenti.

L'ingresso/soggiorno/ è dotato di un balcone della lunghezza di mt. 7,95 e della larghezza di mt. 1,37 e 2,35 che si affaccia su via xxxxxxxxxx, L'altro balcone ha le dimensioni di mt. 3,70 x 1,75.

Il pavimento dell'ingresso/soggiorno, come per l'intero appartamento è in marmo delle dimensioni di cm. 25 x 45 lo stesso dicasi per i battiscopa in marmo. Il rivestimento del cucinino è in piastrelle di ceramica con delle greche e piastrelle decorate, dell'altezza di mt. 2,30 mentre il bagno sempre con piastrelle di ceramica dell'altezza di mt. 2,30 è bicolore con la parte bassa di colore scuro, greca e parte superiore chiara chiudendo con altra greca.

Le pareti ed il soffitto, relativi a tutti gli ambienti, risultano intonacate e tinteggiate di color bianco. Per quanto riguarda il soffitto, dell'ingresso/soggiorno/, e degli altri vani, solo tinteggiati con colore chiaro mentre le tinteggiature delle pareti verticali dei vani alcune pareti di ogni vano sono tinteggiati a colore vario. Nell'ingresso una parte della parete verticale, è rifinita a stucco veneziano.

Gli infissi interni, sono in legno mentre gli esterni sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia, idrico e fognante, oltre ad impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa della ideal standard. Nell'ingresso soggiorno e nel bagno i termosifoni sono del tipo termoarredo.

L'impianto idrico e fognante, ed elettrico, essendo la zona ben servita da opere di urbanizzazione, primaria, sono allacciati alle reti urbane.

Le stanze hanno forma regolare.

Il box auto invece le pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimenti in cemento liscio e saracinesca in acciaio 10/10 con comando elettrico, E' dotato di impianto elettrico e ha le misure di mt. 4,90 x 4,10 e dell'altezza di mt. 2,65.

2.1.3 Planimetria

Stato di fatto dell'appartamento sito al quarto piano di 1/2 proprietà della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx come da allegati più sotto indicati.

Di seguito si riportano le seguenti planimetrie, piante ed ortofoto nella seguente successione:

- 01)– ortofoto;
- 02)– estratto di mappa catastale;
- 03)– planimetrie catastali (appartamento e box auto);
- 04)– pianta del progetto approvato dal Comune di xxxxxxxxx (appartamento e piano terra/seminterrato);
- 05)– pianta dell'appartamento rilevata direttamente con metro elettronico;
- 06)– pianta del box auto rilevata direttamente con metro elettronico;
- 07)– pianta confronto stato di fatto attuale e planimetria di accatastamento (demolizioni);
- 08)– pianta confronto stato di fatto attuale e planimetria di accatastamento (ricostruzioni);
- 09)– pianta appartamento confronto stato di fatto attuale e pianta progetto approvato (demolizioni);
- 10)– pianta appartamento confronto stato di fatto attuale e pianta progetto approvato (ricostruzioni).

ASTE
GIUDIZIARIE

CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE



ORTOFOTO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

Data presentazione: - Data: - n. - Richiedente:

MODULARIO
7 - C.M. 3.7 - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 160)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di _____ a/r/e
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____

Piano 4°
h = 2,70

cartile

stesso della

cartile

ORIENTAMENTO

00449041

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 553

Completato da Cosimo CAROLI
(Geometra e segretario del comune)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Taranto
DATA 10-5-1978
Firma: _____

Planimetria in atti

Data presentazione: - Data: - n. - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 37-22 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro SpA contro _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: - Data: - n. - Richiedente:

MODULARIO
P. 19 (2000) - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 16 APRILE 1998, N. 65)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

Via

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

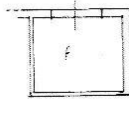
STRALCIO PLANIMETRICO - Scala 1:5000

Fog. 1/1

PIANO TERRA



ARRETRAMENTO VIA



ARRETRAMENTO VIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

00449058

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

5106

Compilata dal geom. CARLO BOSCHETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Taranto

DATA

Firma:

[Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: - Data: - n. - Richiedente:

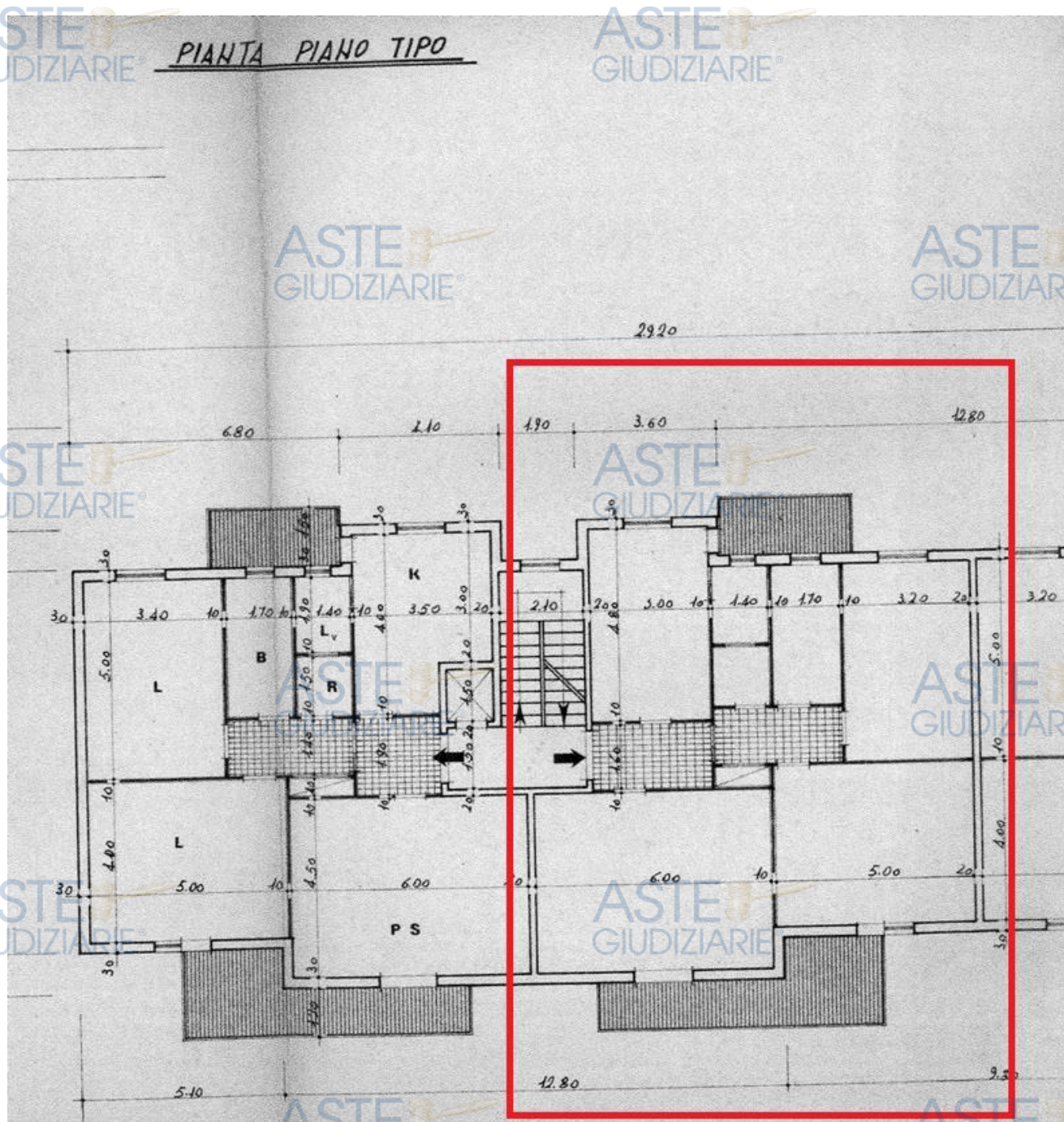
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE BOX AUTO

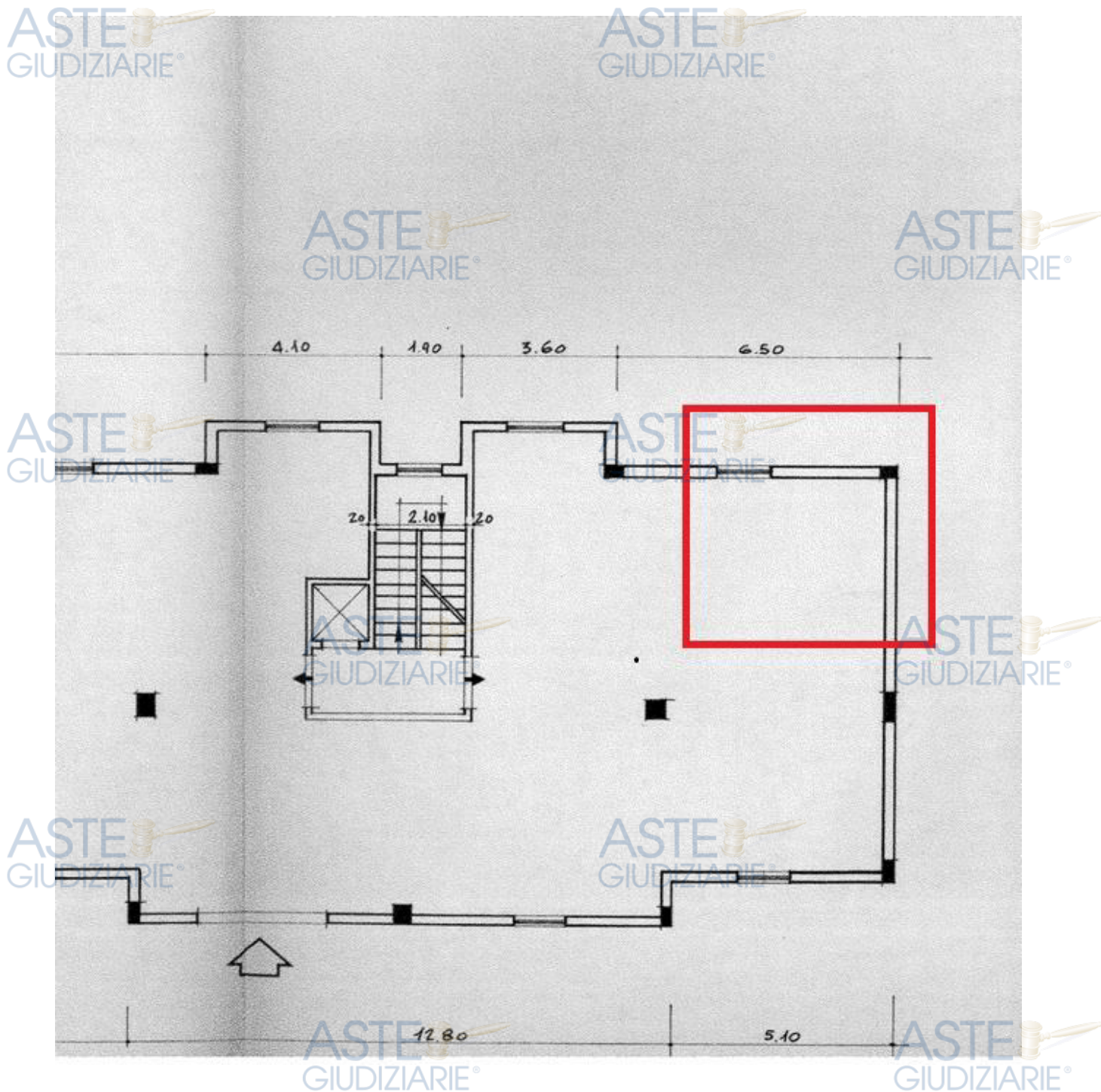
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 37-22 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro SpA contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



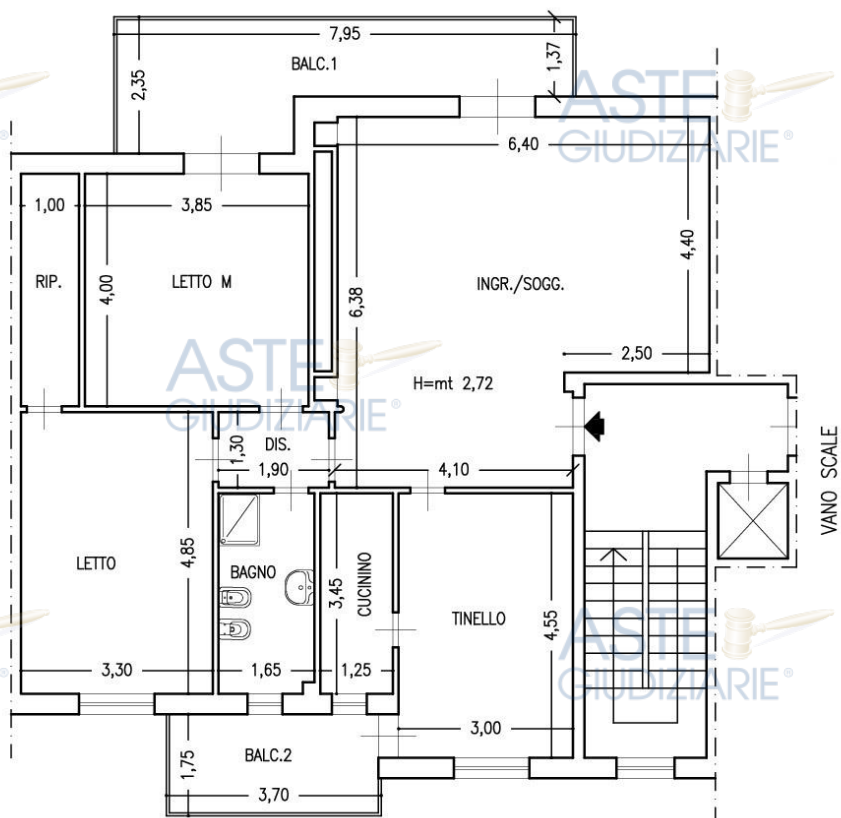
STRALCIO PANTA APPARTAMENTO
PROGETTO APPROVATO COMUNE DI xxxxxxxxxxxxxx



STRALCIO Pianta BOX AUTO
PROGETTO APPROVATO COMUNE DI xxxxxxxxxxxx

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/



Sup. Netta mq 97,72

Sup. Balconi mq 20,40

PIANTA RILIEVO STATO DI FATTO sc.1:100

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

PIANTA APPARTAMENTO RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

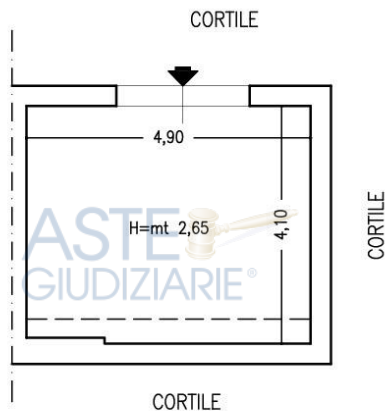
CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sup. Netta mq 19,95

PIANTA RILIEVO STATO DI FATTO BOX sc.1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

PIANTA BOX AUTO RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

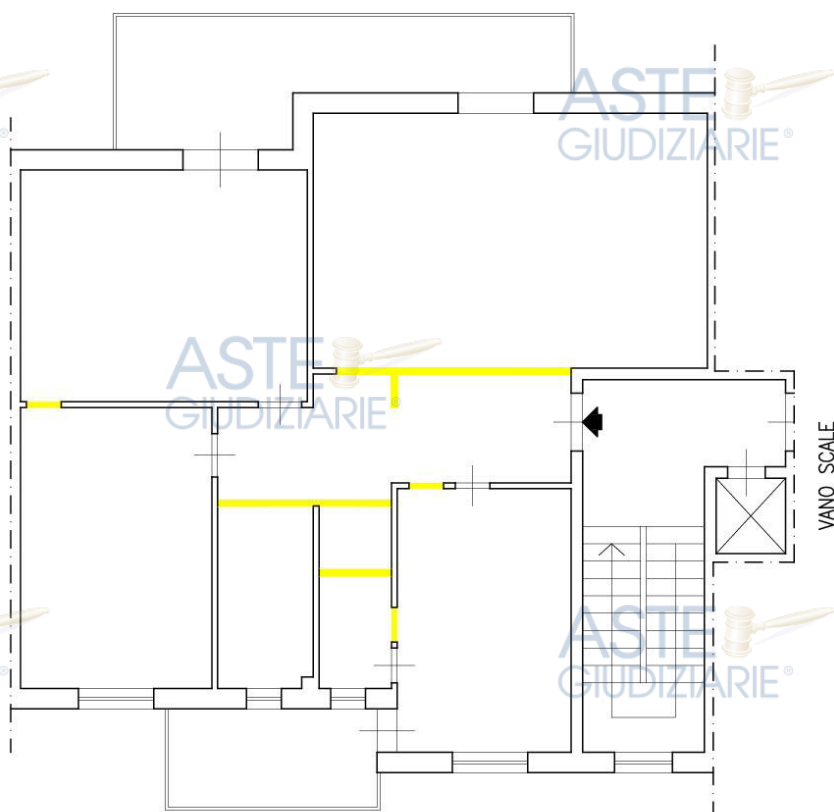
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTILE INTERNO

OPERE DEMOLITE

CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Planimetria Catastale (Modifiche Interne Demolizioni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Planimetria Catastale - MODIFICHE INTERNE DEMOLIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

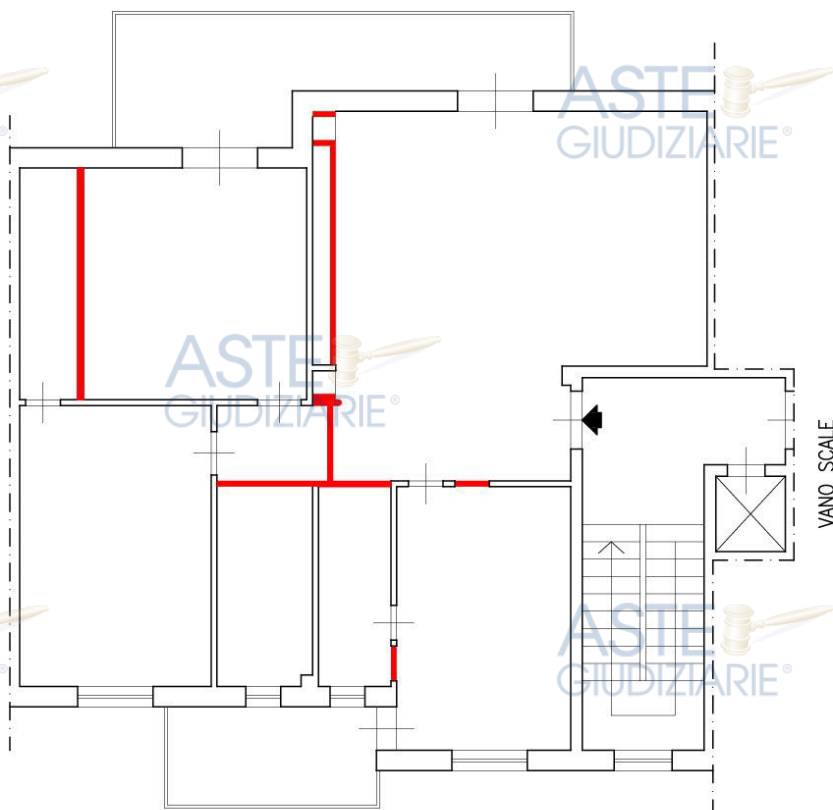
CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTILE INTERNO

OPERE REALIZZATE



CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Planimetria Catastale (Modifiche Interne Ricostruzioni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Planimetria Catastale - MODIFICHE INTERNE RICOSTRUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

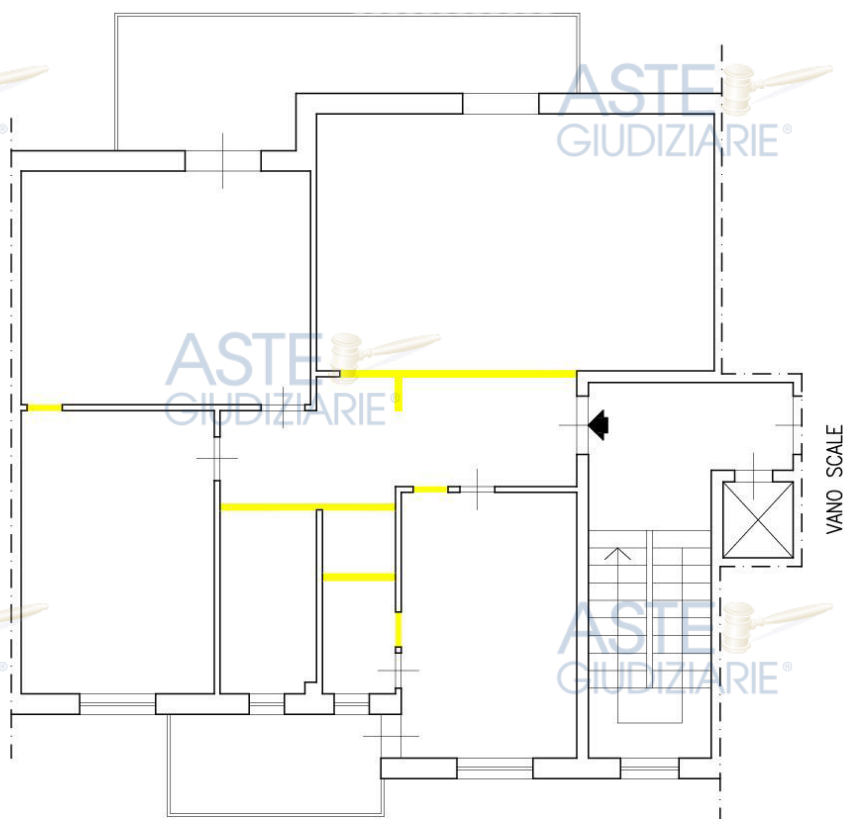
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTILE INTERNO

OPERE DEMOLITE



CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Progetto Approvato (Modifiche Interne Demolizioni)

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Progetto Approvato - Modifiche Interne Demolizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di Architettura Arch. CARLO BOSCHETTI

CTU RGE 37/22 Banca Nazionale del Lavoro/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

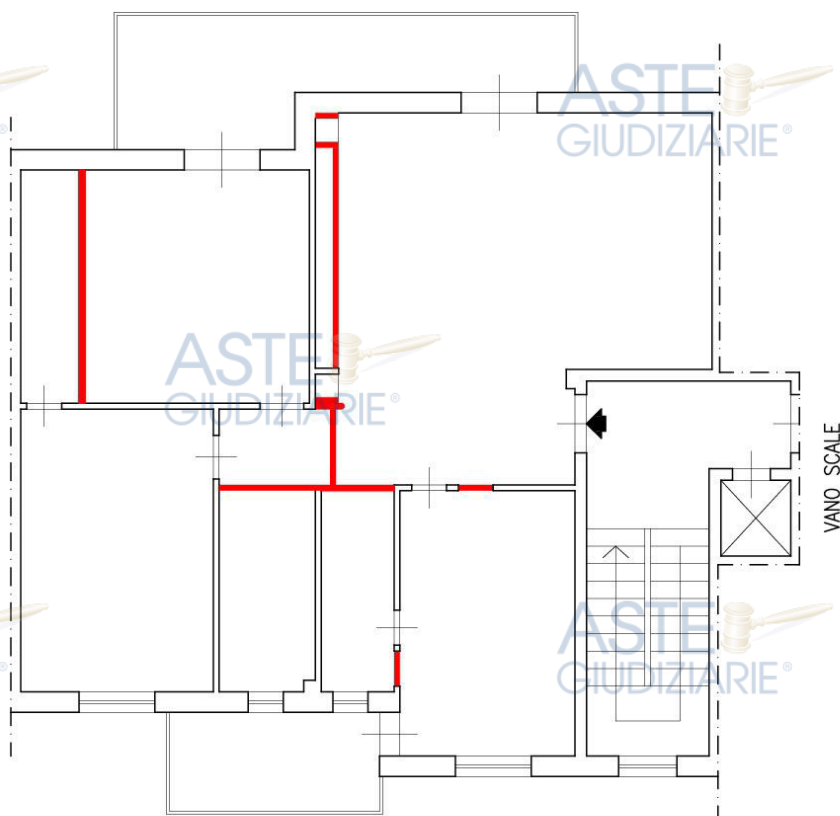
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTILE INTERNO

OPERE REALIZZATE



CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Progetto Approvato (Modifiche Interne Ricostruzioni)

Rilievo diretto sul posto con metro elettronico a raggio laser PD 30 della Hilti

CONFRONTO Pianta Rilievo Stato di Fatto
Progetto Approvato - Modifiche Interne Ricostruzioni

2.1.4 Consistenza dell'immobile

Le superfici utili interne, rilevate in loco sono:

DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE
Ingresso/ Soggiorno	varie	36,20
Tinello	3,00x4,55	13,65
Cucinino	1,25x3,45	4,31
Letto M	3,85x4,00	15,40
Letto	3,30x4,85	16,00
Bagno	1,65x3,45	5,69
Ripostiglio	1,00x4,00	4,00
Disimpegno	1,90x1,30	2,47
Sup. Utile		97,72
BALCONI		
Balcone 1		13,93
Balcone 2		6,47
Sup.		20,40
BOX AUTO		19,95

2.1.5 Rifiniture

L'ingresso/soggiorno/ è dotato di un balcone della lunghezza di mt. 7,95 e della larghezza di mt. 1,37 e 2,35 che si affaccia su via xxxxxxxxxx, L'altro balcone ha le dimensioni di mt. 3,70 x 1,75. Il pavimento dell'ingresso/soggiorno/, come per l'intero appartamento è in marmo delle dimensioni di cm. 25 x 45 lo stesso dicasi per i battiscopa in marmo. Il rivestimento del cucinino è in piastrelle di ceramica con delle greche e piastrelle decorate, dell'altezza di mt. 2,30 mentre il bagno sempre con piastrelle di ceramica dell'altezza di mt. 2,30 è bicolore con la parte bassa di colore scuro, greca e parte superiore chiara chiudendo con altra greca.

Le pareti ed il soffitto, relativi a tutti gli ambienti, risultano intonacate e tinteggiate di color bianco. Per quanto riguarda il soffitto, dell'ingresso/soggiorno/, e degli altri vani, solo tinteggiati con colore chiaro mentre le tinteggiature delle pareti verticali dei vani alcune pareti di ogni vano sono tinteggiati a colore vario. Nell'ingresso una parte, è rifinita a stucco veneziano.

Gli infissi interni, sono in legno mentre gli esterni sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia, idro e fognante, oltre ad impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa della ideal standard. Nell'ingresso soggiorno e nel bagno i termosifoni sono del tipo termoarredo.

L'impianto idrico e fognante, ed elettrico, essendo la zona ben servita da opere di urbanizzazione, sono allacciati alle reti urbane.

Le stanze hanno forma regolare.

Il box auto invece pareti e soffitti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimenti in cemento liscio e saracinesca in acciaio 10/10 con comando elettrico, E' dotato di impianto elettrico delle misure di mt. 4,90 x 4,10 e dell'altezza di mt. 2,65.

2.1.6 Sistemazione locativa

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx (coniuge dell'esecutato ed anch'Ella esecutata) come si evince dalla bolletta dell'Enel e dalla dichiarazione su modello verbalizzato come già descritti.

Spese condominiali: € 86,00 ogni bimestre. (all 06)

2.1.7 Confini

L'appartamento confina con via xxxxxxxxx, cortile interno, vano scale e proprietà xxxxxxxxx.

Il box auto, confina con cortile interno, Massaro Cosimo salvo altri.

2.1.8 Situazione catastale

L'appartamento è censito al NCEU del Comune censuario di xxxxxxxxx in ditta xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il 2xxxxxx, c.f. piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; xxxxxxxxx, piena nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxx come da visura catastale storica (all.) e planimetria catastale (all.).

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Microzona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita

2.1.9 Situazione Urbanistica

L'edificio risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e risulta essere stato accatastato in data xxxxxx .mentre il box è stato presentato in data xxxxx. L'edificio è stato realizzato giusta pratica edilizia n. xxxxx, Licenza Edilizia n.xxxxx rilasciata in data xxxxxx e n. xxxxx del xxxxxx intestata al costruttore xxxxxxx ed è stata dichiarata abitabile in data xxxxxx, complesso "A" pratica n.xxx, zona sufficientemente servita da negozi di vicinato, scuole, farmacia, chiesa, etc.

Dal sopralluogo, dalle misure effettuate e dalla documentazione tecnica in possesso, nonché fotografico, è risultato che non vi è rispondenza tra la planimetria depositata all'ex Ufficio del Catasto, che non vi è altrettanta rispondenza con quanto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune xxxxxxxxxxx con quanto realizzato ed oggi esistente, relativamente alla diversa distribuzione interna dei vani, senza abuso di superfici, quindi solo delle modifiche interne relative ad una diversa distribuzione interna degli ambienti. Mentre per il box auto, anche se riportato in atto pubblico, accatastato e vi è certificato di abitabilità, detto box non corrisponde a quanto approvato dall'ufficio

tecnico del Comune di xxxxxxxx per cui occorrerà presentare pratica di sanatoria consistente in una scia tenendo presente le norme antincendio come previste da leggi VV.F.

2.1.10 Provenienza dell'immobile

L'appartamento ed il box auto sono pervenuti ai sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nati entrambi a xxxxxxxx, rispettivamente il xxxxxxxx e xxxxxxxx, ½ piena proprietà, in regime di separazione dei beni c.f. xxxxxxxxxxxx e c.f. xxxxxxxxxxxx per rogito Notaio xxxxxxxx del xxxxx rep. n. xxxxxxxx; trascritto presso la Conservatoria di Taranto il xxxxxx ai nn. xxxxxxxx.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 16.02.2022 rep. 220/202 in data 17.01.2022- Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce sez. distaccata di Taranto a favore di Vela Obg srl						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trasc.	n°
Appartamento Fg. xxxx part. xxxxx sub xxxx ; box auto Fg xxxx part. xxxxx sub xxx 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni						
½ piena proprietà		Compravendita				
½ Piena proprietà		Compravendita				

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il bene apparteneva al sig. xxxxxxxxxxxx ed alla sig.ra xxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione di beni. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx.

3. Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Come risulta dalla certificazione notarile per notar dott.ssa xxxxxxxxxxxxxx notaio in xxxxxxxx, (cfr. doc. ipocatastale, risulta che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI			
N.R.P./ N.R.G.	DEL	TIPO	A FAVORE
547/2434	02.02.2011	Ipoteca volontaria Contro xxxxxxxxxx	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

TRASCRIZIONI			
N.R.P. / N.R.G.	DEL	TIPO	A FAVORE
3152/4064	16.02.2022	Pignoramento Immobiliare Contro xxxxxxxxxx	Vela Obg srl

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. catast.	plan. prog.	locazione	estr. matr.	condominio
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

4. Stima dei beni

Per determinare il valore venale degli immobili, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica, ma si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora fosse immesso sul libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente e personalmente tanto privati che agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, ed essenzialmente sulla conoscenza personale del mercato immobiliare riveniente da decenni di attività professionale urbanistico ed estimativo.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione: intrinseche ed estrinseche.

4.1 LOTTO UNICO

Appartamento in xxxxxxxx, via xxxxxxxx civico xxx al xxxxx piano del fabbricato prospiciente la via xxxxxxxx. completo di box auto al piano terra /seminterrato

Per la zona dove è ubicato l'appartamento che ci occupa, tenuto conto che trovasi in via xxxxxxxx civico xxx, che affaccia sulla via xxxxxxxx, e su area sufficientemente larga ed ariosa e delle altre positive caratteristiche estrinseche, nonché delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che ci occupa, che è corredato di box auto e che comunque è costruzione di circa cinquant'anni di età (46), le quotazioni degli immobili facenti parte di edifici realizzati nella stessa epoca e con ugual destinazione d'uso, risultano comprese tra € 850/mq ed € 750/mq per metro quadrato di superficie utile, conforto ottenuto da agenzie immobiliari quali xxxxxdi xxxxxxx, agenzia storica, oltre che da tecnici liberi professionisti del luogo. Lo stesso ragionamento si è applicato al box auto, determinando € 600/mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della buona distribuzione degli ambienti, della regolarità geometrica dei vani, dell'illuminazione e l'aerazione, del buono stato di conservazione, dell'area a parcheggio esclusivo dell'appartamento, dell'età etc. può stimarsi una quotazione di € 800,00 al metro quadrato di superficie utile, media delle quotazioni tra € 750/mq ed € 850/mq., risultando quindi :

mq $(97,72 + 0,25 \times 20,40) \times € 800 = € 82.256,00$, che si arrotondano ad € 82.250,00 (diconsi euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00).

Box auto : mq. $19,95 \times € 600 = € 11.970,00$ che si arrotondano in € 11.950,00 (diconsi euro undicimilanovecentocinquanta);

Per una superficie totale di mq. 102,82 oltre a mq. 19,95 di box auto ed un totale generale, più probabile valore di mercato, tra appartamento e box auto, arrotondati, pari ad € 94.200,00 (diconsi euro novantaquattromiladuecento/00).

A tale più probabile valore di mercato occorrerà detrarre la somma di € 8.000,00 per la presentazione della pratica SCIA al Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, completa di relazione di adeguamento leggi ai fini della sicurezza antincendio, nuovo accatastamento appartamento per la diversa distribuzione interna e spese di segreteria al Comune nonché versamento per sanatoria box.

Tale risultato comporta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 37/22 R.G.E. è pari ad € 86.200,00 (diconsi euro ottantaseimiladuecento . (€ 94.200,00 – 8.000,00 = € 86.200,00).

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO

Appartamento in xxxxxx, via xxxxxxxxxxxx civico xxx, piano xxx. Salendo le scale a sinistra, completo di box auto con accesso esterno, diretto dal piano al livello -1 (meno uno) del cortile interno

La piena proprietà dei sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxx dell'appartamento sito in xxxxxx al piano xxxx di un fabbricato in via xxxxxxxxxxxx civico 1 (all.); composto da ingresso/soggiorno, tinello con cucinino, n.2 camere da letto, n.1 bagni, n.1 ripostiglio ed un disimpegno, completo di due balconi per una superficie utile di mq 97,72 circa, oltre i balconi di mq 20,40 circa, che rapportati al 25%, incidono per mq 5,10 per una superficie complessiva di mq 102,82. L'unità immobiliare è riportata in catasto urbano del Comune di xxxxxxxx in ditta xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, c.f. xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni; xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio di mappa n.xxxxxx, particella xxxx, subalterno xxxx, categoria xxxx classe xxxx, consistenza xxxx vani, rendita catastale € xxxxxx, confinante con via xxxxxxxxxxxx, vano scale, cortile interno e proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo se altri. Oltre al box auto sito al piano terra sul cortile interno, ad un livello sottoposto al piano stradale, in Catasto al fg. di mappa n. xxxxxx part. xxxx sub xxxx, ctg xxx cl. xxx consistenza xxxx mq. Sup. catastale mq. xxxx R.C. € xxxxxx in ditta xxxxxxxxxxxx n. a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 per la piena proprietà in regime di separazione di beni.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio composto da piano terra e sei piani superiori oltre al piano box auto nel cortile ad un piano a livello inferiore rispetto al piano stradale, realizzato in struttura portante in cemento armato, giusta pratica n. xxxxxxx, Licenze Edilizie n. xxxxxx rilasciata in data xxxxxxxx e n. xxxxxx del xxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile in data xxxxxxxx prat. N. xxxx per il complesso "A" (all. 07). L'appartamento, per quanto descritto in precedenza non è perfettamente conforme tanto da un punto di vista catastale che urbanistico, ma conformabile con piccole variazioni da apportare catastalmente e con pratica SCIA al Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente al box auto con particolare attenzione alle norme antincendio.



Valore di mercato : € 86.200,00
(diconsi euro ottantaseimiladuecento/00)

Taranto 07.03.2025



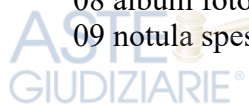
L'Esperto
arch. Carlo Boschetti



ELENCO ALLEGATI



- 01 – convocazione per inizio operazioni peritali
- 01/b,01/c racc. a r. a xxxxxxxxxx
- 01/d ric. Avvenuta consegna avv xxxxxxxxxx
- 01/e 01/f ric. Avvenuta consegna ad avv. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx
- 01G avv xxxxxxxxxx invio delle due pec al Comune di xxxxxxxxxx richiesta accesso agli atti e ritiro doc per copia conforme all'originale
- 02 dichiarazione del terzo occupante xxxxxxxx
- 0,3, 03/a,03/b, bollette Enel
- 04 ricevuta AQP
- 05 doc. ric. xxxxxxxxxxxx C.I.
- 06 ricevuta amm. Condominio per spese condominiali
- 07 copia abitabilità
- 08 album fotografico
- 09 notula spese ed onorario



L'Esperto
arch. Carlo Boschetti

