

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1100/2023**CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

CONTRO

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda 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 precisa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

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

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

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

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) verificare se sia 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, 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarlo e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

9) 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) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

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

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
■/23	1	Appartamento in villa di 185,40 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Pulsano (TA), alla via ■ n.10, censito nel N.C.E.U. al foglio ■ p.lla ■ sub. 3, Via ■, piano 1, ctg. A/7, Classe 2 ^a , vani 9, r.c. € 906,38.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2024: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Vita Santoro in sostituzione dell'avv. Gianfranco Chiarelli, Ausiliario del G.E., il Sig. ■■■■■■■■■■, debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo, nonché l'avv. Carlo Liuzzi per i debitori esecutati. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Variazioni catastali

Dal confronto tra la documentazione catastale allegata agli atti e quella reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha subito la variazione per frazionamento e fusione n.136666 in data 29/07/2011 che ha soppresso il subalterno 3 originario ed ha originato il subalterno 6 (allegati 2/b e 2/c).

Individuazione dei lotti

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

Individuazione dei lotti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
■■■■/2023	1	Appartamento in villa di 199,46mq coperti sito in Pulsano, con accesso dalla via ■■■■ n. ■■■■, posto ivi al primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, articolato in ingresso, salotto, cucina abitabile, soggiorno, n.4 camere, n.2 bagni, uno spogliatoio e un disimpegno per una superficie utile di 165,71 mq. Si completa all'esterno al primo piano con due terrazzi scoperti rispettivamente di 67,19mq e 23,20mq e al piano terra con una veranda di 14,70mq ed un'area di pertinenza esclusiva di 19,12mq. L'immobile nella sua interezza (intera particella 640) confina a nord con proprietà ■■■■, ad est con la p.lla 759 di proprietà ■■■■, a sud con p.lla 643 fabbricato via ■■■■, ad ovest con via ■■■■ e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. al foglio ■ p.lla ■■■■ subalterno ■ (ex sub. 3), Via ■■■■, piano 1, ctg. A/7, Classe 2^a, vani 9, r.c. € 906,38.

Catasto urbano – Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Pulsano							
1	■■	■■■	■■	A/7	2	9 vani	€ 906,38
In ditta: ■■■■, in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Lotto unico – Alloggio in Pulsano**Via [REDACTED] n.10, piani T-1****N.C.E.U. Fg. [REDACTED]**

Descrizione sintetica: *Piena proprietà dell'unità immobiliare su due livelli in Pulsano, con accesso dalla via [REDACTED] n. 10, composta al piano terra da veranda, area di pertinenza esclusiva e scale per l'accesso all'alloggio di 1° piano di 199,46mq coperti, formato da ingresso, salotto, cucina abitabile, soggiorno, n.4 camere, n.2 bagni, uno spogliatoio e un disimpegno per una superficie utile di 165,71 mq, oltre a due terrazzi scoperti rispettivamente di 67,19mq e 23,20mq. Al piano terra la veranda occupa una superficie 14,70mq e l'area di pertinenza una superficie di 19,12mq.*

**FOTO AEREA****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'immobile ricade in una zona semi-periferica dell'abitato di Pulsano, caratterizzato da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di stima è privo di ascensore, si sviluppa su due livelli fuori terra adibiti a residenze ed ha strutture portanti costituite da telai di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai piani del tipo misto con mattoni forati e calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli: al piano terra sono ricavate un'area di pertinenza esclusiva di 19,12mq accessibile dalla via pubblica da un cancello pedonale distinto dal civico n.10 e una veranda di 14,70mq.

Dalla veranda si accede al vano scala dedicato che serve l'alloggio posto al primo piano e composto da ingresso, salotto, cucina abitabile, soggiorno, n.4 camere, n.2 bagni, uno spogliatoio e disimpegno per una superficie utile di 165,71 mq ed una superficie coperta di 199,46mq, oltre a due terrazzi scoperti rispettivamente di 67,19mq e 23,20mq.

La porzione di terrazza che corre lungo il lato ovest dell'alloggio presenta una copertura per circa 13,00mq realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e che dovrà essere rimossa con un esborso prevedibile di € 3.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.



PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA [REDACTED]



FOTO - INGRESSO 1

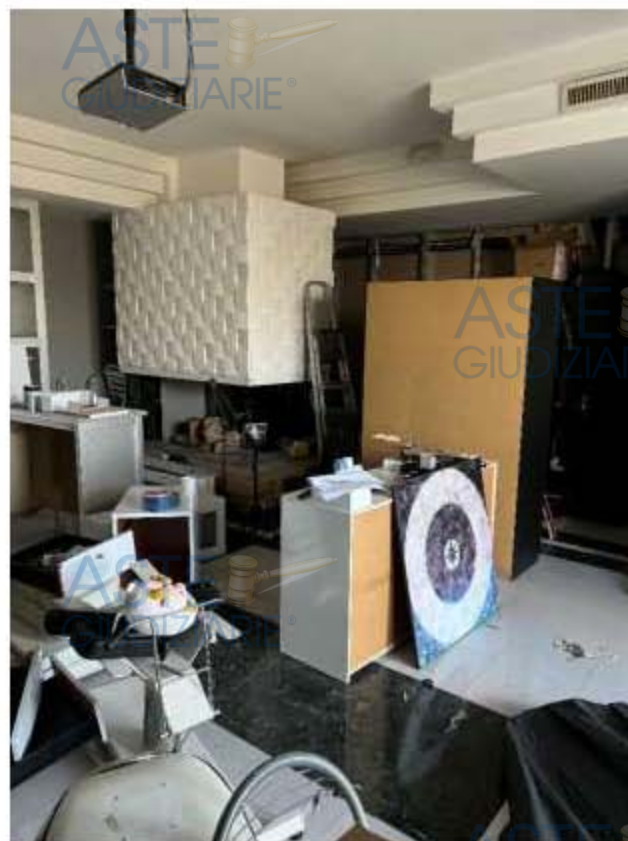


FOTO - CAMERA 2



FOTO - CAMERA 3



FOTO - CAMERA 4



FOTO – SPOGLIATOIO 5



FOTO – DISIMPEGNO 6



FOTO – BAGNO 7



FOTO – BAGNO 8



FOTO – SOGGIORNO 9



FOTO – CUCINA 10



FOTO – SALOTTO 11



FOTO – CAMERA 12



FOTO – TERRAZZA SCOPERTA 11



FOTO – TERRAZZA SCOPERTA 12

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza e sono dotati di arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in pvc muniti di doppi vetri e tapparelle in alluminio coibentato azionabili elettricamente.

L'impianto elettrico appare a norma secondo un'ispezione visiva ed è anche collegato ad un impianto di produzione fotovoltaica di proprietà. L'alloggio è dotato inoltre degli impianti idrico-fognario, citofonico, televisivo e di riscaldamento autonomo per l'inverno e di impianti di condizionamento a split per l'estate.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di particolare degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è ottimo.

Superfici del bene	
Sup. coperta alloggio 1P	199,46 mq
Superficie residenziale	
Ingresso 1	6,55 mq
Camera 2	50,00 mq
Camera 3	15,85 mq
Camera 4	21,87 mq
Spogliatoio 5	3,07 mq
Disimpegno 6	6,91 mq
Bagno 7	10,39 mq
Bagno 8	5,59 mq
Soggiorno 9	13,41 mq
Cucina 10	9,53 mq
Salotto 11	15,03 mq
Camera 12	7,51 mq
Totale	165,71 mq
Superficie non residenziale	
Terrazza scoperta 13	67,19 mq
Terrazza scoperta 14	23,20 mq
Scala interna 15	11,07 mq
Totale	101,46 mq
Sup. coperta PT	18,50 mq
Superficie non residenziale	
Veranda 16	14,70 mq
Area di pertinenza 17	19,12 mq

Confini

L'immobile nella sua interezza (intera particella ■■■) confina a nord con proprietà ■■■, ad est con la p.lla 759 di proprietà ■■■, a sud con p.lla 643 fabbricato via ■■■ n.60, ad ovest con via ■■■ e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Pulsano							
1				A/7	2	9 vani	€ 906,38
In ditta: , in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Pulsano è emerso che l'alloggio, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.17/92 in data 21/01/1992 cui ha fatto seguito il certificato di Collaudo Statico in data 31/01/2003. Per le difformità eseguite è stata ottenuta successivamente la Concessione Edilizia in sanatoria n.50 del 19/02/2007.

Conformità e condonabilità (all. 2 e 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che la porzione di terrazza al primo piano che corre lungo il lato ovest dell'edificio è stata coperta per una superficie di 13mq in assenza delle prescritte autorizzazioni. Per tale motivo, la copertura dovrà essere rimossa con una spesa prevedibile di € 3.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei Sigg. , debitori eseguiti in regime di comunione legale, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita immobile riportato al N.C.T. al , notaio Amleto ELIA, rep.n° del 20/11/1981, trascritto in data 10/12/1981 ai nn° , contro .

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):						
diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio A. ELIA	20/11/1981	10/12/1981	
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg. , debitori eseguiti da .						

Stato di possesso

L'immobile è attualmente la residenza dei debitori esecutati.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 17/09/2024, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° [REDACTED] in data 18/01/2007 a favore di "BANCA ANTONVENETA SPA" rep. n° [REDACTED] del 17/01/2007;
- iscrizione di ipoteca della Riscossione Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo nn° [REDACTED] in data 13/02/2018 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" rep. n° [REDACTED] del 12/02/2018;
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 02/01/2024 nn° [REDACTED] a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" rep. n° [REDACTED] del 22/11/2023.

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	---	---	---

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	---	Sì	---	Sì

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D2" di Pulsano per il 1° semestre 2024 relativo ad abitazioni civili in stato conservativo OTTIMO. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € **1.300,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Tale valore tiene conto anche della presenza dell'impianto fotovoltaico. All'immobile è

stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per edifici con età compresa tra 21 e 40 anni) ed è stato considerato un coefficiente di riduzione del 3% per la mancanza di garanzia per vizi e/o difetti.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

- 60% per le Verande e vani di tipologia affine

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale coperta e quella scoperta.

Aree di pertinenza:

- in misura del 10% della superficie coperta

Sup. commerciale: $165,71\text{mq} + 0,25 \times 101,46\text{mq} + 0,6 \times 14,70\text{mq} + 0,10 \times 19,12\text{mq}$
= 201,81mq.

Valore commerciale alloggio: $201,81\text{mq} \times 1.300,00\text{€/mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 216.310,00$.

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la rimozione della copertura realizzata in assenza di autorizzazione amministrativa prevedibili in € 3.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA: € 216.310,00 - € 3.000,00 = € 213.310,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'unità immobiliare su due livelli in Pulsano, con accesso dalla via [REDACTED] n.10, composta al piano terra da veranda, area di pertinenza esclusiva e scale per l'accesso all'alloggio di 1° piano di 199,46mq coperti, formato da ingresso, salotto, cucina abitabile, soggiorno, n.4 camere, n.2 bagni, uno spogliatoio e un disimpegno per una superficie utile di 165,71 mq, oltre a due terrazzi scoperti rispettivamente di 67,19mq e 23,20mq. Al piano terra la veranda occupa una superficie di 14,70mq e l'area di pertinenza una superficie di 19,12mq.

Confinante nell'insieme a nord con proprietà [REDACTED], ad est con la p.lla 759 di proprietà [REDACTED], a sud con p.lla 643 fabbricato via [REDACTED] n.60, ad ovest con via [REDACTED] e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel in N.C.E.U. di Taranto al [REDACTED], Via [REDACTED] n.10, piano 1, ctg. A/7, Classe 2^a, vani 9, r.c. € 906,38.

L'alloggio, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.17/92 in data 21/01/1992 cui ha fatto seguito il certificato di Collaudo Statico in data 31/01/2003. Per le difformità eseguite è stata

ottenuta successivamente la Concessione Edilizia in sanatoria n.50 del 19/02/2007. Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che la porzione di terrazza al primo piano che corre lungo il lato ovest dell'edificio è stata coperta per una superficie di 13mq in assenza delle prescritte autorizzazioni. Per tale motivo, la copertura dovrà essere rimossa con una spesa prevedibile di € 3.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base d'asta: € 213.310,00

Iscrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	18/01/2007	Ipoteca volontaria	BANCA ANTONVENETA SPA
██████████	13/02/2018	Riscossione Ruolo e Avviso Addebito Esec.	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Trascrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	10/12/1981	Compravendita	██████████
████	02/01/2024	Pignoramento	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Taranto, 03.02.2025

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO