

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Ing. Luca Carelli
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 420/2019 promosso da:
“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA”



contro



Nomina CTU: 17/02/2020

Dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna poneva al sottoscritto Dott. Ing. Luca Carelli, nominato esperto, i 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*
oppure
- *Se il creditore precedente 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 della 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 sudetta 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 m², confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, 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 specificatamente, 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 obblazioni 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 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 accettare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. Se i dati indicati nel 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) *Qualora l'immobile si 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 ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.e., 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.e.);

- 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 interna 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 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 ei 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;
- 13) Ad allegare, altresì, la checklist 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 periziat.

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 in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

7

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura n°	Lotto	Comune di Mottola
		<i>Descrizione dei beni*</i>
420/2019	UNICO	Appartamento in Mottola alla via Pineta n. 6, primo piano, interno 3, scala A, composto di quattro vani e accessori, distinto in catasto al Foglio 113, Particella 35, Sub 11, cat. A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 113 m ² , RC 436,41 €.

* dati derivanti da documentazione in atti.

<i>Catasto Urbano - Dati originali*</i>										
Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
Comune di Mottola										
UNICO	113	35	11			A/3	3	6,5 vani	113 m ²	436,41 €

* dati derivanti da documentazione in atti.

Note sulla situazione catastale

Da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi dell'appartamento, rilevato durante le operazioni peritali, è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto.

Operazioni peritali

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali, e immobiliari, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Invio raccomandate A/R al debitore;

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
 Contro [REDACTED] promossa da
 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Mottola;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola;

Acquisizioni di:

- Planimetria Catastale;
- Visure storiche catastali per immobile;
- Estratti di Mappa;
- Documentazione tecnica progettuale, anche relativa a pratiche di sanatorie, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mottola;
- Estratto Riassunto Atto Matrimonio;
- Atto di Compravendita.

Sopralluogo

In data 13 settembre 2021, lo scrivente esperto, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via Pineta n. 6, in Mottola (TA).

In tale circostanza, alla presenza dell'Ausiliario del Giudice, l'Avv. Stefano Vozza e della Sig.ra [REDACTED], eseguita della presente procedura, e del suo legale l'Avv. Cosimo Quarato, il sottoscritto CTU ha potuto procedere al sopralluogo dell'appartamento, eseguendo accurato rilievo metrico e fotografico degli ambienti.

Sono state condotte indagini, presso gli uffici tecnici del Comune di Mottola (SUE), al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto, e presso lo Stato Civile di Mottola, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche e aver raccolto tutti gli elementi opportuni per la stima, individua il seguente lotto:



<i>Individuazione dei lotti</i>			
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>	
<i>Comune di Mottola</i>			
420/2019	UNICO	Piena proprietà di un appartamento su un livello, di circa 113 m ² , posto al piano primo di un fabbricato a quattro piani fuori terra (PT + 3P), sito in Mottola in via Pineta n. 6. È costituito da ingresso, cucina con locale lavanderia, sala da pranzo, 3 camere da letto, un bagno principale e un ripostiglio.	
Dati Catastali		Comune di Mottola riportato al Foglio 113, P.la 35, Sub. 11 – in ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	

Caratteristiche della zona

L'immobile si trova in zona semiperiferica del Comune di Mottola, però a poca distanza dal centro storico del Paese; l'area è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è ben servita da esercizi commerciali.

Fabbricato / Unità immobiliare Lotto UNICO

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto Unico all'interno della procedura, è un appartamento su un livello, di circa 113 m², posto al piano primo di un fabbricato a quattro piani fuori terra (PT + 3P), sito in Mottola in via Pineta n. 6.



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per tramite di un drone, per mezzo di una rampa di scale, posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone semi-periferiche dei piccoli centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati di due/tre piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, cucina con locale lavanderia, sala da pranzo, 3 camere da letto, un bagno principale e un ripostiglio.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno di colore scuro, con tapparelle sempre di colore scuro, mentre le porte interne sono in legno impiallacciato sempre di colore scuro.

Gli ambienti hanno una configurazione regolare, come si può evincere dalla planimetria dell'immobile, abbastanza illuminati e areati, considerando il loro sviluppo planimetrico.

Materiali e impianti

Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a.

I muri esterni presentano uno spessore di cm 30, e sono rivestiti da intonaco civile; le tramezzature interne hanno uno spessore presumibile pari a cm 10/12.

Gli ambienti interni presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile e colore chiaro; la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro.

All'interno dell'appartamento è presente un bagno dotato di vasca da bagno e di tutti i servizi, totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore scuro fino a un'altezza di cm 180 circa e da pavimentazione di piastrelle in ceramica di colore chiaro.

La cucina, abitabile, è ben illuminata, ha il pavimento costituito da piastrelle in ceramica di colore scuro ed è interamente rivestita da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di cm 180 circa; nell'ambiente cucina è presente un piccolo locale lavanderia dotato del solo lavabo.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto del gas (allaccio a rete pubblica), impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario (allaccio a rete pubblica).



Stato manutentivo

All'atto del sopralluogo, lo stato manutentivo degli ambienti, è risultato in discrete condizioni e non risultano necessari lavori di manutenzione rilevanti.



Conclusioni

Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi in discrete condizioni.



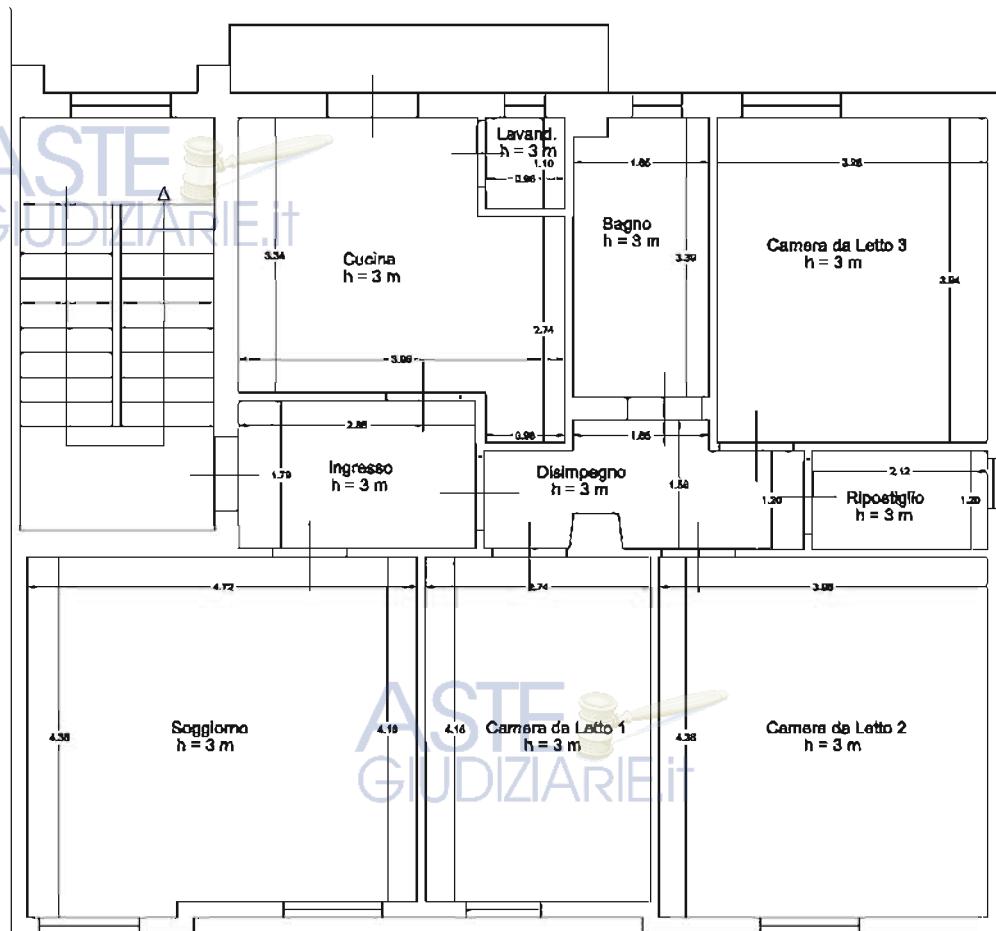
Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

12

Planimetria unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

area parcheggio di pertinenza



vialità di pertinenza

via Pineta

Planimetria Appartamento – Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

13

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

Suddivisione degli ambienti



<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente interno</i>	<i>Superficie netta</i>
Ingresso	5,15 m ²
Soggiorno	20,09 m ²
Cucina	12,53 m ²
Lavanderia	1,06 m ²
Disimpegno	4,99 m ²
Bagno	5,50 m ²
Camera da letto 1	11,45 m ²
Camera da letto 2	17,43 m ²
Camera da letto 3	12,92 m ²
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie netta</i>
Balcone	5,52 m ²

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna appartamento	91,12 m ²
Superficie linda vendibile escluse pertinenze	111,53 m ²
Superficie linda vendibile o commerciale totale	113 m ²

La superficie linda vendibile dell'appartamento è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà; per quanto riguarda le pertinenze invece, la superficie dei balconi, infine, è conteggiata al 25%.



Confini

L'appartamento confina a nord con via Pineta, a sud con la Particella 530, a est con il subalterno 10 e a ovest con la particella 248.



Titoli edilizi

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mottola (TA), relativamente all'immobile oggetto di stima, è risultato esserci la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 6869 del 22/11/1977.

Difformità

La conformità urbanistica è stata verificata relativamente all'ultimo titolo edilizio acquisito presso il SUE di Mottola, ovvero:

- Concessione Edilizia n. 6869 del 22/11/1977.

Rispetto alla suindicata Licenza Edilizia, l'immobile presenta alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di un solo balcone invece dei due previsti da progetto; lo stesso risulta, infine, di dimensioni minori rispetto a quanto previsto in progetto in origine.

In prima istanza l'immobile risulta sanabile a mezzo di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, a fronte di un costo comprensivo di:

- Spese di progettazione (Pratica Edilizia)
- Oneri verso Amministrazione (Costo di Costruzione, Oneri di Urbanizzazione, Vincolo Parcheggio e Diritti di Istruttoria)
- Spese di gestione pratica

Quantificabile in circa 3.500 €.

Il costo di tali operazioni è stato valutato e decurtato dal valore finale.



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Agibilità/Abitabilità

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mottola (TA), risulta essere stato rilasciato il seguente certificato di abitabilità/agibilità:

- Autorizzazione di Abitabilità n. 768 del 11/02/1980.



Spese Condominiali

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Amministratore del Condominio di via Pineta n. 6, risulta che l'importo delle spese condominiali annue è di 365,49€.

Sono stati effettuati sull'immobile lavori straordinari di rifacimento facciate ed è stata ripristinata una porzione di terrazzo e, per tali lavori, risultano ancora non pagate, quote per un totale di 893,06 €.

Gli importi sopra descritti, sono stati valutati e decurtati dal valore finale.

Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile, e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Stato di possesso del bene

Al momento dell'accesso l'immobile risultava non occupato e l'ispezione dei luoghi è stata consentita dalla Sig.ra [REDACTED], esecutata della presente procedura.



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Trascrizioni e Iscrizioni

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 20.11.2019						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Foglio 113 – Particella 35 – Sub 11 – Comune di Mottola						
[REDACTED]	1/2	Compravendita	Not. Troise Mangoni di S. Ste	09.06.2000	13.06.2000	9796/7097
[REDACTED]	1/2	Compravendita	Not. Troise Mangoni di S. Ste	09.06.2000	13.06.2000	9796/7097

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
9796/7097	13.06.2000	Compravendita	[REDACTED] [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
12869/8209	17.05.2005	Successione	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
7912/7234	10.05.1980	Compravendita	[REDACTED]

L'immobile risulta gravato delle seguenti formalità:

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
29102/20745	20.11.2019	Pignoramento	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12029/9772	11.06.2014	Pignoramento	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Iscrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
24906/5289	15.09.2010	Ipoteca Legale	EQUITALIA PRAGMA SPA

Iscrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
19835/4398	19.07.2010	Ipoteca Volontaria	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Iscrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
19835/4397	19.07.2010	Ipoteca Volontaria	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Iscrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
31525/7798	16.10.2007	Ipoteca Volontaria	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

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>
Si	Si	No	No	Si	---	Si

Metodo di stima



La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato”.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell’ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c’è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.



Reperimento dei valori di mercato

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m², in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di 1000 €/ m².

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI LOTTO UNICO		
Superficie lorda vendibile appartamento	m ² 111,53 x 1,00	m ² 111,53
Superficie Balcone	m ² (5,52 x 0,25)	m ² 1,38
Superficie commerciale totale	m ² (111,53 + 1,38)	m ² 113

In riferimento all'appartamento si ha:

$$m^2 113 \times €/ m^2 1000 = € 113.000,00$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria - € 3.500,00

2. Debiti verso Condominio - € 893,06

*Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad **€ 109.000,00** (€ 113.000,00 - € 3.500,00 - € 893,06 = € 108.606,91 ≈ € 109.000,00)*



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contrada [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

22

Descrizione sintetica

Lotto Unico



Lotto Unico: Proprietà di [REDACTED] di un appartamento su un livello, di circa 113 m², posto al piano primo di un fabbricato a quattro piani fuori terra (PT + 3P), sito in Mottola in via Pineta n. 6.

Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per tramite di un drone, per mezzo di una rampa di scale, posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone semi-periferiche dei piccoli centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati di due/tre piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, cucina con locale lavanderia, sala da pranzo, 3 camere da letto, un bagno principale e un ripostiglio.

Il lotto è composto da un immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Mottola riportato al Foglio 113, P.IIA 35, Sub. 11.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava non occupato.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 109.000,00

(€ centonovemila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Taranto, 12 ottobre 2021

Dott. Ing. Luca Carelli



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA

23

Allegato fotografico Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1 – Facciata esterna – via Pineta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 2 – Porta di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA



Foto 3 – Ingresso



Foto 4 – Soggiorno



Foto 5 – Disimpegno



Foto 6 – Camera da Letto 1



Foto 7 – Bagno principale



Foto 8 – Camera da Letto 2



Foto 9 – Ripostiglio



Foto 10 – Camera da Letto 3



Foto 11 – Cucina



Foto 12 – Angolo Cottura



Foto 13 – Lavanderia



Foto 14 – Balcone interno

Elenco allegati



- Perizia di Stima – Versione Privacy;
- Verbale di sopralluogo;
- Estratto di Mappa al 04/08/2021;
- Visura Storica al 04/08/2021;
- Planimetria Catastale al 04/08/2021;
- Estratto Riassunto Atto Matrimonio;
- Atto Compravendita;
- Titoli edilizi;
- Abitabilità.



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 420/2019
Contro [REDACTED] promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA