

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



Relazione di consulenza

dell'esperto arch. Giorgio Carnevale

nel procedimento di esecuzione immobiliare n°442/2019 R.G.E.



Promossa da

“BPER BANCA SPA”

Contro



“*** ***** + ***** *****”**

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Carnevale



Indice

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti	8
0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 17.12.2019	9
0.5 Note sulla situazione catastale	9
0.6 Operazioni peritali.....	9
0.7 Sopralluoghi	9
0.8 Reindividuazione dei lotti	10
0.9 Catasto – Lotti reindividuati	11
LOTTO UNICO	12
1.1. Descrizione sintetica	12
1.2. Caratteristiche zona.....	12
1.3. Descrizione del fabbricato	12
1.4. Descrizione dell'unità abitativa	13
1.5. Materiali e impianti dell'unità abitativa.....	13
1.6. Stato manutentivo	14
1.7. Superfici rilevate	14
1.8. Confini	15
1.9. Catasto.....	15
1.10. Pratica edilizia.....	15
1.11. Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia	16
1.12. Agibilità	17
1.13. Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali e Urbanistico/Edilizie dell'appartamento.	17
1.14. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 17/12/2019	17
1.15. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni	17
1.16. Stato civile degli esecutati.....	18
1.17. Stato di possesso	18
1.18. Vincoli opponibili all'acquirente.....	18
1.19. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	19
1.20. Oneri condominiali	19
1.21. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	19
1.22. Successioni.....	19
1.23. Metodo di stima	19

Pagina 2

Esecuzione immobiliare al n° 442/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BPER BANCA SPA" Contro: "***** + *****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

1.24. Adeguamenti e correzione della stima	21
1.25. Prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'intero bene	21
1.26. Elenco allegati.....	22
DESCRIZIONE SINTETICA.....	23



RELAZIONE GENERALE

0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 11/3/2020

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna ha nominato in data 3/3/2020, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo 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, secondo comma 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;

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 o 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 dei 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 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio 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.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 comma 2 c.p.c);
10. Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica 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 sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
12. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione

delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietà 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 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 precedenti 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 teletrasmissi.

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 precedente entro quindici 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 i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarre 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.

0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; Lo scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine. (Cfr. All. 4)

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
442/2019	Unico	<i>Comune di Laterza</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Laterza (TA), alla Via Giacomo Puccini n. 75, distinta nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 1821 (ex 1329), sub. 2, categoria A/3 di classe 4, Via Puccini n. 75, piano primo, vani 7, superficie catastale 150 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, Rendita catastale euro 506,13.
NOTE: • <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 21.11.2019 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto del 17.12.2019 al N.r.p. 22628.</i>		

Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 17.12.2019

	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Laterza								
	Fg.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Lotto Unico	145	1821	2	-	A/3	4	7 vani	Totale: 150 mq. Totale escluse aree scoperte: 143 mq.	€ 506,13
INDIRIZZO: Via Puccini n. 75, Piano: 1;									
INTESTATI: ***** nato a ***** il **/**/****, ***** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** ***** nata a ***** il **/**/****, ***** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****									

(All. 6+7+8).

0.4 Note sulla situazione catastale

Il rilievo dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale:

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nel paragrafo 1.11 "Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia".

0.5 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e ricerche, oltre che presso il bene oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali del Comune di Laterza, l'ufficio territorio "servizi catastali" dell'Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile in Taranto, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.6 Sopralluoghi

In seguito alla sospensione delle procedure esecutive inerenti all'abitazione principale per l'emergenza Covid 19, il sopralluogo inizialmente fissato per il giorno 04/11/2020 con comunicazione a mezzo raccomandata a/r agli esecutati e per pec al creditore procedente

(Cfr. All. 2) è stato rinviato e successivamente concordato con l'ausiliario del Giudice per il giorno 13/07/2021 con inizio alle ore 16:30.

Il giorno 13/07/2021 con inizio alle ore 16:30, pertanto, il sottoscritto ha dato inizio al sopralluogo presso l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Laterza (TA), alla Via Giacomo Puccini n. 75, piano primo, riportato in catasto al Foglio 145, particella 1821, sub. 2.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi, al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi abilitativi e di acquisire tutti i dati necessari per la stima.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del signor ***** **, della signora ***** ** e dell'ausiliario del Giudice, avvocato Laura Di Santo che ha redatto il verbale di sopralluogo, controfirmato da tutti i presenti (All. 3).

0.7 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente ha individuato un unico lotto di vendita:

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
442/2019	Unico	Comune di Laterza
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Laterza (TA) alla Via Giacomo Puccini n°75, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da ingresso-salone in un unico ambiente, cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni, tre balconi e un vano tecnico-caldaia; Confinante a sud con strada cieca, a est con altra particella catastale, a nord con vano scala, salvo altri; Distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 1821, sub. 2, categoria A/3 di classe 4, Via Puccini n. 75, piano primo, vani 7, superficie catastale 150 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, Rendita catastale euro 506,13.

0.8 Catasto – Lotti reindividuati

Lotto <
--

(All. 6+7+8).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione sintetica

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Laterza (TA) alla Via Giacomo Puccini n°75.

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Laterza (TA) alla Via Giacomo Puccini n°75, con porta di ingresso a destra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 158,00 mq. circa, composto da ingresso-salone in un unico ambiente, cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni per una superficie utile interna complessiva di mq. 120,00 circa, tre balconi per una superficie complessiva di mq. 24,40 circa e un vano tecnico-caldaia di mq. 1,20 circa.

1.2. Caratteristiche zona

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato ubicato in un ambito urbano periferico a nord del centro storico, il cui tessuto si compone di edifici residenziali a due o tre piani, (Cfr. All. I ortofoto I).

La zona ha una buona viabilità di accesso ed è servita da opere di urbanizzazione primaria atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati: rete viaria, pubblica illuminazione, rete fognante, rete idrica urbana, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas combustibile per uso domestico, rete telefonica. Per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondaria, considerata la piccola estensione dell'intera area urbana, possono considerarsi vicine tutte le urbanizzazioni secondarie presenti nella città.

1.3. Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di perizia è posto al primo piano di un fabbricato, privo di impianto di ascensore, costituito da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori.

Al piano seminterrato è presente un locale destinato ad autorimessa e un locale destinato a deposito/cantina. Sono presenti tre unità abitative: una al piano rialzato e una per ognuno dei due piani superiori.

La struttura portante del fabbricato è in muratura continua con solai verosimilmente del tipo prefabbricato con elementi sidero-latero-cementizi e soletta collaborante gettata in opera.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

1.4. Descrizione dell'unità abitativa

L'appartamento di abitazione è posto al primo piano superiore del fabbricato, con porta di ingresso a destra salendo le scale;

È composto da:

1) Ingresso-Salone in un unico ambiente con affaccio a ovest su Via Giacomo Puccini (*All. I foto 07-08*); 2) Cucina con affaccio a nord (*All. I foto 09-10*); 3) Ripostiglio; 4) Disimpegno zona notte (*All. I foto 11*); tre camere di cui: 5) Camera letto n°1 con affaccio a ovest su Via Giacomo Puccini (*All. I foto 12*); 6) Camera letto n°2 con affaccio a sud su strada cieca (*All. I foto 13*); 7) Camera letto n°3 con affaccio a ovest su Via Giacomo Puccini (*All. I foto 14*); due bagni di cui: 8) Bagno con accesso da disimpegno zona notte (*All. I foto 15*); 9) Bagno ad uso esclusivo della Camera letto n°3 (*All. I foto 16*); tre balconi di cui: 10) Balcone comune all'ingresso-soggiorno, alla camera letto n°1 e alla camera letto n°3 (*All. I foto 17*); 11) Balcone di pertinenza del bagno ad uso esclusivo della Camera letto n°3 (*All. I foto 18*); 12) Balcone di pertinenza della camera letto n°2 (*All. I foto 19*); 13) Vano caldaia su balcone di pertinenza della camera letto n°2 (*All. I foto 19*);

La superficie utile abitabile complessiva è di mq. 120,00 circa.

La superficie dei balconi è di mq. 24,40 circa.

La superficie del vano caldaia su balcone è di mq. 1,20 circa.

L'altezza media degli ambienti abitabili è di m. 2,90 circa.

Tutti gli ambienti con esclusione del ripostiglio sono illuminati e arieggiati naturalmente.

1.5. Materiali e impianti dell'unità abitativa

Le finiture interne sono di buona qualità e aspetto gradevole. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; quelle dei bagni e della zona cottura della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli arredi sanitari dei bagni sono in porcellana, completi di rubinetteria funzionante e comprendono nel bagno con accesso da disimpegno zona notte: lavabo, vaso, bidet, e vasca; nel bagno ad uso esclusivo della Camera letto n°3: lavabo, doccia e vaso con ausili.

Le porte interne sono del tipo di legno color ciliegio, con apertura a battente o scorrevole.

Gli infissi esterni sono color ciliegio, a taglio termico e vetro camera, provvisti di avvolgibile.

I balconi sono protetti da ringhiera in ferro zincato verniciato;

L'appartamento ha porta di accesso, da scala condominiale, di tipo blindato.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico sezionato per civile abitazione con contatore E.N.E.L. e presenza di interruttori differenziali; impianto idrico-fognante a servizio dei bagni e della cucina; impianto a gas metano; impianto telefonico; impianto di riscaldamento autonomo.

1.6. Stato manutentivo

Lo stato di conservazione delle opere murarie, degli impianti tecnologici e delle finiture dell'unità immobiliare e del fabbricato di cui è parte sono buoni.

1.7. Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>		<i>Superficie utile abitabile</i>	
1) Ingresso - Salone	mq.	28,20	
2) Cucina	mq.	19,10	
3) Ripostiglio	mq.	5,90	
4) Disimpegno zona notte	mq.	5,80	
5) Camera letto n°1	mq.	10,80	
6) Camera letto n°2	mq.	18,90	
7) Camera letto n°3	mq.	17,00	
8) Bagno 1 con accesso da disimpegno zona notte	mq.	7,00	
9) Bagno 2 ad uso esclusivo della Camera letto n°3	mq.	7,30	
Totale Ambienti	mq.	120,00	
		Superficie abitativa lorda	
		mq.	151,00
<i>Pertinenze</i>		<i>Superficie accessoria non residenziale</i>	
10) Balcone 1	mq.	13,80	
10) Balcone 2	mq.	4,20	
10) Balcone 3	mq.	6,40	
Totale Superficie balconi	mq.	24,40	

12) Vano caldaia		mq.	1,20
Note: - La superficie abitativa lorda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con parti comuni). - Ai fini della stima, la superficie del vano caldaia non sarà considerata superficie commerciale perché il vano è privo di titolo edilizio e non è sanabile.			

(All. 10).

1.8. Confini

L'appartamento confina a sud con strada cieca, a est con altra particella catastale, a nord con vano scala, salvo altri.

1.9. Catasto

Lotto

(All. 6).

1.10. Pratica edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n°12 del 1/12/1973 per costruire una casa di abitazione;



- Concessione Edilizia n°18 del 10/12/1984 in variante alla Licenza Edilizia n°12 del 1/12/1973 e per la sopraelevazione di un secondo piano;
 - Permesso di Costruire n°08 del 25/1/2005 per la realizzazione di una unità residenziale al secondo piano.
- (All. 9).



1.11. Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

DIFFORMITA' CATASTALE

Il rilievo dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

DIFFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con i grafici integranti la Concessione Edilizia in variante n°18 del 10/12/1984, per l'appartamento oggetto di perizia è emersa la presenza di alcune difformità e precisamente:

- Una diversa distribuzione interna degli ambienti e la chiusura di un vano finestra nel bagno ad uso esclusivo della camera letto n°3;
- Un ampliamento di volume di 4,5 mc. circa consistente nella costruzione di un vano caldaia sul balcone di pertinenza della camera letto n°2;
- Un ampliamento di 1,00 mq circa del balcone di pertinenza del bagno ad uso esclusivo della camera letto n°3;

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIA

In base alle attuali norme urbanistiche:

- La diversa distribuzione interna degli ambienti e la chiusura del vano finestra possono essere sanati.
- L'ampliamento di volume consistente nella costruzione di un vano tecnico-caldaia non può essere sanato e dovrà essere demolito.
- L'ampliamento di superficie del balcone di pertinenza del bagno non può essere sanato e dovrà essere demolito.



In alternativa alla demolizione, nel caso in cui la demolizione non possa essere eseguita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, gli ampliamenti rilevati possono essere fiscalizzati ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01.

Il costo presunto della regolarizzazione urbanistico/edilizia, comprensivo di oneri, spese tecniche, sanzioni e ripristini è di circa Euro 7.000,00 (settemila/00) di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

1.12. Agibilità

L'intero fabbricato risulta privo di agibilità. La "segnalazione certificata per l'agibilità" potrà essere asseverata, da un professionista abilitato, previa rispondenza alle condizioni di cui all'art. 24, comma 4b del DPR 380/01 e Ss.mm. ii. e se corredata dalla documentazione di cui all'art. 24, comma 5 dello stesso decreto.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario dell'immobile.

1.13. Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali e Urbanistico/Edilizie dell'appartamento.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE	Euro 7.000,00

1.14. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 17/12/2019

diritto	qt.	Perv. per	rogante	data	Trascr.	N.r.p.
Proprietà	*	Atto di Compravendita	Notaio Prospero Mobilio	17/11/2011	22/11/2011	21437
* Con la precisazione che: 1. L'intera proprietà appartiene ai debitori ***** nato a ***** il **/**/**; ***** e al suo coniuge ***** nata a ***** il **/**/**; ***** per 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione dei beni.						

(All. 5 +4).

1.15. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

- Ai signori ***** e ***** in regime di comunione legale dei beni, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dell'unità immobiliare è

pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Mobilio Prospero del 17/11/2011 Rep. 36853/17902, trascritto a Taranto al Reg. Part. 21437 Reg. Gen. 30580 del 22/11/2011, dal signor ***** nato a ***** (**) il **/**/****, titolare della piena proprietà;



- Al signor ***** , la piena proprietà del predetto immobile, era pervenuta da ultimo per atto di divisione, a ministero Notaio Leogrande Raffaele del 20/03/1998 Rep. 86986, trascritto a Taranto al Reg. Part. 3334 Reg. Gen. 4069 del 27/03/1998, condividenti ***** , nato a ***** (**) il **/**/****, ***** , nata a ***** (**) il **/**/**** e ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, titolari della quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà;



- Ai signori ***** , ***** e ***** , la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, del predetto immobile, era pervenuta per donazione accettata, a ministero Notaio Leogrande Raffaele del 20/03/1998 Rep. 86986, trascritto a Taranto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto Reg. Part. 3332 Reg. Gen. 4067 del 27/03/1998, dal signor ***** , nato a ***** (**) il **/**/****, titolare della piena proprietà.



Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.16. Stato civile degli esecutati

Coniugati tra di loro in regime di comunione dei beni. (All. 4).

1.17. Stato di possesso

L'appartamento è occupato dal nucleo familiare dei debitori (All. 3).



1.18. Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.



1.19. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5382	22/11/2011	Ipoteca Volontaria	BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA
L'Ipoteca Volontaria a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA per la quota di 1/1 della piena proprietà è contro i debitori ***** *****, per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ***** ***** per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni.			
<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
22628	17/12/2019	Pignoramento	BPR BANCA SPA
Il pignoramento a favore di BPR BANCA SPA per la quota di 1/1 della piena proprietà è contro i debitori ***** *****, per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ***** ***** per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni.			

1.20. Oneri condominiali

Per il fabbricato non è stato nominato un amministratore pro-tempore (*All. 3*).

1.21. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato di cui è parte l'immobile non rientra nell'edilizia convenzionata e/o agevolata.

1.22. Successioni

Gli esecutati risultano in vita.

1.23. Metodo di stima

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le

stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state eseguite indagini presso operatori del settore e consultate anche dati elaborate da osservatori immobiliari.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato ed in particolare: inquadramento urbano, accessibilità e fruibilità, esposizione, piano, consistenza e conformazione planimetrica, caratteristiche costruttive e materiali di finitura impiegati, vetustà, stato manutentivo e conservativo, urbanizzazioni primarie e secondarie, condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'appartamento sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dalle tramezzature interne e dai muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare e le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie omogeneizzate alla superficie principale.

Per l'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze sono state seguite le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per l'immobile in oggetto risultano:

- Balconi:
nella misura del 30%, fino a 25 mq.
nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.
- Vano tecnico caldaia:
la superficie del vano caldaia non sarà considerata superficie commerciale perché il vano è privo di titolo edilizio e non è sanabile.

CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'immobile e della mancanza di agibilità si ritiene di poter applicare una quotazione unitaria di €/mq. 920,00 commerciali lorde.

Le superfici commerciali lorde in esame sono le seguenti:

SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa	mq. 151,00 x 1,00	mq. 151,00
Superficie balconi	mq. 24,40 x 0,30	mq. 7,32
Totale ragguagliato arrotondato		mq. 158,00

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

VALORE COMMERCIALE INTERA PROPRIETA'

mq. 158,00 x euro 920,00+ = euro 145.360,00

1.24. Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 14.536,00
Spese di regolarizzazione catastale (vedasi al paragrafo 1.11 "Regolarizzazione catastale"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia (vedasi al paragrafo 1.11 "Regolarizzazione urbanistico-edilizia"):	Euro 7.000,00
Spese per la segnalazione certificata per l'agibilità (vedasi al paragrafo 1.12 "Agibilità"):	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso:	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

1.25. Prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'intero bene

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

euro 145.360,00- (14.536,00 + 500,00 + 7.000,00) = euro 123.324,00 =

che si arrotondano a **euro 123.300,00//**

In lettere euro centoventitremilatrecento/00 =

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.26. Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 9;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 4;
3	Verbale di sopralluogo redatto dall'ausiliario del Giudice, pp. 3;
4	Certificato di stato di famiglia e residenza degli esecutati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, pp. 3;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio dott. Prospero Mobilio del 17/11/2011, pp. 7;
6	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 5;
7	Stralcio di mappa, p. 1;
8	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
9	Titoli edilizi con integranti grafici: • Licenza Edilizia n°12 del 1/12/1973, pp. 2; • Concessione Edilizia in variante n°18 del 10/12/1984 per la sopraelevazione di un secondo piano e variante ai piani seminterrato, rialzato e primo piano, pp. 10; • Permesso di Costruire n°08 del 25/1/2005 per la realizzazione di una unità residenziale al secondo piano, pp. 18;
10	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p.1;
11	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
12	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp.22;
13	Chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p.1;
14	Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni, p.1;
15	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventidue pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero quindici allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Dott. Arch. Giorgio Carnevale

Taranto, 28 gennaio 2022

DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione posto al primo piano del fabbricato privo di impianto di ascensore sito nel Comune di Laterza (TA) alla Via Giacomo Puccini n°75, con porta di ingresso a destra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 158,00 mq. circa, composto da ingresso-salone in un unico ambiente, cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni per una superficie utile interna complessiva di mq. 120,00 circa, tre balconi per una superficie complessiva di mq. 24,40 circa e un vano tecnico-caldaia di mq. 1,20 circa;

L'appartamento confina a sud con strada cieca, a est con altra particella catastale, a nord con vano scala, salvo altri.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Laterza al foglio 145, particella 1821, sub. 2, categoria A/3 di classe 4, Via Puccini n. 75, piano primo, vani 7, superficie catastale 150 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, Rendita catastale euro 506,13.

L'immobile presenta difformità edilizie e catastali ed è privo di agibilità.

Di tali scomodi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

***Prezzo a base d'asta
della Piena Proprietà:
€ 123.300,00***