

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E. 49/2023

promosso da:

XXXXXX XXX XXXXXX

con Avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXX XXXXXXXXXXXX

AUSILIARIO: Avv. XXXXXX XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott. Andrea Paiano

C.T.U.: Ing. Giacinto Girelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1 Premessa	2
2 Operazioni peritali	9
3 Sopralluogo	9
4 Individuazione dei lotti	9
5 Descrizione dell'immobile	9
6 Caratteristiche della zona	10
7 Area pertinenziale	12
8 Unità immobiliare	12
9 Caratteristiche costruttive	13
10 Impianti	14
11 Stato manutentivo	14
12 Pertinenze	14
13 Distribuzione superfici utili abitabili	15
14 Confini	16
15 Autorizzazioni Amministrative	16
16 Abitabilità	17
17 Difformità	17
18 Difformità Edilizie	17
19 Difformità Catastali	17
20 Sanabilità	18
21 Conclusioni	18
22 Provenienza	18
23 Iscrizioni/Trascrizioni	19
24 Provenienze ventennali	20
25 Stato di possesso	20
26 Oneri di natura Condominiale	20
27 Oneri a carico dell'acquirente	21
28 Documentazione allegata/verificata	21
29 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	21
30 Divisibilità del bene	21
31 Metodo di stima	21
32 Adeguamenti e correzioni della stima	23
34 Indice Allegati	24
35 Descrizione sintetica	25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Premessa

Con provvedimento del 26/03/2023 il Dott. Andrea Paiano, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava lo scrivente quale C.T.U. nel procedimento esecutivo n.49/23 promosso da: XXXXXX XXX XXXXXX con avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXXXXXXXXXXX. Inoltre, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Andrea Paiano, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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 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 risalgia 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 dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 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, disp. att. c.p.c.).

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

4) 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;

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento 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);

6) 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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;

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

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".

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 teletrasmessi.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, lo scrivente ha individuato il seguente lotto (Allegato B):

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Massafra</i>		
49/2023	1	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona 167 del Comune di Massafra, in Via Santa Caterina n.27, al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra - al Foglio 49, Part. 185, Sub 2, Zona Cens./, Cat. A/3, Classe 3°, abitazione di tipo economico popolare, Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 570,68

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita
1	49	185	2	A/3	3	6,5	Totale :116 mq Totale escluse aree scoperte 112mq	Euro 570,68

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXX XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà Superficiaria 1/1
2	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per l'area 500/1000
3	XXXXXXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per l'area 500/1000

Dall'atto di "Compravendita" per notar XXXXX XXXXX del xx/xx/xxxx Rep. n° xxxxx – Raccolta n. xxxx risulta che il

Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX:

- proprietario dell'immobile oggetto di valutazione per averlo acquistato con Atto di Compravendita per notar XXXXX XXXXX del xx/xx/xxxxx Rep. n° xxxxxx Raccolta n. xxxxxx, il quale risulta **accetta ed acquista** dai Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX la **Proprietà Superficiaria scadente il 17 Maggio 2075 e rinnovabile per altri 99 anni**, come meglio specificato nell'Atto di Compravendita (Allegato B)

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile e Demografico" del Comune di MASSAFRA risulta che il

Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX:

- nato a [REDACTED] xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in [REDACTED] n.xx palazzina xx;

- in data xx/xx/xxxx ha contratto matrimonio con XXXXXXX XXXXXXX in regime di Separazione Legale dei Beni.

La sua famiglia è composta da:

- XXXXXX XXXXXX nat. [REDACTED] il xx/xx/xxxx – moglie
- XXXXX XXXXX nata a [REDACTED] /xx/xxxx- figlia
- XXXXX XXXXXXXX nat. [REDACTED] x/xx/xxxx - figlio (Allegato A)

2 Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/05/23 alle ore 15:30.

Alla presenza del sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX, il quale si è dimostrato collaborativo nello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione, condizioni igienico sanitarie. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale, concludendo con esecuzione del rilievo fotografico che si allega alla presente relazione.

4 Individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto (Allegato C):

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Massafra</i>		
49/2023	1	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona 167 nel Comune di Massafra in Via Santa Caterina n.27, al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra - al Foglio 49, Part.185, Sub 2, Zona Cens./, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo <u>economico popolare</u> , Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 570,68

5 Descrizione dell'immobile

La proprietà immobiliare è costituita da appartamento posto al primo piano destinato a civile abitazione sito in Massafra in Via Santa Caterina n.27 palazzina 1P. L'ingresso al fabbricato è favorito a mezzo di un portone privato

in legno, dal quale si ha accesso all'androne condominiale che comprende: vano scala, vano ascensore ed accesso ai locali cantina. Salendo, al primo piano sul lato destro interno 2, troviamo la porta di accesso, la quale conduce ad un grande vano che compone la zona giorno dotata di ampio ingresso, soggiorno e sala pranzo con annessa zona cottura. Dall'ingresso si accede ad un corridoio di fruizione che conduce alla zona notte, composta da 3 camere da letto, 2 singole ed una matrimoniale, 2 bagni ed un ripostiglio. Le due camerette presentano finestre con affaccio su cortile interno, i due bagni, uno padronale e uno di servizio, presentano finestrate con affaccio su balcone adibito a veranda, mentre la camera matrimoniale affaccia su area parcheggio. Il corridoio si presenta con una forma ad "L" possedendo una rientranza nella quale è ricavato un piccolo ripostiglio. L'unità abitativa presenta una superficie totale di 92,43 mq distribuita su 6,5 vani.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di vario colore;
- i vani bagno e la zona cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica di diverso colore e dimensione;
- le pavimentazioni dei vani si presentano uniformi in quanto realizzate con piastrelle in ceramica con unico colore e dimensione;
- le porte sono in legno laccato bianco con luci a vetri;
- gli infissi esterni sono in anticorodal laccato bianco completi di ferramenta di chiusura e tapparelle esterne;
- i vani bagno sono entrambi provvisti di tutti i pezzi igienico sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia.

A corredo della presente descrizione viene allegata documentazione fotografica (Allegato E).

6 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona periferica della città di Massafra, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia, tra strade di importante scorrimento.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

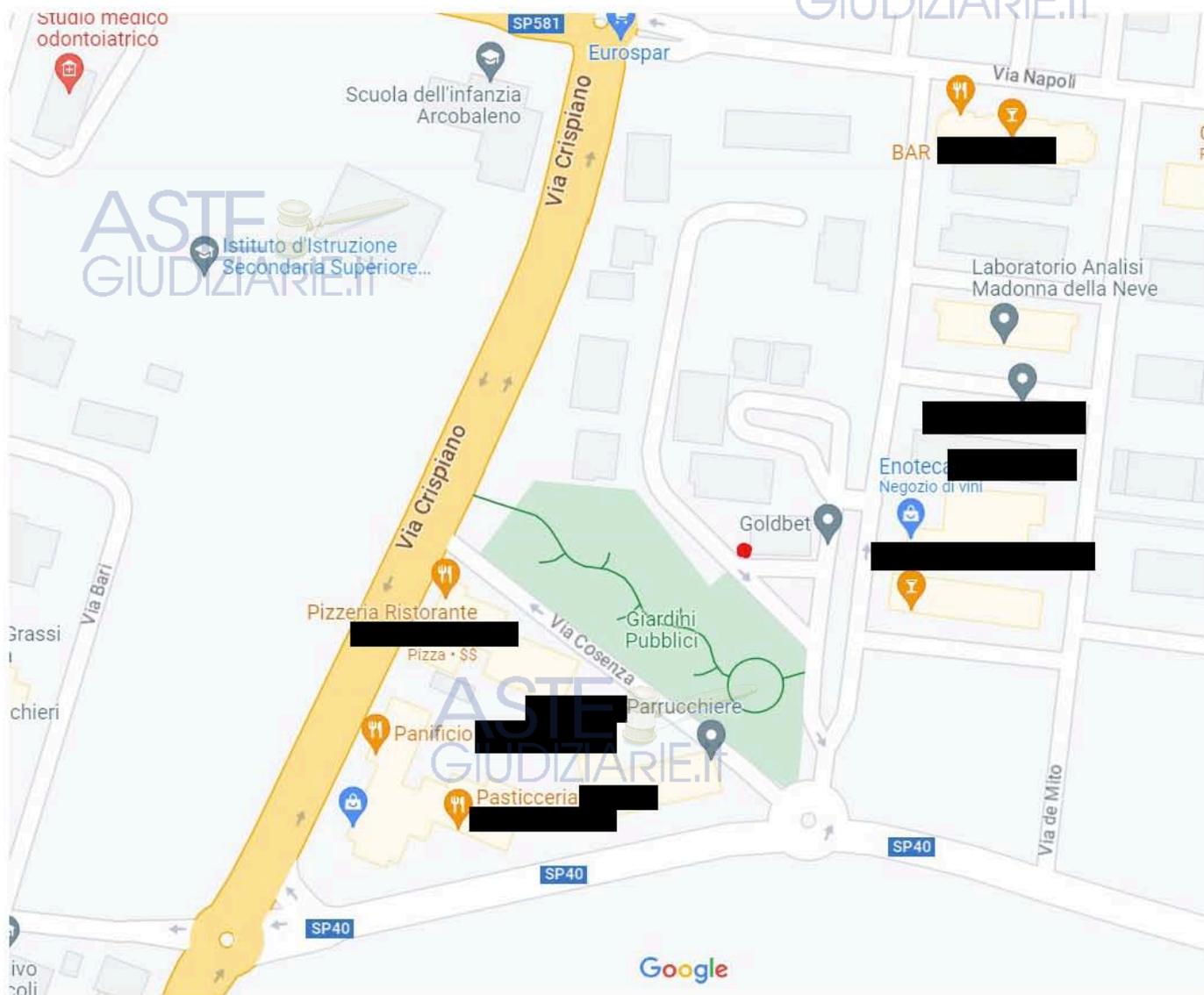


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Via Santa Caterina n.27 – Massafra



Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Via Santa Caterina n.27 - Massafra

7 Area pertinenziale

L'immobile possiede area di pertinenza quale il locale cantina posto al piano terra.

8 Unità immobiliare

La proprietà immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un fabbricato facente parte di un compendio abitativo costituito da 13 Fabbricati per un totale di 100 unità abitative. Il corpo di Fabbrica sorge su un piano terra pilotis, che funge da porticato, sormontato da 3 piani ad uso civile abitazione, più piano terrazzo comprensivo di torrino scala e vano ascensore. Dal piano terra, percorrendo il portico, è possibile accedere al portone del fabbricato. Entrando vi è un grande androne condominiale che funge da zona distributiva: sul lato sinistro infatti troviamo il vano scala, sul lato destro il vano ascensore,

frontalmente vi è una porta che conduce ai vani cantina. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione risalga al 1975.

Il fabbricato ha struttura mista composta da pilastri e murature portanti costituite con conci di tufo e solai in latero-cemento a travetti precompressi. I paramenti murari esterni del corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco e tinteggiati con pittura murale di colore avorio; il piano terra presenta come rivestimento murario lastre in marmo non levigato e la pavimentazione esterna riguardante il porticato è stata eseguita in marmo travertino di color beige. Le pavimentazioni interne al corpo di fabbrica riguardante l'androne, tutti i pianerottoli (incluso l'intero vano scala), sia per l'alzata che per la pedata, sono rivestiti in marmo travertino di color beige mentre, i paramenti murari sono intonacati e tinteggiati con pittura ad effetto sabbiato di colore marrone chiaro. Il corpo di fabbrica, destinato a civile abitazione, si compone di due unità abitative per piano per un totale di 6 abitazioni.

L'unità abitativa in esame si compone di: ingresso/soggiorno con zona cucina, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio ed un balcone verandato.

L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi 92,43 mq di superficie utile abitabile.

9 Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne sono in muratura con conci di tufo e pilastri in cemento armato.

I solai sono costituiti da solette in latero-cemento con travetti precompressi.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo di colore avorio, mentre il piano terra presenta come rivestimento e pavimento murario lastre in marmo di color beige.

I pavimenti, di ottima qualità e ottimo stato di manutenzione, sono in marmo, incluso il vano scala, mentre i paramenti interni sono tinteggiati con pittura al quarzo effetto sabbiato di color marrone chiaro.

L'unità abitativa presenta i pavimenti con piastrelle in ceramica uguale per tutti i vani ad eccezione dei bagni e della zona cottura; quest'ultima possiede solo

una parte di rivestimento murario, precisamente nella parete para schizzi, con piastrelle in ceramica di forma quadrata sui toni del beige. Il bagno patronale è completamente rivestito con piastrelle in ceramica di formato rettangolare, sia per il pavimento che per le pareti, eseguito con piastrelle di colore tortora alternato a piastrelle color cipria con annessa greca decorata, mentre il secondo bagno presenta delle piastrelle ad effetto mosaico colore nero.

Le pareti verticali interne sono tinteggiate con pittura idrolavabile di diverso colore.

Gli infissi interni sono in legno di tipologia battente con luci a vetri, mentre gli infissi esterni, in PVC, sono completi di avvolgibile e serramenti di chiusura.

10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento non collegato;
- impianto fognante;
- impianto di raffrescamento canalizzato;
- installazione di Boiler per acqua calda;
- impianto gas;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia.

11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura, ad eccezione di alcune pareti presenti nei vani bagno intaccate da fenomeni di umidità. Tali fenomeni non risultano rilevanti in quanto sono dovuti alla scarsa areazione dei vani.

12 Pertinenze

La proprietà possiede pertinenza quale il vano cantina, posto al piano terra, con una superficie di 6 mq. Il locale cantina presenta una pianta rettangolare di dimensioni 4 m X 1.5 m con un'altezza di 3 m. Il locale, contraddistinto con il numero interno 2, presenta una porta battente in metallo con pannello in

lamiera grecata; la pavimentazione è in piastrelle di forma quadrata in granigliato di marmo sui toni del beige, le pareti sono intonacate con effetto sabbato. Il locale possiede un soppalco ed una finestra la quale garantisce luce ed aereazione naturale. Si precisa che, in accordo con le nuove disposizioni vigenti dal 1° luglio 2020 CFR Punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016, con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020: "per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Tale procedura dovrà essere adottata nei casi in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale. Rimane inteso che tali locali accessori (cantine e autorimesse), al fine di procedere all'autonomo accatastamento, devono essere autonomamente accessibili e non direttamente collegati con l'unità immobiliare. Mentre prima dell'entrata in vigore della nota del 22 giugno 2020 prot. 81038 si procedeva all'accatastamento autonomo di cantine e autorimesse solo per alcune causali, per esempio ampliamento, dal 1° luglio 2020 tale procedura dovrà essere utilizzata per la presentazione di dichiarazioni di aggiornamento catastale a prescindere dalla tipologia di causale utilizzata, quindi dal 1° luglio 2020 anche per le causali "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" si dovrà procedere alla redazione di due unità distinte".

13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	4,17
Salone/Sala pranzo/Cucina	32,60
Letto 1	11,00
Letto 2	12,25
Letto 3	13,95
Corridoio	7,30

WC1	4,00
WC2	3,76
Ripostiglio	1,00
Veranda	2,40
TOTALE	92,43

 Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	92,43
Superficie non residenziale (Locale Cantina)	6,00
Superficie coperta	108,60
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	96,03
Superficie lorda	108,60
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	110,40

14 Confini

L'appartamento è confinante sul lato Nord con area parcheggio, lato Est con vano scala, lato Ovest e lato Sud con area giardino.

15 Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso l'Ufficio Urbanistica/Edilità del Comune di Massafra ha permesso di accertare:

- che in data 5/12/1975 viene richiesto dall' "Istituto Autonomo Case Popolari per Italsider Taranto" presso il Comune di Massafra permesso di eseguire in zona Santa Caterina, Licenza di Costruzione per 100 Alloggi per dipendenti Italsider (Programma Case per il Mezzogiorno);
- che in data 6/12/1975 viene rilasciato parere Favorevole per Licenza di Costruzione protocollo n.18541 pratica n. 1/224;

- che a seguito di richiesta di autorizzazione di Abitabilità e, visto il parere favorevole dell'Uff. Sanitario successivo all'ispezione svolta in data 23/02/1981, viene rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 25/02/1981.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16 Abitabilità

L'immobile è dotato di certificazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Massafra in data 25/02/1981.

17 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

18 Difformità Edilizie

La planimetria dell'appartamento, rilevata durante il sopralluogo, non è conforme al progetto a cui è stata rilasciata la Licenza di Costruzione a seguito del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 6/12/1975, per le seguenti motivazioni:

- variazione di una finestra presente in planimetria di progetto su lato Nord realizzata su prospetto lato Ovest,
- realizzazione di una veranda su balcone lato Nord,
- demolizione muro perimetrale adiacente al balcone lato Sud,
- realizzazione di una veranda su balcone lato Sud e costruzione di nuovo muro perimetrale per ampliamento zona giorno,
- demolizione muri divisorii vano cucina,
- costruzione di muri di tramezzo per restringimento del corridoio.

19 Difformità Catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio per immobile ad uso civile abitazione, contraddistinto come particella 185 del foglio 49 sub.2 del Comune di Massafra, ha permesso di rilevare alcune difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetria riprodotte l'attuale situazione dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'aggiornamento planimetrico Catastale per "Diversa distribuzione degli Spazi interni" verrà effettuata da un tecnico incaricato successivamente alla sanatoria delle pratiche Edilizie; si ricorda, come già specificato al **capitolo 12**, che con il nuovo aggiornamento planimetrico, e rispettando le nuove disposizioni vigenti, il "locale cantina" dovrà essere censito come unità distinta e separata dalla unità abitativa.

20 Sanabilità

Le difformità edilizie potranno essere sanate secondo l'art. 36, 37 del D.P.R. 380/2001 ed i costi per la sanatoria tra oneri tecnici e oneri comunali saranno considerati per circa euro 5.000,00.

Per ciò che concerne l'ampliamento riguardante la veranda realizzata sul lato Sud, con nuova costruzione del muro perimetrale, si dovrà procedere nel ripristinare lo stato di progetto.

Il sottoscritto terrà conto di tale esborso presunto nel giudizio di stima.

21 Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da una unità abitativa ad uso civile abitazione, con superficie commerciale ragguagliata a 92,43 mq.

Le caratteristiche manutentive del compendio immobiliare possono definirsi buone.

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di verificare che l'immobile presenta difformità sia edilizie che catastali.

22 Provenienza

La piena proprietà è pervenuta al sig.re XXXXX XXXXXXXXXXXX con Atto di Compravendita per notar XXXXX XXXXX del xx/xx/xxxx Rep. n° xxxxx Raccolta n. xxxx, il quale risulta accetta ed acquista dai Sig.ri XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX la Proprietà Superficiaria scadente il 17 Maggio 2075 e rinnovabile per altri 99 anni.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento xx/xx/xxxx						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp/Nrg
Foglio 49 Comune di Massafra, particella 185 Sub 2						
Proprietà superficiaria	1	Compravendita	Notaio XXXXX XXXXX	xx/xx/xxxx	xx/xx/xxxx	xxxx/xxxx

23 Iscrizioni/Trascrizioni

Risulta a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni:

- Iscrizione del xx/xx/xxxx, Registro Particolare xxxxx, Registro Generale n.xxxx, Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX Repertorio xxxxx del xx/xx/xxxx, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
- Iscrizione del xx/xx/xxxx, Registro Particolare n.xx, Registro Generale n.xxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Taranto del xx/xx/xxxx Rep.n.xxxx/xxxx Ipoteca Giudiziale su Intera Proprietà Superficiaria.

Trascrizioni:

- Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili del xx/xx/xxxx Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Uff. Giud. Corte d'App. di Lecce Sez. Dist. Di Taranto del xx/xx/xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Num. Rep.xxxx.
- Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili del xx/xx/xxxx Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Unep Uff. Giud. Corte d'App. di Lecce Sez. Dist. Di Taranto del xx/xx/xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Num. Rep.xxxx.
A favore di XXXXXX XXX XXXXXX

Gravano sull'intero immobile in oggetto.

24 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo Antecedente al xx/xx/xxxx	atto	Rogante	data	Repertorio	nrp
Titolari					
Foglio 49 del Comune di Massafra, particella 185 Sub.2					
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX	Atto di Compravendita	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	xx/xx/xxxx	xxxx	xxxxxx
XXXXXX XXXXXXXXXXXX	Atto di Compravendita	XXXXXX XXXXXX	xx/xx/xxxx	xxxxxx	xxxxxx

25 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato da XXXXX XXXXXXXXXXXX e dalla sua Famiglia.

26 Oneri di natura Condominiale

Da informazioni assunte si è constatato che la gestione condominiale adottata prevede la redazione di un preventivo di gestione mensile che ammonta a € 70,00; per tanto in merito alle morosità si riporta quanto comunicato a mezzo mail dall'Amministratore Condominiale Dott. XXXXXXXXXXX XXXXX: il prospetto delle morosità del sig. XXXXX ammonta alla somma di € 6.330,19, sottolineando che le quote riportate in prospetto sono a chiusura 2022. Alle quote allegate vanno aggiunte quelle maturate sino a luglio 2023 ovvero € 432,00 per un per un importo complessivo pari a **€ 6.762,19**. Tale somma resterà a carico dell'acquirente.

27 Oneri a carico dell'acquirente

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): circa € 70,00 mensili.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia (vedere capitolo 26).*
- 4) *Oneri di Sanatoria di circa € 5.000,00*
- 5) *Oneri di Demolizione e Ricostruzione € 10.000,00*

28 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>
SI	SI	SI	SI	---	SI	SI

29 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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	SI	SI	SI	SI	SI

30 Divisibilità del bene

Lotto non divisibile data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione.

31 Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, del buono stato di manutenzione e di funzionamento degli impianti, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Massafra in via Via Santa Caterina n.27, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **1.000,00 €/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 – Semestre 2; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili negli abitati relativi alla zona D2 Periferica un valore di mercato:

- tra i 910,00 e i 1.100,00€/mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo.

Si deve considerare anche che, in questo periodo, il prezzo per la tipologia abitativa sta subendo una leggera flessione e che nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto delle spese da sostenere per rendere l'unità immobiliare conforme alla normativa edilizia vigente.

I risultati delle indagini si sono, quindi, mediati considerando l'effettivo stato del bene oggetto di pignoramento tanto da ritenere congruo valutare ad €1.000,00 il costo a mq dell'appartamento.

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.

il valore del lotto è pari a:

Immobile			
Particella	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Valore
Fg. 49, p.lla 185, sub.2	Mq 110,40	€ 1.000/mq	€ 110.400,00
		totale	€ 110.400,00

Il valore del lotto è pari a:

V lotto = € 110.400,00

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: MASSAFRA

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL'ABITATO (A NORD DEL CENTRO STORICO - AD EST DI VIA BOLZANO) - AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1100	L	4,5	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1550	L	5,6	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	730	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	Normale	340	670	L	1,5	2,9	L
Box	Normale	570	700	L	3,1	3,4	L

Stampa

Legenda

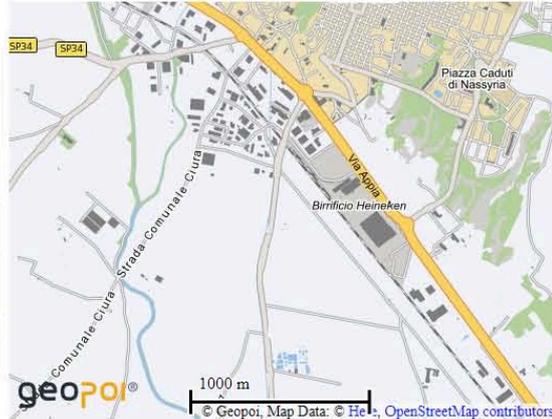
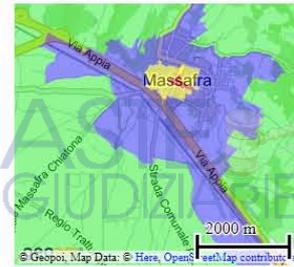
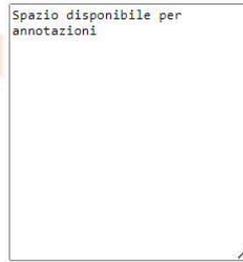


Tabella di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre anno 2022

agenzia entrate

Visualizza come OMI | Visualizza fuso OMI | Download perimetri | Help

Massafra (TA) Via Santa Caterina

Stralcio planimetrico relativo alle zone OMI con indicazione rispetto Zona D2 Microzona 0

32 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 11.040,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima): € 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti per demolizione:	€ 10.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per Oneri Condominiali	€ 6.762,19
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato del fondo è pertanto di:

P stimato = € 110.400,00 - 11.040,00 - 5.000,00 - 10.000,00 - 6.762,19 = € 77.597,81

**Valore di stima: € 77.597,81 arrotondato a
€ 77.600,00**

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, dei costi di sanatoria, dei costi di demolizione, del deprezzamento del 10% per assenza di garanzia per vizi, degli oneri di natura condominiale.

34 Indice Allegati

Allegato A – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio*

Allegato B – *Atto di provenienza*

Allegato C – *Documentazione fotografica*

Allegato D – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,*

Allegato E – *Documentazione Ufficio Tecnico*

Allegato F – *Schema riassuntivo e Descrizione sintetica*

Allegato G – *Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c*

Allegato H – *Documentazione Condominiale*

35 Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare è costituita da appartamento posto al primo piano destinato a civile abitazione sito in Massafra in Via Santa Caterina n.27 palazzina 1P. L'ingresso al fabbricato è favorito a mezzo di un portone privato in legno, dal quale si ha accesso all'androne condominiale il quale comprende vano scala, vano ascensore ed accesso ai locali cantina. Salendo, al primo piano sul lato destro interno 2, troviamo la porta di accesso, la quale conduce ad un grande vano che compone la zona giorno dotata di ampio ingresso, soggiorno e sala pranzo con annessa zona cottura. Dall'ingresso si accede ad un corridoio di fruizione che conduce alla zona notte, composta da 3 camere da letto, 2 singole ed una matrimoniale, 2 bagni ed un ripostiglio. Le due camerette presentano finestre con affaccio su cortile interno; i due bagni, uno padronale e uno di servizio, presentano finestrature con affaccio su balcone adibito a veranda, mentre la camera matrimoniale affaccia su area parcheggio. Il corridoio si presenta con una forma ad "L" possedendo una rientranza nella quale è ricavato un piccolo ripostiglio. L'unità abitativa presenta una superficie totale di 92,43 mq distribuita su 6,5 vani.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi: tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di vario colore, i vani bagno e la zona cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica di diverso colore e dimensione, le pavimentazioni dei vani si presentano uniformi in quanto realizzate con piastrelle in ceramica con unico colore e dimensione, le porte sono in legno laccato bianco con luci a vetri, gli infissi esterni sono in anticorodal laccato bianco completi di ferramenta di chiusura e tapparelle esterne, i vani bagno sono entrambi provvisti di tutti i pezzi igienico sanitari (lavabo, wc, bidet, doccia). L'unità immobiliare risulta corredata di impianto idrico di adduzione di acqua potabile, impianto di riscaldamento non collegato, impianto fognante, impianto di raffrescamento canalizzato, installazione di Boiler per acqua calda, impianto gas, impianto elettrico realizzato sottotraccia. L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni sia per quanto attiene alla parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura, ad eccezione di alcune pareti presenti nei vani bagno intaccate da

fenomeni di umidità. Tali fenomeni non risultano rilevanti in quanto sono dovuti alla scarsa areazione dei vani. La proprietà possiede un locale di pertinenza quale il vano cantina, posto al piano terra, con una superficie di 6 mq, la quale presenta una pianta rettangolare di dimensioni 4 m X 1.5 m con un'altezza di 3 m. Al locale, contraddistinto con il numero interno 2, si accede a mezzo di una porta battente in metallo con pannello in lamiera grecata; la pavimentazione è in piastrelle di forma quadrata in granigliato di marmo sui toni del beige, le pareti sono intonacate con effetto sabbaiato. Il locale possiede un soppalco ed una finestra la quale garantisce luce ed aereazione naturale.

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita
1	49	185	2	A/3	3	6,5	Totale :116 mq Totale escluse aree scoperte 112mq	Euro 570,68

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO: € 77.600,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano.

Taranto, li 07/08/2023

Il C.T.U.

Ing. Giacinto Girelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it