

Lotto N. 2

Descrizione sintetica:

Piena Proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele III, piano terra con annesso vano interrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42.

Confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

In Allegato n.10 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziata la particella oggetto di perizia. In Allegato n.13 si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico della zona con l'indicazione della posizione del locale e delimitazione della particella catastale.

La zona è servita da acquedotto, fognatura e rete gas ed è ben urbanizzata.

Fabbricato

Il locale si estende al piano terra e piano interrato ed è compreso in un fabbricato composto da piano terra e un piano superiore. Il corpo di fabbrica di cui il locale è parte è ad angolo tra via Vittorio Emanuele III e via Lucio Grande.

Non è stata reperita presso il Comune di Maruggio documentazione utile a determinare l'anno di costruzione dell'immobile. Tuttavia trattasi di fabbricato di antica costruzione in considerazione della tipologia edilizia a volta.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato su via Vittorio Emanuele III e la porta di accesso al locale, corrispondente al civico n.10. Nella foto n.2 è visibile il prospetto su via Lucio Grande e la porta di accesso che si affaccia su detta via.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n..

In Allegato n.11 è riportata la planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi per diversa divisione interna; in allegato n.12 la planimetria dello stato di fatto sviluppata in base ai rilevati metrici effettuati in sede di sopralluogo.

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comunicante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile mediante scala interna.

Le foto nn. 3-4-5-6 sono rappresentative dell'interno del locale al piano terra. Le foto nn. 7-8 sono riferite al vano posto al piano interrato.

La superficie utile rilevata del locale è pari a 54 mq circa al piano terra e di 16 mq circa al piano interrato. La superficie lorda del piano terra compresi muri perimetrali e divisorii è circa 65 mq. L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa 4,35 (altezza massima delle volte a stella); il piano interrato con volta a botte ha altezza massima di 2,35 metri.

Materiali e impianti

Il locale è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, volte in tufo, in parte a stella in parte a botte.

Le pareti interne del vano principale sono rivestite con lastre di tufo tipo carparo.

Gli infissi esterni in lega di alluminio con vetro semplice, protetti da inferriata esterna.

Pavimento in gres ceramico formato 35x35.

Il bagno e antibagno, con lavabo e vaso.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'immobile sia all'esterno che all'interno è discreto.

Conclusioni

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n..

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comuni-

cante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile mediante scala interna.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Vano principale	38 mq
Vano con bagno	14 mq
Ripostiglio sottoscala	2 mq
Vano interrato	16,0 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Superficie utile piano terra	54 mq
Superficie utile piano interrato	16 mq
Superficie lorda piano terra	65 mq

Confini

L'immobile confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Maruggio (TA)</i>							
26	93	1	C/1	2	61 mq	68 mq	€ 532,42
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1)							

Nota: In Allegato n. 9 è riportata la visura catastale storica dell'unità immobiliare.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

11

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

Pratica edilizia

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio, con PEC del 04/08/2023 e successivo sollecito dell'11/10/2023, la documentazione tecnica amministrativa afferente all'immobile oggetto di perizia.

L'Ufficio competente non ha fornito documentazione relativa all'immobile nonostante ripetuti solleciti.

Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Maruggio non risulta rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Difformità

Non è possibile rilevare difformità in quanto il Comune di Maruggio non ha fornito la documentazione di titoli abilitativi relativi all'immobile. Tuttavia essendo l'unità immobiliare di antica costruzione in considerazione della ubicazione e tipologia costruttiva, si può ritenere conforme agli strumenti urbanistici, salvo diversa valutazione del competente ufficio tecnico. Ci sono difformità planimetriche e di divisione interna nella planimetria catastale.

Condonabilità

Per le ragioni espresse sopra l'immobile, in assenza di titoli abilitativi forniti dal Comune di Maruggio, necessita di sanatoria per la diversa divisione interna, presentando SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 (Accertamento di conformità).

I costi presunti, comprensivi di spese tecniche e aggiornamento catastale, sono di circa 7.000,00 Euro.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10 Marzo 2022</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Maruggio – Fg. 26 P.lla 93 sub 1 –						
proprietà	1/1	Donazione	Notaio Maurizio Monti	27 Febbraio 2015	09 Marzo 2015	3693- 2842

Nota: In All. n.4 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

Con sentenza del Tribunale di Taranto n.1086/2020 (Allegato n.6), trascritta a Taranto in data 22/09/2020 al n. 19609/3521 (Annotazione a trascrizione), è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di donazione sopra richiamato. La sentenza risulta confermata dalla Sentenza di Appello n.148/2023 pubblicata il 07/04/2023 (Allegato n.7).

Con l'atto sopra richiamato (Allegato n.4) i coniugi [REDACTED] [REDACTED] donarono l'immobile a [REDACTED]. A [REDACTED], in regime di comunione legale, l'immobile era pervenuto con atto per Notar Gianfranco Troise Mangoni di Santo Stefano Rep. 74882 del 13/12/2010 trascritto a Taranto il 16/12/2010 al N. 37180/25416.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
425	05/03/2013	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna n.6751 del 19/10/2012 per l'importo totale di € 268.199,14, contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6152	07/04/2014	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
11082	18/06/2019	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Domanda giudiziale per revocatoria della donazione stipulata con atto per Notaio Monti rep. 3006 del 27/02/2015, contro [REDACTED]			
19232	30/11/2020	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
1600	01/02/2021	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 13

12265	23/06/2021	Trascrizione	
Nota: Pignoramento Immobiliare contro			
4889	10/03/2022	Trascrizione	
Nota: Pignoramento Immobiliare contro			

Stato di possesso

titolo	dal	Trascritto	data trascr.	can. annuo
--	--	--	--	--
Note: L'immobile è libero.				

Documentazione allegata/verificata

atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	contratto di locazione	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	No	No	Si	--

Documentazione allegata/verificata

n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest. Urb.	Storico ventenn.
Si	Si	Si	Si	No	---	Si

Conclusioni

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n.

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comunicante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro Promossa da 14

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

mediante scala interna.

Il locale è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, volte in tufo, in parte a stella in parte a botte.

Le pareti interne del vano principale sono rivestite con lastre di tufo tipo carparo.

La superficie utile rilevata del locale è pari a 54 mq circa al piano terra e di 16 mq circa al piano interrato. La superficie lorda del piano terra compresi muri perimetrali e divisorio è circa 65 mq. L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa 4,35 (altezza massima delle volte a stella); il piano interrato con volta a botte ha altezza massima di 2,35 metri.

Metodo di stima

Il valore del locale viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Maruggio, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il discreto stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, tecnici locali e studi notarili, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.500,00 €/mq considerando la superficie lorda del locale al piano terra, e di 600,00 €/mq per il piano interrato.

Considerando la superficie lorda del locale al piano terra pari a 65 mq, quella del piano interrato di 16 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 65 \times 1.500,00 + 16 \times 600,00 = 107.100,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 400,00 euro, corrispondente ad un fitto annuo lordo di 4.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.600,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 3.600,00 : 0,03 = 120.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V^2 = (V1 + V2) / 2 = 113.550,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a 113.500,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

Promossa da

15

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 113.500,00 = 11.350,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in circa
7.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 113.500,00 - 11.350,00 - 7.000,00 = 95.150,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **95.000,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena Proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele III, piano terra con annesso vano interrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42.

Confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: 95.000,00 euro

(euro novantacinquemila/00)

