TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. [redacted]/2024

OMNIATEL S.R.L.

CONTRO

[redacted] + 1

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

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

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto 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;

- 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di

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

sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7). Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini

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

e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

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

10) 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 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".

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
		Comune di Statte
[redacted]/24	1	**Piena proprietà di villa unifamiliare di 105,51 mq coperti** sita in agro di Statte, Contrada Grottafornara, posta all'interno di un lotto di terreno completamente recintato, dotato di due accessi carrabili ed esteso 883mq catastali, composta da ingresso e disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un bagno per una superficie utile di 86,36 mq, oltre ad un locale deposito costruito in aggiunta all'edificio principale 9,12 mq ed un portico a struttura lignea di 57,00 mq, che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni. È presente un locale deposito pertinenziale esterno sul lato nord del lotto interessato avente superficie utile 9,10 mq (sup. coperta 8,58 mq), regolarmente autorizzato. Confinante a nord con proprietà [redacted], ad est con strada pubblica, a sud con proprietà [redacted] e ad ovest con proprietà [redacted]. Censito nel N.C.E.U. di Statte in ditta [redacted], al fg. 16 p.lla 119, sub. 1, cat. A/7 di 2° classe, cons. 5,5 vani, r.c. € 511,29 e il terreno nel N.C.T.al fg. [redacted], p.lla [redacted].

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 24/09/2024. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Sig. Paolo ANNUNZIATO per l'I.V.G., con funzione di Ausiliario del G.E., il Sig. [redacted], debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo.

Precedentemente, in data 10/09/2024, previa comunicazione inviata per raccomandata A/R, il CTU aveva tentato un primo accesso all'immobile senza esito in quanto i debitori esecutati non erano presenti.

Il tutto come da Verbali riportati all'allegato 5.

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

Difformità catastali rilevate

Dal rilievo dello stato dei luoghi e il confronto con la documentazione catastale sono emerse le seguenti difformità:

- una diversa conformazione della particella 119;
- una diversa sagoma del fabbricato principale e la mancanza della rappresentazione del deposito nella mappa catastale;
- una diversa collocazione dell'edificio principale nella particella e lievi variazioni interne.

A seguito di autorizzazione concessa dal G.E. in data 04/12/2024, lo scrivente C.T.U. ha effettuato tutte le dovute variazioni sia al catasto terreni, attraverso la procedura PREGEO, sia al catasto fabbricati, attraverso la procedura DOCFA.

La documentazione prodotta è riportata all'allegato 2, lettere da e) ad i).

A seguito delle variazioni apportate il bene è attualmente censito nel N.C.E.U. di Statte al foglio [redacted]:

- sub. 2, cat. A/7 di 2° classe, consistenza 6 vani, r.c. € 557,77.

Individuazione dei lotti

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

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
Comune di Statte		
[redacted]**/24**	**1**	**Piena proprietà di villa unifamiliare di 105,51 mq coperti** sita in agro di Statte, Contrada Grottafornara, posto all'interno di un lotto di terreno completamente recintato, dotato di due accessi carrabili ed esteso 883mq catastali, composta da ingresso e disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un bagno per una superficie utile di 86,36 mq, oltre ad un locale deposito costruito in aggiunta all'edificio principale 9,12 mq ed un portico a struttura lignea di 57,00 mq, che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni. È presente un locale deposito pertinenziale esterno sul lato nord del lotto interessato avente superficie utile 9,10 mq (sup. coperta 8,58 mq), regolarmente autorizzato.

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

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	***Fg.***	***P. lla***	***Sub.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rend.***
Comune di Statte							
1	16	119	2	A/7	2	6 vani	€ 557,77
In ditta: [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno.							

Catasto terreni							
Lt.	*Fg.*	*P.lla*	*Qualità*	*Cl*	*Cons.*	*Reddito*	
						Domini-cale	*Agrario*
Comune di Statte							
1	**16**	119	Ente urbano		883,00mq		

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

Lotto unico – villa in Statte e terreno di pertinenza

Contrada Grottafornara

N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 119, sub. 2 (già sub. 1)

N.C.T. Fg. 16 p.lla 119

Descrizione sintetica: Piena proprietà di villa unifamiliare di 105,51 mq coperti *sita in agro di Statte, Contrada Grottafornara, posta all'interno di un lotto di terreno completamente recintato, dotato di due accessi carrabili ed esteso 883,00 mq catastali, composta da ingresso e disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un bagno per una superficie utile di 86,36 mq, oltre ad un locale deposito costruito in aggiunta all'edificio principale 9,12 mq ed un portico a struttura lignea di 57,00 mq, che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni. È presente un locale deposito pertinenziale esterno sul lato nord del lotto interessato avente superficie utile 9,10 mq (sup. coperta 8,58 mq), regolarmente autorizzato.*

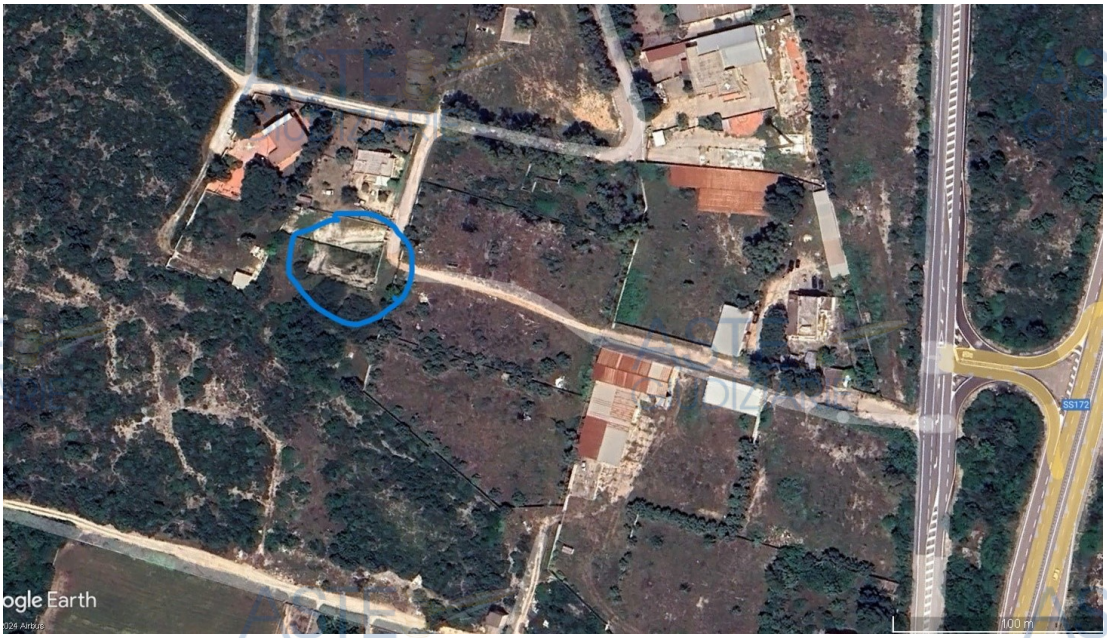


FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile è situato a circa 6,00 km a est del centro abitato di Statte, in una zona poco antropizzata, caratterizzata da edilizia rurale e industriale: è raggiungibile dalla S.S. n°172, percorrendo la strada in uscita dallo svincolo di Contrada Sabatini e dirigendosi verso ovest per circa un chilometro. L'accesso avviene tramite strada interpoderale.

La zona non è dotata di urbanizzazioni primarie, come strade facilmente percorribili, illuminazione pubblica, e gli unici servizi presenti sono rappresentati dall'energia elettrica e dalla telefonia.

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

L'area di pertinenza

Il terreno su cui è stato realizzato l'edificio in descrizione si sviluppa su di una superficie di 883,00mq catastali, ha forma poligonale molto allungata in direzione est-ovest, giacitura pianeggiante: il terreno circostante l'edificio è incolto e utilizzato in parte per il parcheggio di mezzi. L'area è completamente recintata con muri in blocchi di tufo sormontati da rete metallica ed è accessibile da due varchi, ricavati in corrispondenza della strada di accesso, protetti entrambi da cancelli metallici.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

Il fabbricato, posto all'interno del lotto di terreno sopra descritto, si compone di solo piano terra: è adibito a residenza unifamiliare ed è realizzato con strutture costituite da muri portanti e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana ed accessibile da apposita scala metallica esterna. L'edificio occupa una superficie coperta complessiva di 103,51mq, la porzione destinata ad alloggio si compone di ingresso e retrostante disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno per una superficie utile di 86,36mq. Lungo i lati sud ed est vi è un portico con struttura in legno di 57,00mq e sul lato ovest è stato realizzato un deposito di 9,12mq. Il portico ed il deposito dovranno essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni. Del costo per le demolizioni si terrà conto nella determinazione del prezzo base. L'altezza utile in quasi tutti i vani è pari a 2,90m, con eccezione della quota parte di disimpegno sul lato ovest e del bagno (h = 2,60-2,55 m).





FOTO – Ingressi da strada pubblica

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



FOTO – ingresso principale immobile



FOTO – ingresso 1/disimpegno 5

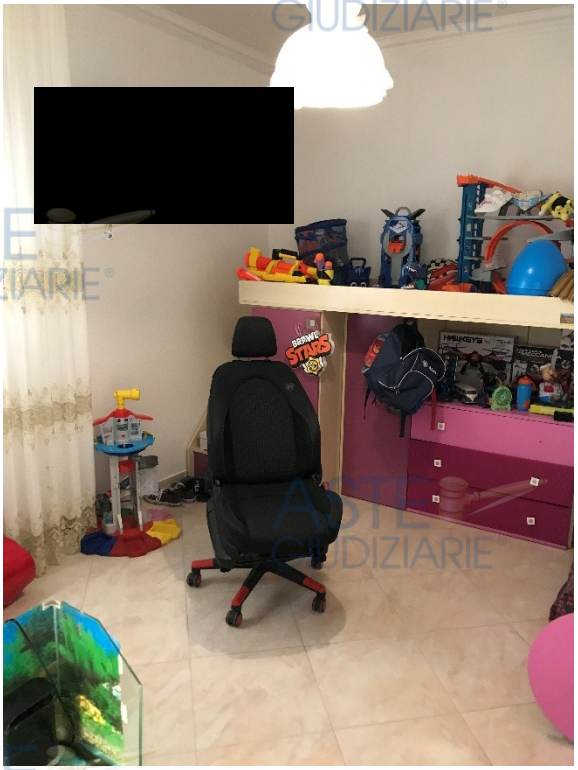


FOTO – camera 2



FOTO – soggiorno/cucina 3

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



FOTO – soggiorno/cucina 3



FOTO – camera 4



FOTO – bagno 6



FOTO – deposito 7 (da demolire)

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



FOTO – fronte sud-est e portico in legno (da demolire)



FOTO – Scala accesso copertura



FOTO – area pertinenza esterna

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



FOTO – area esterna con locale tecnico

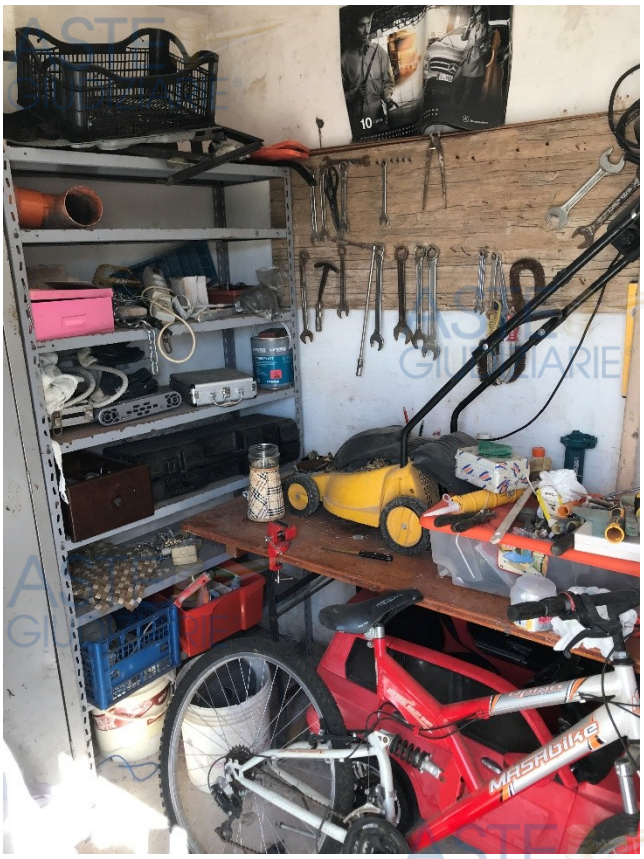


FOTO – interno locale tecnico

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti in ceramica, battiscopa in marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno ha rivestimenti murari in ceramica decorata con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio, completi di vetro semplice e persiane esterne in alluminio. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, citofonico e televisivo. Il riscaldamento degli ambienti è delegato a un caminetto presente in soggiorno ed a stufe elettriche.

Nell'area di pertinenza è predisposto un impianto di trattamento dei reflui sprovvisto di vasca di accumulo: l'impianto è incompleto per cui non vi è alcuna autorizzazione allo scarico

Stato manutentivo

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

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

Superfici del bene	
Sup. coperta totale	**103,51 mq**
Superficie residenziale	
Ingresso 1	6,14 mq
Camera 2	13,73 mq
Soggiorno/Cucina 3	24,57 mq
Camera 4	21,46 mq
Disimpegno 5	12,30 mq
Bagno 6	8,16 mq
Totale	**86,36 mq**
Superficie non residenziale	
Locale Tecnico 9	9,10 mq
Area esterna	777,45 mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con proprietà [redacted], ad est con strada pubblica, a sud con proprietà [redacted] e ad ovest con [redacted].

Situazione catastale

Dal rilievo dello stato dei luoghi e il confronto con la documentazione catastale sono emerse le seguenti difformità:

- una diversa conformazione della particella 119;
- una diversa sagoma del fabbricato principale e la mancanza della rappresentazione del deposito nella mappa catastale;
- una diversa collocazione dell'edificio principale nella particella e lievi variazioni interne.

A seguito di autorizzazione concessa dal G.E. in data 04/12/2024, lo scrivente C.T.U. ha effettuato tutte le dovute variazioni sia al catasto terreni, attraverso la procedura PREGEO, sia al catasto fabbricati, attraverso la procedura DOCFA.

La documentazione prodotta è riportata all'allegato 2, lettere da e) ad i).

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

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	***Fg.***	***P. lla***	***Sub.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rend.***
Comune di Leporano							
1	16	119	2	A/7	2	5,5 vani	€ 511,29
In ditta: [redacted]							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Statte è risultato che l'immobile, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è dotato della Concessione Edilizia in sanatoria n.8 del 28/01/2005.

Conformità e condonabilità (all. 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in variazioni interne date dalla rimozione di una tramezzatura tra la cucina e una camera e nella realizzazione ex novo di un deposito in aderenza all'edificio e con esso comunicante dal lato ovest, nonché nella realizzazione del portico a struttura lignea sui lati sud ed est. Ai sensi della normativa vigente le variazioni interne potranno essere sanate con un esborso prevedibile di € 2.500,00, comprensivo di spese tecniche; il deposito e la tettoia a struttura lignea dovranno essere rimossi con una spesa prevedibile di € 3.000,00, comprensiva di spese tecniche e degli oneri di discarica.

Ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, sarà anche necessario adeguare l'impianto fognario ai fini della richiesta di autorizzazione allo scarico e verificare l'impianto elettrico attualmente non dotato di Dichiarazione di Conformità ai sensi della Legge 37/2008.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei Sigg.ri [redacted], debitori esecutati, per esser pervenuto loro attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio Arcangelo RINALDI, rep.n°[redacted] del 24/11/2010, trascritto in data [redacted] ai nn°[redacted], contro coniugi [redacted] per l'intera proprietà dell'immobile;

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***n°***
Piena proprietà	**1/1**	**Compravendita**	**Notaio A. Rinaldi**	**24/11/10**	[redacted]	[redacted]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai sigg.ri [redacted], debitori esecutati, in ragione di ½ indiviso ciascuno da [redacted].						

Stato di possesso
L'immobile è attualmente la residenza della debitrice esecutata.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

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

- iscrizione di ipoteca volontaria nn° [redacted] in data 30/11/2010 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.Coop.p.A. rep. n° [redacted] del 24/11/2010;
- trascrizione del 30/11/2010 nn° [redacted] di atto di compravendita notaio A. Rinaldi rep. n° [redacted] del 24/11/2010 a favore di [redacted];
- trascrizione di Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobiliare del 29/05/2024 nn° [redacted] a favore di P&G Società di Gestione del Risparmio S.p.A. rep. n° [redacted] del 11/05/2024.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	Sì

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
2	Sì	Sì	---	Sì	---	---

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

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R1" di Statte relative al 1° Semestre 2024 per ville e villini. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 640,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto della mancanza del certificato di agibilità. All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con oltre 40 anni) ed è stato considerato un abbattimento del 5% del valore commerciale per l'assenza di garanzia per vizi.

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

60% per le Verande e vani di tipologia affine;

Balconi e Terrazzi scoperti:

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

Sup. commerciale: 86,36mq + 0,25 x (103,51+8,58) mq + 0,10 x (883,00 – 103,51 – 8,58) = 191,47 mq.

VALORE COMMERCIALE:

191,47mq x 640,00€/mq x 0,75 x 0,95 = € 87.311,92.

A detto valore dovranno essere sottratte le spese per la demolizione dei manufatti non autorizzati e per la pratica di sanatoria, per un totale di € 5.500,00.

Per quanto riguarda il deposito presente nell'area di pertinenza e autorizzato con la sanatoria del 2005, vi si attribuisce un valore commerciale di € 200,00/mq calcolato sulla superficie utile di mq. 9,10 e pertanto al manufatto si attribuisce il valore di € 1.820,00.

Il valore a base d'asta del bene pignorato risulta pertanto

€ 87.311,92-€ 5.500,00+€ 1.820,00 = € 83.631,92 che si arrotonda a € 83.630,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di villa unifamiliare di 103,51 mq coperti sita in agro di Statte, Contrada Grottafornara, posta all'interno di un lotto di terreno completamente recintato, dotato di due accessi carrabili ed esteso 883,00mq catastali composta da ingresso e disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un bagno per una superficie

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

utile di 86,36 mq, oltre ad un locale deposito costruito in aggiunta all'edificio principale di 9,12 mq ed un portico a struttura lignea di 57,00 mq, che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni. È presente un locale deposito pertinenziale esterno sul lato nord del lotto interessato avente superficie utile 9,10 mq (sup. coperta 8,58 mq), regolarmente autorizzato. **Confinante** a nord con proprietà [redacted], ad est con strada pubblica, a sud con proprietà [redacted] e ad ovest con proprietà [redacted]. **Censito nel N.C.E.U. di Statte** in ditta [redacted], al fg. 16 p.lla 119, sub.2, (ex sub.1), cat. A/7 di 2° classe, cons. 6 vani, r.c. € 557,77.

L'immobile, privo della dichiarazione di agibilità, è dotato della Concessione Edilizia in sanatoria n.8 del 28/01/2005, ma presenta difformità dal progetto approvato consistenti in variazioni interne, che potranno essere sanate ai sensi delle vigenti disposizioni, e nella realizzazione di ampliamenti, costituiti da un locale deposito e da una tettoia a struttura lignea, che dovranno essere rimossi in quanto privi delle prescritte autorizzazioni edilizie. Delle spese occorrenti per la sanatoria e le demolizioni si e tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base: € 83.630,00

Iscrizioni			
N.r.p./g.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
[redacted]	30/11/2010	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.Coop.p.A.
Trascrizioni			
N.r.p./g.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
[redacted]	30/11/2019	Compravendita	[redacted]
[redacted]	29/05/2024	Atto esecutivo cautelare Verbale pignoramento immobiliare	P&G Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Taranto, 27.01.2025

il C.T.U.

ing. Gianpiero VENUTO

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