



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

**Relazione di consulenza tecnico estimativa
nel procedimento esecutivo N.R.G.E.176/2023**

promosso da:



XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX.

con avv. XXXXXX XXXXXXXX
Aste Giudiziarie contro

XXXXXX XXXXXXXX

con avv.

ausiliario del Giudice: XXXXXX XXXXXXXX



G.E: Dott. ssa XXXXX XXXXXXXXX

C.T.U.:arch. XXXXXXXXXX XXX XX XXXXX



1. Premessa	3
2. Operazioni peritali	9
3. Sopralluogo	9
4. Individuazione del lotto	10
5. Descrizione del Fabbricato	10
6. Caratteristiche della zona	11
7. Area pertinenziale	12
8. Unità immobiliare	12
9. Caratteristiche costruttive del fabbricato	12
10. Impianti	13
11. Stato manutentivo	13
12. Pertinenze	13
13. Distribuzione superfici utili abitabili	13
14. Confini	14
15. Autorizzazioni Amministrative	14
16. Abitabilità	14
17. Inserimento nei piani urbanistici	14
18. Inserimento nel P.P.T.R.	15
19. Indici urbanistici	15
20. Diffinitività	15
21. Conclusioni	16
22. Provenienza	16
23. Trascrizioni/Iscrizioni	16
24. Provenienze ventennali	17
25. Stato di possesso	18
26. Oneri a carico dell'acquirente	18
27. Documentazione allegata/verificata	18
28. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	19
29. Divisibilità del bene	19
30. Metodo di stima	19
31. Adeguamenti e correzioni della stima	20
32. Prezzo stimato	21
33. Indice Allegati	21
34. Descrizione sintetica	21



Con provvedimento del 08/02/2024 la dott.ssa XXXXXXXXXX XXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: XXXX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, con avv. XXXXXX XXXXXX, contro XXXXXX XXXXXX ed Ausiliario del Giudice avv. XXXXXX XXXXXX. Inoltre in medesima, data tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXXXXXXX XXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo 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 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 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.

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 similare 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 allegarne 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;

5) 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 condominali 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 periziat".

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.



In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Massafra		
176/2023	1	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona centro storico del Comune di Massafra, sito in Vico Ili Portararo n.14, al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra al Foglio 115, Part.1493, Sub.1, Zona Cens./, Cat. A/4, Classe 2°, Consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 63 mq, Totale aree escluse scoperte 63mq, Rendita catastale € 111,04.

Agenzia del Territorio								
It	Fg	P.Ia	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	1493	1	A/4	2°	2,5 vani	Mq 63 Escluse aree scoperte Mq 63	Euro 111,04

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

(ALLEGATO D)

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile" del Comune di TARANTO

(ALLEGATO A) e dall'Atto di Compravendita del Notaio XXXXX XXXXX del XX/XX/XXXX Rep. 43322 Raccolta n.20346, trascritto il 20/09/2010 ai n.ri: 25231/16402

(ALLEGATO B), risulta che il Sig.:

XXXXXX XXXXXX:

- Nato a San Vito Romano (RM) il giorno XX/XX/XXXX, con codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Comune di Taranto in via EDMONDO DE AMICIS, Edificio C O, Scala B, interno 2



- In data XX/XX/XXXX in Comune di Roma ha Contratto Matrimonio con la Sig.ra XX XXXXXX XXXXX XXXXXXXX
- Con atto in data XX/XX/XXXX rep. 43322 raccolta. 20346 a Rogito del Notaio XXXXX XXXXX il sig. XXXXXX XXXXXXXX dichiara di essere Legalmente Separato.



2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo in data 11/07/2024 oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.



3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/07/2024 alle ore 18:30, come da avviso a mezzo raccomandata del 02/07/2024, inviata al sig. XXXXXX XXXXXXXX, proprietario dell'immobile, ed avvisando a mezzo posta certificata l'avv. ausiliario del Giudice: avv. XXXXXX XXXXXXXX e l'avv. XXXXXX XXXXXXXX legale del Creditore.

Il Sig. XXXXX XXXXX (affittuario) ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di valutazione ed ha collaborato allo lo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie.

Il sopralluogo si concludeva con esecuzione del rilievo fotografico che si pone a corredo della presente relazione (ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale che si allega alla presente relazione.



4. Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto:

Agenzia del Territorio								
Lt	Fg	P.Ia	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	1493	1	A/4	2°	2,5 vani	63 Mq	Euro 111,04

5. Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona centro storico del Comune di Massafra; posta al piano terra di un fabbricato sito al Vico Portararo n.14. Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra; il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. La facciata presenta per tutto il piano terra un rivestimento in marmo eseguito con lastre in pietra naturale di forma rettangolare; la facciata prosegue per il primo piano presentando intonacatura con finitura bucciata e tinteggiata con pittura di colore giallo ocra. Il balcone presente sulla facciata principale è costituito da una soletta a sbalzo sormontata da una balaustra eseguita con pannelli retinati in metallo. L'ingresso all'unità abitativa sita al piano terra è garantito da una porta di accesso in anticorodal color oro con luci a vetri, dalla quale si ha diretto accesso all'immobile.

I prospetti del fabbricato presentano facciate finestrate, garantendo luce ed aereazione naturale.

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- pareti verticali esterne rivestite in parte con lastre di pietra naturale ed in parte tinteggiate con pittura di color giallo ocra;
- serramenti esterni in anticorodal;
- porta di ingresso in anticorodal con finitura dorata e scudi a vetri;
- balcone con soletta aggettante e balaustra in metallo.



Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, il fabbricato si presenta in mediocri condizioni manutentive.

6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona centro storico del Comune di Massafra, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia edilizia.

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 Vicolo III Portararo n.14

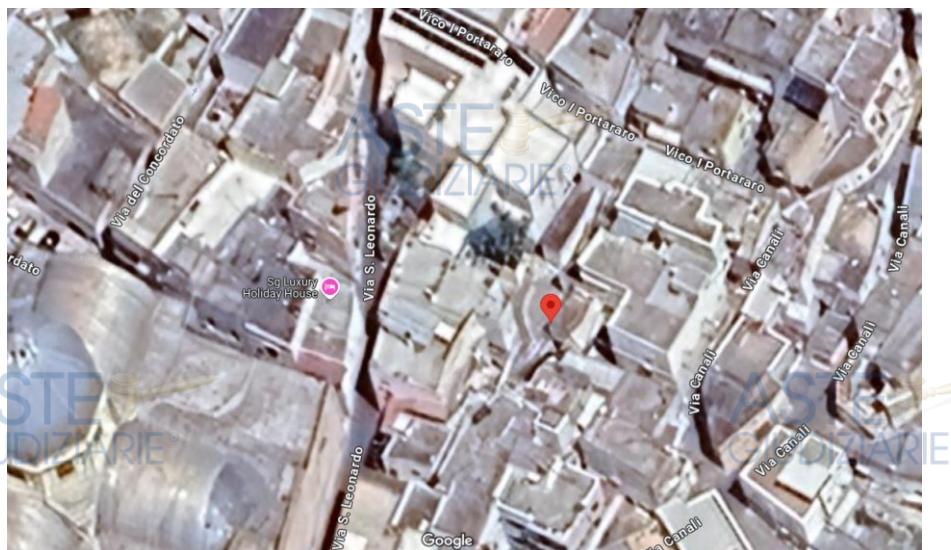


Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione Vicolo III Portararo n.14.

L'immobile non presenta area di pertinenza.

8. **Unità immobiliare**

La proprietà immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato sito in Vico ILL Portararo al civico n.14 dove è posta la porta di ingresso all'unità abitativa in oggetto. Entrando abbiamo immediato accesso al vano cucina mentre sul lato a destra troviamo il bagno e frontalmente all'ingresso la camera da letto. Il vano bagno ed il vano cucina presentano finestre mentre la camera da letto si presenta cieca. Dall'analisi della documentazione amministrativa, richiesta presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967 pertanto non presenta alcun titolo abitativo.

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- vano bagno, provvisto di lavabo, wc, bidet e doccia, realizzato con pavimentazione e rivestimento con piastrelle in ceramica;
- vano cucina con angolo cottura rivestito con piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica effetto cotto;
- infissi interni in anticorodal con luci a vetri;
- porta del bagno in legno tipologia scrigno;
- porta di ingresso in anticorodal di tipologia battente con scudi a vetro.

Il lotto oggetto di valutazione riguarda una unità abitativa posta nella zona centro storico del Comune di Massafra. L'unità immobiliare si estende per complessivi 63 mq di superficie.

9. **Caratteristiche costruttive del fabbricato**

La struttura dell'unità immobiliare è di tipologia in muratura portante; il solaio di copertura presenta volta a botte.

La pavimentazione per tutto l'immobile è in ceramica effetto cotto; il vano bagno e l'angolo cottura presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo civile e risultano in pessime condizioni manutentive con alcune pareti interessate da fenomeni di muffe e condense.

La facciata per tutto il piano terra presenta una zoccolatura eseguita con lastre di marmo color beige mentre il primo piano si presenta con intonaco di tipologia buccato di colore giallo ocra.

10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico.

11. Stato manutentivo

Il lotto oggetto di valutazione, per quanto concerne l'unità abitativa, si presenta in pessimo stato conservativo. Le facciate esterne e tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presentano in un mediocre stato di manutenzione.

12. Pertinenze

L'immobile non presenta pertinenze.

13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Vano Cucina	18,30
Camera	21,70
Bagno	3,25
TOTALE	43,25



Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	43,25
Superficie non residenziale	/
Superficie coperta	63
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	43,25
Superficie linda	63
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	63

14. Confini

L'Immobile è confinante sul lato Nord ed Ovest con Vicolo III Portararo n.14, sui lati Sud e Est con altre proprietà.

15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Massafra ha permesso di accertare che l'immobile non possiede Licenza Edilizia in quanto risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967.

16. Abitabilità

L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità.

17. Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.U.G. di Massafra il lotto sito nel Centro Storico:

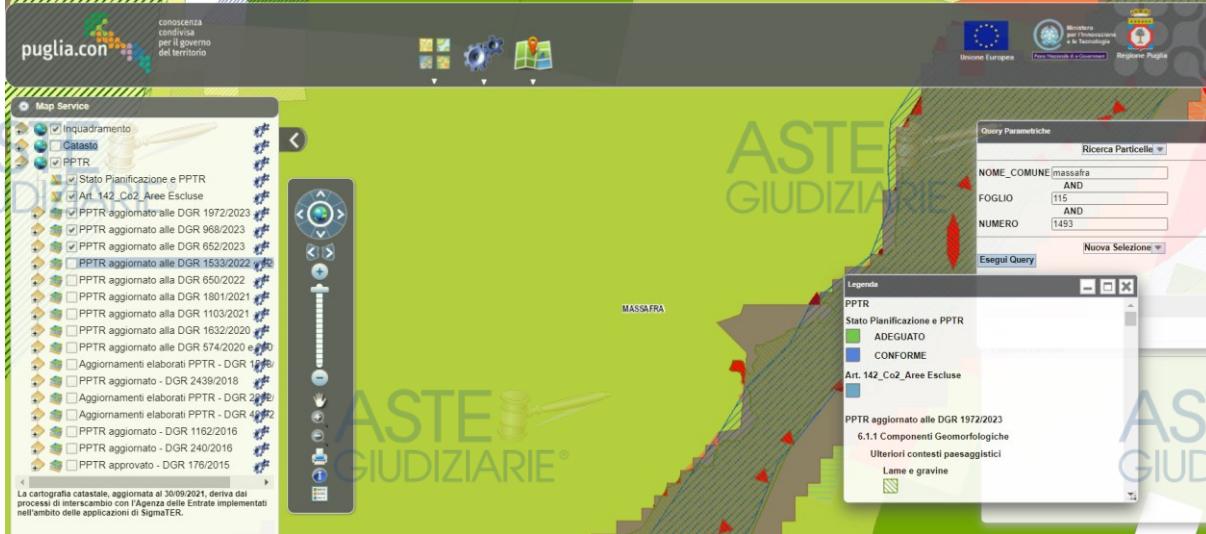
- nel Piano di Fabbricazione approvato con DPGR n.170 del 21/03/1973 ricade in zona A1 di carattere Storico Ambientale;
- nei Contesti Territoriali ricade in zona CU1 Contesto Urbano della Città Storica da Tutelare e nei Piani Urbanistici Esecutivi rientra nel Recupero.



Pertanto il lotto è soggetto alle condizioni previste dalle Norme tecniche di Attuazione (ALLEGATO F).

18. Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade in Stato di Pianificazione e P.P.T.R. secondo il D.G.R.1972/2023 come Adeguato (ALLEGATO F).



19. Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito della zona CU1 "Contesti Urbani della città Storica da Tutelare", prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione e successive Varianti (ALLEGATO F).

20. Difformità

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

Difformità Edilizie

Non possono essere accertate le difformità Edilizie in quanto non è presente documentazione alcuna attestante il Progetto in quanto l'immobile è privo di Titolo di Licenza Edilizia poiché costruito ante 1967.

Difformità Catastali

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.

21. Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un immobile ad uso civile abitazione con superficie commerciale pari a **mq 63**.

Le caratteristiche manutentive dell'immobile possono definirsi pessime.

22. Provenienza

La piena proprietà relativa all'immobile con destinazione d'uso civile abitazione è pervenuta al Sig. XXXXXX XXXXXXX con giusto atto di Compravendita del XX/XX/XXXX n. Rep. 43322 Raccolta n.20346, trascritto il 20/09/2010 per notar XXXXX XXXXX con sede legale in Palagiano, per averlo acquistato dalle Sig.re XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXXXX.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13/05/2023						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
Foglio 115 del Comune di Massafra, particella 1493, sub. 1						
proprietà	1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Notaio XXXX XXXXX	XX/XX/XXX X	20/09/2010	43322

23. Trascrizioni/Iscrizioni

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 20/09/2010 – Registro Particolare 16402 Registro Generale 25231 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX Repertorio 43322/20346 del XX/XX/XXXX Compravendita
- TRASCRIZIONE NN. 5171/3624 del 12/03/2018 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/01/2018 Numero di repertorio 4374 emesso da TRIBUNALE DI TARANTO Sede TARANTO A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA XXXXX. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente:

BANCA MPS SIENA), contro XXXXXX XXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a SAN VITO ROMANO (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Massafra Foglio 115 Particella 1493 Sub. 1

- TRASCRIZIONE NN .15643/11934 del 09/06/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/05/2023 Numero di repertorio 2110 emesso da UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Sede TARANTO a favore di XXXX-XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX XXXX. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638 (Richiedente: SOVIME SRL PER XXXX SPA PIAZZA G. BOVIO N .22 80133 NAPOLI), contro XXXXXX XXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a SAN VITO ROMANO (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Massafra Foglio 115 Particella 1493 Sub. 1

Iscrizioni

- ISCRIZIONE NN. 25232/5334 del 20/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del XX/XX/XXXX Numero di repertorio 43323/20347 Notaio XXXXXX XXXXX Sede LATERZA (TA) a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA XXXXX. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3), contro XXXXXX XXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a SAN VITO ROMANO (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX capitale € 67.000,00 Totale€ 134.000,00 Durata 10 anni grava su Massafra Foglio 115 Particella 1493 Sub. 1

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 13/05/2023	atto	Rogante	Data	Repertorio	nrp
<i>Titolari</i>					
115 del Comune di Massafra, particella 1493, sub.1					
XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX	Atto di Donazione	XXXXXX XX XXXXXXX	16/03/1993	Rep. 2531	ASTE GIUDIZIARIE®

25. Stato di possesso

Il presente immobile risulta essere occupato dal Sig. XXXXX XXXXX, affittuario del Sig. XXXXX XXXXXXX, pertanto essendo detenuto da terzi verrà posta la decurtazione per lo stato di possesso nel giudizio di stima. Si precisa che è stato impossibile contattare il sig. XXXXX XXXXXXX per richiedere il contratto di affitto in quanto l'affittuario essendo straniero versava la quota di affitto ad un presta nome incaricato dal sig. XXXXX.

26. Oneri a carico dell'acquirente

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
- 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: /.

27. Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	SI	SI	SI	---	SI	---



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

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

29. Divisibilità del bene

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

30. 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 locali 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 livello delle finiture, del mediocre stato di manutenzione e del funzionamento degli impianti e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Massafra alla Vicoletto III Portararo n.14, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **380€/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 – Semestre 2; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti dati ricadenti negli abitati relativi alla zona D1, Microzona Catastale n.1, con un valore di mercato:

- tra i € 530 e i € 770 €/mq. per abitazioni civili in normale stato conservativo,
- tra i € 370 e i € 500 €/mq. per abitazioni civili di tipo economico,

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.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: MASSAFRA

Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: C4

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	530	770	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	500	L	1,4	2,1	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

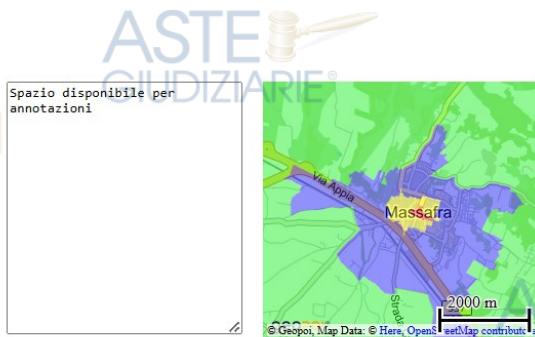


Tabelle di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 1°semestre anno 2024

il valore del lotto è pari a:

Immobile			
Particelle	Superficie	Prezzo unitario	Valore
Fg. 115, p.la 1493, Sub.1	Mq 63	€ 380/mq	€ 23.940,00
totale			€ 23.940,00

Il valore del lotto è pari a:

V lotto = € 23.940,00

31. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4% per assenza di garanzia per vizi: € 957,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima): € 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso 5%: € 1.197,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00



32. Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = € 23.940,00 - 957,00 - 1.197,00 = € 21.786,00$$

Valore di stima arrotondato: € 21.800,00

Questo valore di stima tiene stato conservativo.

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 periziatati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

34. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona centro storico del Comune di Massafra, in Vico I Portararo n.14; il fabbricato si eleva per due piani fuori terra; il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. L'immobile, essendo posto al piano terra, possiede un accesso diretto all'unità abitativa. Entrando ci troviamo nella fascia dei servizi composta dal vano cucina e vano il bagno. Frontale all'ingresso è posto un varco dal quale si accede alla camera da letto. Il vano bagno ed il vano cucina presentano finestre mentre la camera da letto si presenta cieca. L'unità abitativa si estende per complessivi 63 mq di superficie. Dall'analisi della documentazione amministrativa, ritirata presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967.





Le caratteristiche di finitura dell'unità abitativa possono così descriversi:

- vano bagno, provvisto di lavabo, wc, bidet e doccia, realizzato con pavimentazione e rivestimento con piastrelle in ceramica;
- vano cucina con angolo cottura rivestito con piastrelle di ceramica;
- pavimentazioni dei vani realizzate in ceramica effetto cotto;
- infissi interni in anticorodal con luci a vetri;
- porta del bagno in legno tipologia scrigno;
- porta di ingresso in anticorodal di tipologia battente con scudi a vetro;

L'unità immobiliare risulta corredata di:

impianto idrico di adduzione di acqua potabile;

- impianto fognante di scarico;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico.

Il lotto oggetto di valutazione, per quanto concerne l'unità abitativa, si presenta in pessimo stato conservativo. Le facciate esterne e tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presentano in un mediocre stato di manutenzione.

Agenzia del Territorio.								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	1493	1	A/4	2°	2,5 vani	63 Mq	Euro 111,04

VALORE DI MERCATO: € 21.800,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa XXXXXXXXX XXXXX.

Taranto, lì 15/01/2025



Il C.T.U.
arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX

