

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 200/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

ITALFONDIARIO S.P.A.

c/

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, li 18/05/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATI DAGLI ATTI	3
3. DATI CATASTALI ORIGINALI	4
4. OPERAZIONI PERITALI	4
5. SOPRALLUOGHI	4
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	5
7. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI	5
LOTTO UNICO	6
1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	6
2. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	6
3. DESCRIZIONE DEI BENE PIGNORATI	6
3.1. Materiali e Impianti	7
3.2. Stato Manutentivo	7
3.3. Distribuzione delle superfici rilevate	8
3.4. Confini	8
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA	8
4.1. Pratica Edilizia	8
4.2. Agibilità e/o Abitabilità	8
4.3. Diffonità	8
4.4. Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali	9
5. DIRITTO REALE	10
5.1. Iscrizioni	11
5.2. Trascrizioni	11
5.3. Stato di possesso	11
5.4. Documentazione allegata e verificata	11
6. METODO DI STIMA	11
6.1. Metodo sintetico comparativo	11
6.2. Adeguamenti e correzioni della stima	12
6.3. Prezzo stimato	12
7. DESCRIZIONE CONCLUSIVA	12
1. ALLEGATI	15
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO	24

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura **C.T.U.**) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. 200/2019 promossa dalla **ITALFONDIARIO S.P.A. c/ *******, Successivamente al giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano poneva alla sottoscritta Ing. Maria Luisa SETTANNI, i seguenti quesiti:

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

VERIFICHE PRELIMINARI

In particolare la sottoscritta ha verificato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile datato **19/06/2019**. Dalla verifica risulta che:

- Il creditore procedente ha depositato il **certificato notarile sostitutivo**;
- La data di trascrizione del pignoramento è **19/06/2019** – gli atti elencati nella certificazione notarile sono stati trascritti di venti anni la data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico dell'immobile pignorato;
- Dato che non risulta presente lo stato civile dell'esecutata, la sottoscritta ha provveduto al recupero del certificato dello stato civile della sig.ra

1- *****: ha contratto matrimonio con ***** in data 21/10/2002 e in data 19/07/2004 è stata omologata la separazione consensuale (**All. n. 2**).

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Proprietà per 1/3 per successione a ***** Proprietà per 2/3 per atto di donazione in regime di separazione di beni		
Comune di Taranto – Località Talsano		
200/2019	1	Abitazione di tipo civile destinate a residenza sita nel Comune di Sava (TA), alla Via Roma, n. 108 dislocata su due livelli, piano terra e primo piano, oltre alla copertura. Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 47, p.lla n. 1497 sub. 1

3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i DATI CATASTALI ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che non hanno subito nessun aggiornamento rispetto a quanto sopra.

APPARTAMENTO									
Catasto Urbano - Dati originali									
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto									
Lotto Unico	47	1497	1	//	A/2	1	6.5 vani	164 mq- Totale escluse aree scoperte 158 mq	€ 637,82
In ditta: [REDACTED] - Proprietà per 1/3 per successione a ***** [REDACTED] - Proprietà per 2/3 per atto di donazione in regime di separazione di beni									

4. OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali: [REDACTED]

- 1) L'invio delle raccomandate per il sopralluogo dell'immobile sopra riportato è avvenuta da parte della sottoscritta alla parte interessata in data 06/11/2019.
- 2) Verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Rosanna Tosi (All. n.0)
- 3) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale e Planimetrie catastali relative al LOTTO UNICO (All. n.1);
- 4) Copia dell'estratto dell'atto di matrimonio della sig.ra [REDACTED] (All. n. 2);
- 5) Copia del titolo di provenienza relativo al LOTTO UNICO – Atto di Donazione - Notaio [REDACTED] (All. n.3A);
- 6) Copia del deposito e pubblicazione del testamento olografo con estratto dell'atto di morte (All. n.3B);

LOTTO UNICO

- 7) Planimetrie di rilievo con relativi punti di presa – LOTTO UNICO (All. n.4 - Tav. n.1 e Tav. n. 2);
- 8) Documentazione Tecnica relativa al LOTTO UNICO;
 - Concessione Edilizia Prat. N. 106/85 dell'11/12/85(All. n.5);
- 9) Richiesta con Tavole relative alle difformità presenti inviate al Comune di Sava (All. n.6)
- 10) Risposta dell'Uff. Tecnico del Comune di Sava (All. n. 7)

5. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato effettuato solo in data 28/01/2020, anche se sono state inviate due altre date precedenti – 13/11/2019 e 27/11/2019 - ma senza riscontro. Durante l'ultimo sopralluogo la sottoscritta ha effettuato un rilievo dell'intero immobile con contestuale documentazione fotografica e successiva restituzione grafica. Il tutto come descritto nel verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Rosanna Tosi (All. n.0).

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato ha ritenuto considerare l'intero immobile oggetto di procedura in un unico lotto:

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
200/2019	1	Piena proprietà per l'intera quota di una civile abitazione destinata a residenza dislocata su due livelli, piano terra e primo piano sita nel Comune di Sava (TA), alla Via Roma, n. 108, composta da 3 vani ed accessori (non sono vani catastali). E' confinante sia da un lato che dall'altro con altra proprietà. E' riportata in Catasto Fabbricati al foglio n. 47, p.lla n. 1497 sub. 1 categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 164 mq e rendita catastale pari a € 637,82. Annessa a detta proprietà è una piccola cantinola con accesso da Via Roma a mezzo di una botola posta sul marciapiede.

7. CATASTO URBANO – NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

APPARTAMENTO									
Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti									
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto									
Lotto Unico	47	1497	1	//	A/2	1	6.5 vani	164 mq- Totale escluse aree scoperte 158 mq	€ 637,82
In ditta:			Proprietà per 1/3 per successione a ***** Proprietà per 2/3 per atto di donazione in regime di separazione di beni						



LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento situata nell'entroterra salentino, precisamente nel Comune di Sava (TA in una zona semi centrale). L'immobile ha una posizione angolare tra Via Roma e Via S. Francesco (**Foto n. 1**). Gli accessi all'abitazione sono due: un primo accesso quello principale è posto su Via Roma al civico n. 108 (**Foto n. 2**) e l'altro, quello secondario, è posto su Via san Francesco, n. 2 (**Foto n. 3**). La struttura ha una forma pressoché regolare. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni, ed è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni. Si raggiunge seguendo la SP 66 fino a Grottaglie e poi continuando per la SP72 che conduce a destinazione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per l'intera quota di una civile abitazione destinata a residenza dislocata su due livelli, piano terra e primo piano sita nel Comune di Sava (TA), alla Via Roma, n. 108, composta da 3 vani ed accessori (non sono vani catastali). E' confinante sia da un lato che dall'altro con altra proprietà. E' riportata in Catasto Fabbricati al foglio n. 47, p.lla n. 1497 sub. 1 categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 164 mq e rendita catastale pari a € 637,82. Annessa a detta proprietà è una piccola cantinola con accesso da Via Roma a mezzo di una botola posta sul marciapiede.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Nell' **All. n.4 –Tav. n. 1** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile così come rilevato dalla sottoscritta CTU in fase di sopralluogo con l'indicazione della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili mentre **All. n.4 –Tav. n. 2** sono riportati i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata. Trattasi di un appartamento monofamiliare dislocato su due livelli. In particolare un piano terra con altezza netta interna pari a 3.00 m e un primo livello con altezza netta interna pari a 3.40 m. L'accesso principale all'appartamento avviene dal portone posto su Via Roma n. 108 (**Foto n. 2**). Distributivamente l'immobile risulta dislocato su due livelli: un piano

terra e un primo piano. Catastalmente (**All. n.1**) il piano terra risulta essere la zona giorno, rappresentata da un unico ambiente costituito da un ingresso –soggiorno, un disimpegno, un bagno e una cucina –pranzo. In realtà allo stato attuale il piano terra risulta diviso in due parti, per il tramite di un muro divisorio realizzato in cartongesso (**visibile nell'All. 4 – Tav. n. 1**). Per questo motivo una parte di piano terra, precisamente quello con accesso da Via Roma, n. 108, è adibito ad ingresso (**Foto n.ri 4-5-6**), mentre la parte retrostante con accesso da Via S. Francesco, n. 2, è stato adibito a monolocale (_____). In questa parte è presente un vano bagno (**Foto n.ri 10-11-12**) e una zona antistante che fungeva da cucina –camera da letto (**Foto n.ri 8-9**).

Dalla parte di piano terra prospiciente Via Roma, per il tramite di una scala (**Foto n.ri 7-13**) si ha accesso al primo piano, nel quale sono collocati una camera da letto (**Foto n.ri 15-16-17-18**), un bagno (**Foto n.ri 20-21-22**) e un soggiorno – cucina (**Foto n.ri 23-24-25**), divise da un disimpegno (**Foto n.14**). Sia la camera da letto che il soggiorno sono caratterizzati dalla presenza di un balcone ad angolo che unisce entrambe le parti. Inoltre dalla camera da letto, per il tramite di una seconda scala si ha accesso al piano copertura (**Foto n. ri 18-19**), che risulta di proprietà. Anche in questo caso c'è da precisare che catastalmente il primo piano risultava rappresentare la zona notte, nella quale sono collocate le due camere da letto e il bagno. Facente parte dell'immobile è una piccola cantinola interrata, il cui accesso avviene da una botola posta sul marciapiede di Via Roma (**Foto n. 27**).

I punti di presa a cui fa parte la documentazione fotografica è riportata all'interno dell'**All. n. 4 – Tav. n. 2**.

3.1. Materiali e Impianti

Il fabbricato esistente è stato realizzato sulla scorta della demolizione delle volte e della sopraelevazione di una casa esistente. La costruzione, così come risulta dalla relazione tecnica allegata al C.E. n.106/85 dell'11/12/85 (**All. n. 5**), è stata realizzata in muratura portante, rinforzata quella esistente a mezzo di pilastri in c.a. 30*30. Il solaio è di tipo prefabbricato dello spessore H = 20+5.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco liscio rifinito con tinteggiatura di colore salmone. I pavimenti sono del tipo cotto al piano terra, mentre in ceramica al primo piano, mentre i bagni presentano pavimento e rivestimenti in ceramica. Le pareti interne sono del tipo civile pitturate con colorazioni differenziate a seconda delle camere.

Gli infissi interni sono in PVC tipo legno con vetro camera, oltre agli scuri esterni del tipo a persiana. Le porte interne sono in legno di colore bianco laccato. La porta di ingresso è del tipo blindato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia e di split per aria condizionata. Inoltre è dotato di allaccio alla rete idrica. Per quanto concerne l'impianto fognante l'immobile non è allacciato all'AQP ma ad un pozzo nero posto nel piano interrato. Il servizio igienico è completo di lavandino, vaso, bidet e doccia in uno e vasca nell'altro. L'immobile possiede un unico balcone che è posizionato ad angolo e comprende soggiorno bagno e camera da letto.

3.2. Stato Manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento presenta un stato di manutenzione discreto in quanto necessita di opere di manutenzione per problematiche inerenti presenza di condensa soprattutto sul soffitto e sulla parete esposta a sud nella camera da letto e nel bagno 1 sulla parete esposta ovest del bagno 1 (**Foto n. ri 16-17-21**). Anche esternamente l'intero corpo di fabbrica presenta uno stato di manutenzione discreto in quanto necessita di opere di

manutenzione straordinaria (Foto n. ri 1-2-3).

3.3. Distribuzione delle superfici rilevate

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

AMBIENTI/SUP.UTILE PIANO TERRA	
Ingresso	32.97 mq
Cucina	30.93 mq
Bagno	3.29 mq
AMBIENTI/SUP.UTILE PIANO INTERRATO	
Deposito	24.74 mq
AMBIENTI/SUP.UTILE PIANO PRIMO	
Disimpegno	5.62 mq
Bagno 1	7.33 mq
Soggiorno	20.94 mq
Letto	22.13 mq
Balcone	22.11 mq
Terrazzo praticabile	
RIEPILOGO AMBIENTI	
Superficie commerciale (D.P.R. 138/98)	156.06 mq

3.4. Confini

L'immobile oggetto di procedura è confinante sia sul lato destro di Via Roma che sul lato sinistro di Via S. Francesco con altre unità immobiliari.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

4.1. Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sava, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risulta rilasciato una C.E. n.106/85 dell'11/12/85 (All. n. 5).

4.2. Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sava non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità.

4.3. Difformità

L'unità immobiliare rilevata, urbanisticamente e catastalmente non risulta essere conforme sia a quanto riportato in concessione che a quanto riportato in catasto fabbricati. Per meglio comprendere le difformità, la sottoscritta ha provveduto a predisporre un elaborato nel quale è stata riportata una sovrapposizione /confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo, indicato come progetto A e

quanto depositato allo stato attuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sava indicato come progetto di concessione B (**All. n. 6**). Detto elaborato è stato inviato all'██████████ quale Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Sava, per procedere ad un calcolo, anche se approssimativo, delle sanzioni e oneri di segreteria. Il tutto come presente nell'**All. n. 7**.

Di seguito vengono riportate le difformità riscontrate:

Difformità Piano Terra:

1. Variazione di prospetto dovuta a tamponature di finestre, ridimensionamento delle finestre e trasformazioni di finestre in porta;
2. Cambio d'uso del locale adibito a garage a zona residenziale;
3. Presenza di un piano cantinato non riportato nel titolo edilizio;
4. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Difformità Piano Primo:

1. Cambio di destinazione d'uso delle verande da non residenziale, a residenziale;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni.

4.4. Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

In data 22/04/2020, la sottoscritta ha provveduto ad inviare l'**All. n. 6** all'██████████ quale Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Sava, per procedere ad un calcolo, anche se approssimativo, delle sanzioni e oneri di segreteria.

In data 13/05/2020, è pervenuta a mezzo pec – prot. n. 00011850 – risposta da parte dell'UFF. Tecnico del Comune di Sava a quanto richiesto (**All. n. 7**).

A. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Nella risposta si comunica che le difformità urbanistiche riscontrate e sopra riportate, possono essere sanate con un **Permesso di Costruire in Sanatoria** applicando l'**Art. 36 -Accertamento di Conformità - DPR 380/2001, aggiornato con L. n. 89/2018**.

Inoltre si specifica che è possibile applicare detta sanatoria al piano terra con la condizione che venga asservita nuova area a parcheggio nel raggio di 500 mt nelle quantità previste dalle legge vigenti alla data del cambio di destinazione d'uso da residenziale a garage (**All. n. 7**).

Le **Sanzioni da versare** relative al costo di costruzione in sanatoria, sono (**All. n. 7**):

1. € 516,00 quale sanzione per le difformità delle modifiche interne (P.T. e P.P.);
2. € 2.333,00 per cambi di destinazione d'uso (verande al P.P.);
3. € 2.675,56 per sanatoria cantina deposito.

I **diritti di segreteria** da versare per il P.di C. in sanatoria è pari ad € 50,00

Totale complessivo sanzioni = € 5.524,56

Totale complessivo diritti di segreteria = € 50,00

Il costo stimato complessivo per la procedura urbanistica è di circa € 3.000,00

B. DIFFORMITA' CATASTALI

Le difformità urbanistiche sopra riportate, sono correggibile mediante una variazione catastale per i quali dovrà essere redatta una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) che sarà unica con un costo di € 200,00 per diritti di consegna Do.C.Fa.

Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.800,00.

C. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che seppur presente, date le modifiche introdotte, sarà necessario a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, si potrà richiedere nuovo certificato di agibilità fatta salva:

1. Tutto quanto sopra premesso;
2. Autorizzazione allo scarico;
3. Presenza di tutti i certificati relativi al D.M. n 37/08.

con il pagamento di € 50,00 per diritti di segreteria, salvo modifiche.

Il costo stimato complessivo per la procedura è di circa € 1.800,00.

Il costo stimato complessivo per le spese tecniche, tra procedura urbanistica e procedura catastale con annesso nuovo certificato di agibilità è di circa € 11.600,00.

Si fa presente che a dette spese, si dovrà considerare un quid per le opere di manutenzione ordinaria inerenti la ritinteggiatura dell'intero appartamento, pari a circa € 5.000,00.

5. DIRITTO REALE

L'atto di compravendita sotto riportato, è quello stipulato tra la s. [REDACTED] parte venditrice, e i Sigg. [REDACTED] parte acquirente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19 giugno 2019						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Sava - fgl. 47, p.lla n. 1497, sub n. 1 - *****						
Proprietà	1/1	1/3 per successione della sig.ra ****; 2/3 per donazione delle sigg.re ***** e *****.	Per Atto di Donazione: Notaio [REDACTED]	03 dicembre 2015	21 dicembre 2015	35329

Nota: In Allegato 3A è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

In Allegato 3B è riportato la pubblicazione del testamento olografo.

5.1. Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
8923/1985	05/04/2005	Iscrizione	INTESA GESTIONE CREDITI SPA
Nota Ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta al n.529 del 10/04/1985 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Taranto in data 22/02/1985 Rep. N. 50/1985			

5.2. Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
15943/11169	19/06/2019	Trascrizione	CASTELLO FINENCE SRL
Nota: Pignoramento immobiliare contro ***** notificato dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto in data 22/05/2019 Rep. N. 2858.			

5.3. Stato di possesso

STATO DI POSSESSO				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Nota: l'unità immobiliare allo stato attuale risulta occupata dalla mamma della sig.ra *****				

5.4. Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	--	si	--
Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb.	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	--	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

6. METODO DI STIMA

La stima dell'immobile è operata con criterio sintetico comparativo

6.1 Metodo Sintetico Comparativo

In base a conoscenze personali del mercato nell'abitato del Comune di Taranto, in particolare tenendo presente che trattasi di una frazione del Comune di Taranto, precisamente Talsano che dista 4,71 chilometri dal medesimo comune di Taranto

- tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione dell'intera area;
- considerato lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile internamente;
- considerato lo stato di manutenzione dell'intera struttura all'esterno;
- considerate le problematiche urbanistiche e catastali presenti;
- interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, messi a confronto i valori si può ritenere congruo un valore unitario pari a €/mq 1.400,00

Considerando al 100% la superficie commerciale del piano terra e primo livello, considerando al 25 % la superficie relativa al piano deposito/cantina, al 30% la superficie dei balconi, e dato che il piano copertura è praticabile ad uso esclusivo, si considera al 30% fino a 25 mq e al 10% oltre.

Superficie commerciale = 143.80 mq

Superficie deposito/cantina = 25% * 33.05 = 8.26 mq

Superficie balcone = 30% * 13.34 mq = 4.00 mq

Superficie piano copertura = (30% * 25.00 mq) + (10% * 46.90 mq) = 7.50 mq + 4.69 mq = 12.19 mq

Sup. Totale = 156.06 mq

Va = 143.80 mq * 680,00 €/mq = € 97.784,00

Vb = 8.26 mq * 680,00 €/mq = € 5.616,80

Vc = 4.00 mq * 680,00 €/mq = € 2.720,00

Vd = 12.19 mq * 680,00 €/mq = € 8.289,20

Vtot = Va + Vb = € 114.410,00

6.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.720,50
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 11.600,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 5.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute 5% del Valore di mercato	€ 0,00

6.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

P b. a. immobile = € 114.410,00 – € 22.320,50 = € 92.089,50, che si arrotonda a € 92.000,00

7. DESCRIZIONE CONCLUSIVA

Il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento situata nell'entroterra salentino, precisamente nel Comune di Sava (TA in una zona semi centrale). L'immobile ha una posizione angolare tra Via Roma e Via S. Francesco (**Foto n. 1**). Gli accessi all'abitazione sono due: un primo accesso quello principale è posto su Via Roma al civico n. 108 (**Foto n. 2**) e l'altro, quello secondario, è posto su Via san Francesco, n. 2 (**Foto n. 3**). La struttura ha una forma pressoché regolare. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni, ed è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni. Si raggiunge seguendo la SP 66 fino a Grottaglie e poi continuando per la SP72 che conduce a destinazione.

E' riportata in Catasto Fabbricati al foglio n. 47, p.lla n. 1497 sub. 1 categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, sup. catastale 164 mq e rendita catastale pari a € 637,82. Annessa a detta proprietà è una piccola cantinola con accesso da Via Roma a mezzo di una botola posta sul

presenza di condensa soprattutto sul soffitto e sulla parete esposta a sud nella camera da letto e nel bagno 1 sulla parete esposta ovest del bagno 1 (**Foto n. ri 16-17-21**). Anche esternamente l'intero corpo di fabbrica presenta uno stato di manutenzione discreto in quanto necessita di opere di manutenzione straordinaria (**Foto n. ri 1-2-3**).

L'immobile oggetto di procedura è confinante sia sul lato destro di Via Roma che sul lato sinistro di Via S. Francesco con altre unità immobiliari.

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sava, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risulta rilasciato una C.E. n.106/85 dell'11/12/85 (**All. n. 5**).

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sava non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare rilevata, urbanisticamente e catastalmente non risulta essere conforme sia a quanto riportato in concessione che a quanto riportato in catasto fabbricati. Per meglio comprendere le difformità, la sottoscritta ha provveduto a predisporre un elaborato nel quale è stata riportata una sovrapposizione /confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo, indicato come progetto A e quanto depositato allo stato attuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sava indicato come progetto di concessione B (**All. n. 6**). Detto elaborato è stato inviato all'ing. **[REDACTED]**, quale Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Sava, per procedere ad un calcolo, anche se approssimativo, delle sanzioni e oneri di segreteria. Il tutto come presente nell'**All. n. 7**.

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:

€ 92.000,00

(novantadue mila euro/00)

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 14 pagine compresa la presente e da 7 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 18/05/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Maria Luisa SETTANNI

