

ASTE
GIUDIZIARIE®
PRISMA SPV SRL
CONTRO
■■■■■■■■■■**Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA 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.*

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 cioè 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 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 la 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 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;

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 simile 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;

10) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

11) *allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

12) *depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

13) *allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

14) *allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".*

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Sava		
■/23	1	Appartamento di tipo popolare in Sava (TA), alla via ■■■■■, foglio ■■■ p.lla ■■■ sub. 1, ctg. A/4, Classe 3^, vani 7,5, r.c. € 348,61.
		Appartamento di tipo popolare in Sava (TA), alla via ■■■■■, foglio ■■■ p.lla ■■■ sub. 2, ctg. A/4, Classe 3^, vani 6,5, r.c. € 302,13.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16/10/2024: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Vito Capozza, Ausiliario del G.E., la Sig.ra ■■■■■, debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo, nonché il sig. ■■■■■ per i debitori esecutati da questi delegato. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Situazione catastale

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Taranto è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima è contraddistinto da quattro subalterni:

- il subalterno 1 identifica l'unità immobiliare ricavata nella parte a est dell'edificio e formata da vani deposito allo stato semirustico al piano seminterrato e da un alloggio al piano rialzato;
- il subalterno 2 identifica l'unità immobiliare allo stato rustico ricavata nella parte ovest dell'edificio e formata da vani deposito al piano seminterrato e da locali destinati a residenza al piano rialzato;
- il subalterno 3 contraddistingue il vano scala posto nella parte est dell'edificio, accessibile dall'area di pertinenza e che serve l'unità immobiliare distinta dal sub.1 e il lastrico solare;
- il subalterno 4 identifica l'area di pertinenza comune.

La situazione catastale con l'identificazione dei subalterni è illustrata nell'elaborato planimetrico riportato agli allegati 2-1 e 2-2.

Si precisa che presso il catasto sarà necessario presentare istanza per l'iscrizione

al registro censuario dei subalterni 3 e 4 dei quali attualmente non è possibile estrarre la visura catastale. Sarà, inoltre, da ridefinire il subalterno 3 come bene comune non censibile ai subb. 1 e 2 in quanto permette l'accesso anche al lastrico solare che è comune alle due predette unità immobiliari.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di SAVA		
■/2023	1	Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli in Sava, alla via ■■■■■, composto al piano seminterrato da locali deposito per 189,35mq utili e 220,00mq coperti e al piano rialzato da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, quattro camere, bagno e ripostiglio per 141,75mq utili e 181,75mq coperti oltre ad una veranda di 16,25mq. Distinto in catasto al foglio ■ dal sub. 1 della p.lla ■■■■.
■/2023	2	Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli allo stato rustico in Sava, alla ■■■■■ n. ■■■, composto al piano seminterrato da locali deposito per 86,25mq utili e 104,00mq coperti e al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e bagno per 111,45mq utili e 126,00mq coperti. Distinto in catasto al foglio ■ dal sub. 2 della p.lla ■■■■.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di SAVA							
1	■	■■■	1	A/4	3	7,5 vani	€ 348,61
2	■	■■■	2	A/4	3	6,5 vani	€ 302,13
In ditta: ■■■■■ in ragione di 4/6 indivisi, ■■■■■							
■■■■■ in ragione di 1/6 indiviso ciascuno							

Lotto n.1 – alloggio in villa in Sava

██████████, piani T-1

N.C.E.U. Fg. █████ p.Ila █████, sub. 1

N.C.T. Fg. █████ p.Ila █████

Descrizione sintetica: ***Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli in Sava alla via █████, composto al piano seminterrato da locali deposito per 189,35mq utili e 220,00mq coperti e al piano rialzato da in ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, quattro camere, bagno e ripostiglio per 141,75mq utili e 181,75mq coperti oltre ad una veranda di 16,25mq.***



FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nella zona periferica orientale dell'abitato di Sava, caratterizzato da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, tronco idrico, rete elettrica, telefonica e del gas metano, ad eccezione del tronco fognante. L'edificio oggetto di stima non è allacciato al tronco idrico.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è posto all'interno di un lotto di 774,00mq catastali, completamente recintato con muri sormontati da sovrastruttura in legno e metallo e accessibile dalla via [REDACTED] attraverso due varchi pedonali ed uno carrabile protetti da cancelli metallici.

Il fabbricato è posto nella parte centrale del lotto, ha strutture in cemento armato, solai piani latero-cementizi e copertura piana. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore beige. Si sviluppa su due livelli comunicanti ed è suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.

L'area di pertinenza, distinta in catasto dal subalterno 4 e in comune alle due unità immobiliari, è dotata di camminamenti pedonali e di ampie parti a terreno vegetale in cui sono messe a dimora essenze di vario tipo e dimensione.

L'unità immobiliare in descrizione è quella ricavata nella parte est dell'edificio, distinta in catasto dal subalterno 1, che ospita al piano seminterrato vani deposito per 189,35mq utili e 220,00mq coperti, raggiungibili sia dalla rampa carrabile che parte dalla via pubblica sia dal vano scala distinto in catasto dal subalterno 3 e che serve l'alloggio soprastante ed il lastrico solare. Al piano rialzato è stato ricavato l'alloggio di 141,75mq utili e 181,75mq coperti, composto da ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, quattro camere, bagno e ripostiglio, oltre ad una veranda di 16,25mq. Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.



PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA [REDACTED]



FOTO – INGRESSO 1



FOTO – SOGGIORNO/CUCINA 2



FOTO – CAMERA 3



FOTO – DISIMPEGNO 4



FOTO – RIPOSTIGLIO 5



FOTO – CAMERA 6



FOTO – CAMERA 7



FOTO – BAGNO 8



FOTO – CAMERA 9



FOTO – VERANDA 10



FOTO – DEPOSITO 11



ASTE
GIUDIZIARIE® **FOTO – DEPOSITO 12**



FOTO – LOCALE TECNICO 13

Materiali ed impianti

Gli ambienti al piano rialzato sono finiti al rustico e completi di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno e la cottura hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti, gli arredi sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in pvc muniti di doppi vetri e tapparelle in alluminio coibentato azionabili elettricamente. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, di climatizzazione e di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas metano. Sono presenti anche l'impianto idrico per l'acqua potabile, alimentato da un serbatoio periodicamente approvvigionato da autobotte, e l'impianto di scarico dei reflui non rispondente alle norme vigenti. Il deposito al piano seminterrato è allo stato semirustico, privo di finiture ed impianti.

Stato manutentivo

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

Superfici del bene	
Sup. coperta PR	181,75 mq
Sub. 1 - piano rialzato	Sup. utile
Ingresso 1	12,90 mq
Cucina/Soggiorno 2	30,60 mq
Camera 3	21,25 mq
Disimpegno 4	8,15 mq
Ripostiglio 5	3,40 mq
Camera 6	16,25 mq
Camera 7	16,35 mq
Bagno 8	8,40 mq
Camera 9	24,45 mq
Totale	141,75 mq
	Sup. non residenziale
Veranda	16,25 mq
Totale	16,25 mq
Sup.coperta PS	220,00 mq
Sub.1 – piano seminterrato	Sup. non residenziale
Deposito 11	91,50 mq
Deposito 12	93,25 mq
Locale Tecnico 13	4,60 mq
Totale	189,35 mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via [REDACTED], ad ovest con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento e distinta dal sub.2.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di SAVA							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	1	A/4	3	7,5 vani	€ 348,61
In ditta: [REDACTED] in ragione di 4/6 indivisi, [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/6 indiviso ciascuno							

Pratica edilizia (all. 3)

Conformità e sanabilità (all. 2 e 3)

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

- quanto alla quota di 1/6 indiviso a favore di [REDACTED],
[REDACTED], per successione in morte di [REDACTED],
registrata il 21/11/1989, rep.n. [REDACTED], trascritta il 20/10/2007 ai nn. [REDACTED],
devoluta per legge, alla quale è seguita accettazione tacita dell'eredità trascritta il
14/04/2023 ai nn. [REDACTED], da atto notaio Calvi.

A [REDACTED] la quota di ½ indiviso del suolo su cui è stato realizzato l'edificio era pervenuta per atto di compravendita a rogito notaio Grasso del 28/12/1978, trascritto il 26/01/1979 ai nn. [REDACTED], da [REDACTED].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):

diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	½	Compravendita	Notaio Grasso	28/12/78	26/01/79	[REDACTED]
Piena proprietà	½	Successione			20/10/07	[REDACTED]
		Accettazione successione	Notaio Calvi	20/09/07	14/04/23	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente la residenza della [REDACTED] debitrice eseguita.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita nelle date 17/09/2024 e 14/02/2025, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/c, a carico dei debitori eseguiti sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° [REDACTED] in data 25/09/2007 a favore di "BANCA DI ROMA SPA" rep. n° [REDACTED] del 20/09/2007;
- trascrizione del 26/01/1979 nn° [REDACTED] di atto di compravendita notaio G. GRASSO rep. n° [REDACTED] del 28/12/1978;
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 19/05/2016 nn° [REDACTED] a favore di "UNICREDIT SPA" rep. n° [REDACTED] del 21/04/2016.
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 14/09/2023 nn° [REDACTED] a favore di "PRISMA SPV SRL" rep. n° [REDACTED] del 02/08/2023.

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

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	Sì

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 "D2" di Sava per il 1° semestre 2024 relativo a ville e villini in normale stato di conservazione. In base a ciò, al deposito al piano seminterrato, che presenta un accesso diretto dalla strada, è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 400,00/mq**, all'alloggio al piano rialzato è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 900,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Tale valore tiene conto anche del valore dell'area di pertinenza e delle spese occorrenti per l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti. All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età compresa tra 41 e 60 anni) ed è stato considerato un coefficiente di riduzione del 3% per la mancanza di garanzia per vizi e/o difetti.

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 piano seminterrato: 220,00mq.

Sup. commerciale piano rialzato: 181,75mq + 16,25 x 0,60 = 191,50mq.

Valore commerciale piano semint.: 220,00mq x € 400,00/mq = € 88.000,00

Valore commerciale piano rialzato: 191,50mq x € 900,00/mq = € 172.350,00

Valore commerciale totale: € 88.000,00 + € 172.350,00 = € 260.350,00.

A detto valore dovranno essere sottratte le spese per la pratica di sanatoria, per un totale di € 2.500,00.

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

Valore a base d'asta: € 260.350,00 x 0,75 x 0,97 – 2.500,00 = € 186.904,63, che si arrotonda a **€ 186.900,00.**

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli in Sava alla via [REDACTED], composto al piano al piano seminterrato da locali deposito per 189,35mq utili e 220,00mq coperti e al piano rialzato da in ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, quattro camere, bagno e ripostiglio per 141,75mq utili e 181,75mq coperti oltre ad una veranda di 16,25mq; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via [REDACTED], ad ovest con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento e distinta dal sub.2; **censito** nel N.C.E.U. di Sava in ditta [REDACTED] in ragione di 4/6 indivisi, [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/6 indiviso ciascuno, al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub. 1, cat. A/4 di 3° classe, cons. 7,5 vani, r.c. € 348,61.

L'immobile, privo della dichiarazione di Agibilità, presenta lievi difformità dal progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n.131 del 25/03/1977 consistenti in variazioni interne che potranno essere sanate ai sensi delle vigenti disposizioni con un esborso di cui si è tenuto conto in sede di stima ed è l'abitazione della debitrice eseguita.

Prezzo base d'asta: € 186.900,00

Lotto n.2 – alloggio in villa in Sava**Via [REDACTED], piani T-1****N.C.E.U. Fg. [REDACTED], sub. 2**

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli allo stato rustico in Sava alla via [REDACTED], composto al piano seminterrato da locali deposito per 86,25mq utili e 104,00mq coperti e al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e bagno per 111,45mq utili e 126,00mq coperti.

**FOTO AEREA****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'immobile ricade nella zona periferica orientale dell'abitato di Sava, caratterizzato da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, tronco idrico, rete elettrica, telefonica e del gas metano, ad eccezione del tronco fognante. L'edificio oggetto di stima non è allacciato al tronco idrico.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è posto all'interno di un lotto di 774,00mq catastali, completamente recintato con muri sormontati da sovrastruttura in legno e metallo e accessibile dalla via [REDACTED] attraverso due varchi pedonali ed uno carrabile protetti da cancelli metallici.

Il fabbricato è posto nella parte centrale del lotto, ha strutture in cemento armato, solai piani latero-cementizi e copertura piana. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore beige. Si sviluppa su due livelli comunicanti ed è suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.

L'area di pertinenza, distinta in catasto dal subalterno 4 e in comune alle due unità immobiliari, è dotata di camminamenti pedonali e di ampie parti a terreno vegetale in cui sono messe a dimora essenze di vario tipo e dimensione.

L'unità immobiliare in descrizione, completamente allo stato rustico, occupa la porzione ovest dell'edificio, è distinta dal subalterno 2 e si compone al piano seminterrato di un vano deposito di 86,25mq utili e 104,00mq coperti e al piano rialzato di ambienti destinati a residenza per una superficie utile di 111,45mq ed una superficie coperta di 126,00mq. I due livelli comunicano con una scala interna.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.



PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA [REDACTED]



FOTO – INGRESSO/SOGGIORNO 1



FOTO – CUCINA 2



FOTO – BAGNO 3



FOTO – SCALA INTERNA 4





FOTO – DEPOSITO 12

Materiali ed impianti

L'immobile è completamente allo stato rustico, privi di finiture, impianti ed infissi ad entrambi i livelli.

Superfici del bene	
Sup. coperta alloggio PR	126,00 mq
Superficie residenziale	
Ingresso/Soggiorno 1	70,70 mq
Cucina 2	27,10 mq
Bagno 3	8,95 mq
Scala interna 4	4,70mq
Totale	111,45 mq
Sup. coperta PS	103,70mq
Superficie non residenziale	
Deposito 5	86,25 mq
Totale	86,25 mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], ad est con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento e distinta dal sub.1, a sud con via [REDACTED], ad ovest con via [REDACTED].

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Sava							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	2	A/4	3	6,5 vani	€ 302,13
In ditta: [REDACTED] in ragione di 4/6 indivisi, [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/6 indiviso ciascuno							

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di SAVA							
1	■	■	Ente urbano		Are 07.74		

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per l'intero edificio, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e privo della Dichiarazione di Agibilità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.131 del 25/03/1997.

Conformità e sanabilità (all. 2 e 3)

Premesso che dal confronto con la planimetria catastale, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria stessa, dal confronto tra il progetto allegato all'autorizzazione edilizia su citata e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato attuale, è emersa una difformità consistente in variazioni interne date dalla apertura parziale di una tramezzatura tra il disimpegno del sub. 1 con il ripostiglio e dalla realizzazione di una muratura tra il ripostiglio stesso e il soggiorno del sub. 2. La sanatoria di questa difformità è stata considerata e valutata nella stima del Lotto 1.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei Sigg.ri ■■■■■■■■■■, in ragione di 4/6 indivisi, ■■■■■■■■■■, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, per essere loro pervenuto attraverso seguenti atti:

- quanto alla quota di 1/2 indiviso a favore di ■■■■■■■■■■, per atto di compravendita del suolo su cui insiste l'edificio a rogito notaio Grasso del 28/12/1978, trascritto il 26/01/1979 ai nn. ■■■■■■■■■■, da ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■;

- quanto alla quota di 1/6 indiviso a favore di ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, per successione in morte di ■■■■■■■■■■, registrata il 21/11/1989, rep.n. ■■■■■■■■■■, trascritta il 20/10/2007 ai nn. ■■■■■■■■■■ devoluta per legge alla quale è seguita accettazione tacita dell'eredità trascritta il 14/04/2023 ai nn. ■■■■■■■■■■, da atto notaio Calvi.

A ■■■■■■■■■■ la quota di 1/2 indiviso del suolo su cui è stato realizzato l'edificio era pervenuta per atto di compravendita a rogito notaio Grasso del

28/12/1978, trascritto il 26/01/1979 ai nn. [REDACTED], da [REDACTED].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):

diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Grasso	28/12/78	26/01/79	[REDACTED]
Piena proprietà	1/2	Successione			20/10/07	[REDACTED]
		Accettazione successione	Notaio Calvi	20/09/07	14/04/23	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita nelle date 17/09/2024 e 14/02/2025, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/c, a carico dei debitori eseguiti sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° [REDACTED] in data 25/09/2007 a favore di "BANCA DI ROMA SPA" rep. n° [REDACTED] del 20/09/2007;
- trascrizione del 26/01/1979 nn° [REDACTED] di atto di compravendita notaio G. GRASSO rep. n° [REDACTED] del 28/12/1978;
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 19/05/2016 nn° [REDACTED] a favore di "UNICREDIT SPA" rep. n° [REDACTED] del 21/04/2016.
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 14/09/2023 nn° [REDACTED] a favore di "PRISMA SPV SRL" rep. n° [REDACTED] del 02/08/2023.

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

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	Sì

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 "D2" di Sava per il 1° semestre 2024 relativo a ville e villini in normale stato di conservazione. In base a ciò, al deposito al piano seminterrato è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 300,00/mq**, alla porzione destinata a residenza al piano rialzato è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 450,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Tale valore tiene conto anche del valore dell'area di pertinenza.

Sup. commerciale piano seminterrato: 103,70mq.

Sup. commerciale piano rialzato: 126,00mq.

Valore commerciale piano seminterrato: 103,70mq x € 300,00/mq = € 31.110,00

Valore commerciale piano rialzato: 126,00mq x € 450,00/mq = € 56.700,00

Valore a base d'asta: € 31.110,00 + € 56.700,00 = € 87.810,00 che si arrotonda a **€ 87.800,00.**

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio in villa su due livelli allo stato rustico in Sava alla via [REDACTED], composto al piano seminterrato da locali deposito per 86,25mq utili e 104,00mq coperti e al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e bagno per 111,45mq utili e 126,00mq coperti; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], ad est con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento e distinta dal sub.1, a sud con via [REDACTED], ad ovest con via [REDACTED]. **Censito** nel N.C.E.U. di Sava in ditta [REDACTED] in ragione di 4/6 indivisi, [REDACTED] in ragione di 1/6 indiviso

ASTE GIUDIZIARIE ciascuno, al foglio ■■■ p.lla ■■■, sub. 2, cat. A/4 di 3° classe, cons. 6,5 vani, r.c. € 302,13. L'immobile, privo della dichiarazione di Agibilità, è conforme alla Concessione Edilizia in sanatoria n.131 del 25/03/1977 ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base d'asta: € 87.800,00

Iscrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
28980/7246	25/09/2007	Ipoteca volontaria	BANCA DI ROMA SPA

Trascrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
■■■	26/01/1979	Compravendita	■■■
■■■	19/05/2016	Pignoramento	UNICREDIT SPA
■■■	14/09/2023	Pignoramento	PRISMA SPV SRL

Taranto, 15.02.2025

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO