

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°97/2023 R.G.E.

Promosso da: PRISMA SPV S.r.l.

Contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°97/2023 promosso da:

"PRISMA SPV S.r.l."

contro

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo 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 comma 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 ipotecario;

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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno 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:

1) a 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) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza p meno di dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad 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) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era 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, ove 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) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini 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 l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 issata 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 differenze 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. Specifici 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 percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad 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 interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a 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;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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;

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

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 regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Laterza</i>		
97/23	1	Piena proprietà su abitazione di tipo economico sia nel Comune di Laterza, alla via Cristoforo Colombo 82, fg. 96 p.lla 976 sub. 6, consistenza 7 vani, piano 1.

Sopralluoghi

Al sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, effettuato in data 31/07/2023, erano presenti, oltre al sottoscritto, l'esecutata e l'avv. S. DI FONZO custode della Procedura.

Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5**.

Situazione catastale

Dalla comparazione tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, sono emerse difformità consistenti in variazioni interne.

Con Autorizzazione del G.E. del 21.08.2023, lo scrivente ha provveduto a redigere con procedura DOCFA la nuova planimetria catastale, ora distinta con il subalterno 7, per renderla conforme allo stato dei luoghi. L'autorizzazione del G.E., unitamente alla documentazione prodotta, è riportata agli **allegati 2/b-c**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato un unico lotto di vendita.



Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
97/2023	1	Piena proprietà dell'alloggio in Laterza di 183,00mq coperti, dei quali 14,35mq da demolire, sito al primo piano dell'edificio di via C. Colombo n.82, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, tre camere e ripostiglio, per una superficie utile, <i>al netto dei vani da demolire, di 137,15mq</i> , oltre a due terrazzi ed un balcone di 9,00mq con affaccio sulla via pubblica.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Laterza							
1	96	976	7	A/3	3	7,5 vani	€ 464,81
In ditta:						in ragione di ½ indiviso	
ciascuno							



***Lotto unico – alloggio in Laterza,
via C. Colombo n.82, primo piano,
N.C.E.U. Fg. 96 p.lla 976 sub. 7 (già sub. 6)***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio in Laterza di 183,00mq coperti, dei quali 14,35mq da demolire, sito al primo piano dell'edificio di via C. Colombo n.82, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, tre camere e ripostiglio per una superficie utile, al netto dei vani da demolire, di 137,15mq, oltre a due terrazzi ed un balcone di 9,00mq con affaccio sulla via pubblica.



FOTO – Vista del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in una zona periferica posta a sud dell'abitato di Laterza, un'area completamente urbanizzata, caratterizzata da edifici realizzati in diverse epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, tronco idrico e fognante dell'AQP. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio oggetto di stima è sito in Laterza alla via Cristoforo Colombo n.82 ed è composto da piano seminterrato, piano terra, adibito a locale commerciale, e primo piano interamente occupato dall'immobile in descrizione.

L'edificio, privo di ascensore, ha struttura portante costituita da muri in conci di tufo, solai piani latero-cementizi, balconi costituiti da solette in cemento armato dotati di parapetto realizzato con ringhiera metallica ed è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

L'alloggio oggetto di stima è sito al 1° piano, ha accesso dal vano scala ubicato in



corrispondenza del civico n°82 di via C. Colombo, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, bucataio, disimpegno e tre camere da letto, oltre ad un balcone di 9,00mq con affaccio sulla via pubblica e due terrazzi rispettivamente di 26,60mq e 12,20mq.

Una parte dell'ingresso, la cucina ed il bucataio dell'unità immobiliare, per un totale di 14,35mq coperti e 13,30mq utili, realizzati in difformità dal progetto approvato, dovranno essere demoliti. Di conseguenza l'attuale superficie coperta si ridurrà di 14,35mq passando da 183,00mq a 168,65mq e l'attuale superficie utile si ridurrà di 13,30mq passando da 150,45mq a 137,15mq. Le demolizioni produrranno l'aumento della superficie dei due terrazzi rispettivamente di 9,85mq quello più grande, che passerà dagli attuali 26,60mq a 36,45mq, e di 5,40mq quello più piccolo, che passerà dagli attuali 12,20 a 17,60mq. E' stata predisposta apposita planimetria riportata **all'allegato 1/b**, nella quale le parti da demolire sono tratteggiate di rosso e le riduzioni delle superfici sono evidenziate nella tabella a corredo del grafico.



FOTO - ingresso



FOTO - soggiorno



FOTO - cottura

ASTE
GIUDIZIARIE.it





FOTO – camere



FOTO – bagno



FOTO - terrazzo

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. I bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Sono in ceramica anche i pavimenti degli ambienti "giorno" ed in parquet quelli delle camere da letto. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in P.V.C. muniti di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognante, telefonico, citofonico, televisivo, di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas metano ed è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Discreto nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione.



<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano primo</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-soggiorno	51,50mq
Bagno	7,40mq
Cucina	6,75mq
Disimpegno	15,50mq
Camera	17,65mq
Camera	17,65mq
Camera	19,00mq
Ripostiglio	4,50mq
Totale	139,95mq
Sup. coperta	183,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	9,00mq
Terrazzo	26,60mq
Terrazzo	12,20mq
Totale	47,80mq

Confini

L'alloggio confina a nord con via Concerie, ad est con proprietà del Comune di Laterza, a sud e ad ovest con via C. Colombo.

<i>Catasto urbano (allegato 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Laterza</i>							
<i>I</i>	97	976	7	A/3	3	7,5 vani	€ 464,81
In ditta:		[REDACTED]				in ragione di ½ indiviso ciascuno.	

Pratica edilizia (allegato 3/a-b)

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio del Nulla-Osta per esecuzione lavori edili n.2 del 27/01/1969 per la costruzione di un laboratorio per fabbrica mobili, cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di Abitabilità del 03/06/1970. **Per l'unità immobiliare oggetto di indagine, priva del certificato di**

agibilità, è stata presentata la D.I.A. prot.n.6176 in data 29/04/2005 per cambio di destinazione d'uso con opere interne e adeguamenti tecnologici.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati al progetto approvato e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in variazioni nella distribuzione degli spazi interni, nella realizzazione di un pergolato in corrispondenza del terrazzino piccolo, **nell'aumento di superficie utile dell'ingresso e nella realizzazione del bucataio e della cucina, per complessivi 14,35mq coperti e 13,40mq utili.** Le variazioni interne ed il pergolato potranno essere regolarizzati attraverso una SCIA a sanatoria con un costo prevedibile di € 2.500,00, già comprensivo di spese tecniche sino all'agibilità, che sarà contabilizzato nella stima. Le maggiori superfici realizzate abusivamente sarebbero **“sanabili con fiscalizzazione”** attraverso l'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001 solo nel caso in cui le demolizioni delle parti abusive avvenissero con pregiudizio statico per le parti realizzate in conformità. Nella fattispecie le demolizioni potranno essere eseguite senza arrecare danni statici alle restanti parti dell'alloggio realizzate in conformità. Si tratta infatti di rimuovere le pareti del bucataio e della cucina che confinano con i rispettivi terrazzini, demolire le relative porzioni di solaio e coibentare le murature di chiusura con una spesa di € 12.000,00 già comprensiva di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

La piena proprietà del bene in descrizione è pervenuta ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio [REDACTED] dell'11/04/2005, rep.n.23760/7965, trascritto il 15/04/2005 ai nn.9992/6296 da [REDACTED] [REDACTED] la ½ indivisa del bene era pervenuta in morte di [REDACTED] con atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 16/12/2003 rep.n.2209/2003/3, trascritto il 03/09/2009 ai nn°23688/14930, eredità devoluta per testamento pubblico, pubblicato dal [REDACTED] 1/2003 e registrato il 18/11/2003 al n°3711 (nella presente successione il de cuius viene indicato come proprietario della quota di ½, quando dalla risultanza degli atti egli era proprietario della quota di ¼ del bene in oggetto).

A [REDACTED] i ¼ indivisi della piena proprietà del bene erano pervenuti in morte di [REDACTED], con atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 04/03/2003 rep.n.85/1243/2, trascritto il 29/10/2009 ai nn.31770/20767, eredità devoluta in virtù di testamento pubblico, pubblicato il 14/09/2001 rep.nn.8581/2406 del notaio [REDACTED] strato a Taranto il 01/10/2001 ai n.3826.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita notaio [REDACTED] el 23/02/1973, rep.n.56819, trascritto il 10/03/1973 ai nn.23374/21920 da [REDACTED]

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	compravendita	Notaio [REDACTED]	11/04/05	15/04/05	9992/6296

Stato di possesso

Il bene è la residenza dei debitori eseguiti.

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	---	---	---

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	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C3" di Laterza per le abitazioni di tipo civile. Ai fini della valutazione economica dell'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,80 (per edifici con età compresa tra 40 e 60 anni) ed il coefficiente 0,90 trattandosi di alloggio al P.P. senza ascensore. **All'alloggio è stato attribuito un**



valore unitario pari ad € 1.050,00/mq di superficie commerciale. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale alloggio: $168,65\text{mq} + 0,20 \times (2,70 \times 3,65 + 2,00 \times 2,70 + 26,60 + 12,20 + 9,00)\text{mq} = 179,46\text{mq}$;

VALORE ALLOGGIO: $179,46\text{mq} \times 1.050,00\text{€/mq} \times 0,80 \times 0,90 \times 0,97 = \text{€ } 131.602,00$

Per ottenere il valore commerciale del bene al valore anzi calcolato dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria delle modifiche interne, pari ad € 2.500,00, e per le demolizioni dell'ammontare di € 12.000,00. In totale € 14.500,00.

VALORE COMMERCIALE: $\text{€ } 131.602,00 - \text{€ } 14.500,00 = \text{€ } 117.102,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio in Laterza di 183,00mq coperti, dei quali 14,35mq da demolire, sito al primo piano dell'edificio di via C. Colombo n.82, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, tre camere e ripostiglio per una superficie utile, al netto dei vani da demolire, di 137,15mq, oltre a due terrazzi e ad un balcone di 9,00mq con affaccio sulla via pubblica; **confinante** a nord con via Concerie, ad est con proprietà del Comune di Laterza, a sud e ad ovest con via C. Colombo; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Laterza in ditta [REDACTED] in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, al foglio 96 p.lla 976 sub. 7, cat. A/3 di 3° classe, consistenza 7,5 vani, r.c. € 464,81.

L'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in parziale difformità rispetto alla D.I.A. prot.n.6176 del 29/04/2005. Le variazioni interne ed il pergolato potranno essere regolarizzati attraverso una SCIA a sanatoria con un costo prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Le maggiori superfici realizzate abusivamente dovranno essere demolite con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'alloggio è occupato dal debitore esecutato

Prezzo base: € 117.102,00

Taranto, 25/08/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
In fede
Dot. Ing. Pasquale SPINOSA
SPINOSA PASQUALE
N. 539

**Lotto unico – alloggio in Laterza,
via C. Colombo n.82
N.C.E.U. fg. 96 p.lla 976 sub. 7**



ALLEGATO 1

- a) Localizzazione del bene**
- b) Pianta alloggio, sc. 1:100**



