



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 313/2023

PROMOSSO DA



“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI AVETRANA”



CONTRO

“* + 1”**



Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0.	INTRODUZIONE	4
0.1	QUESITI.....	4
0.2	VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	8
0.3	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	8
0.4	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	9
0.5	OPERAZIONI PERITALI.....	9
0.6	SOPRALLUOGHI.....	9
0.7	REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1.	LOTTO N. 1.....	11
1.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	11
1.2	CARATTERISTICHE ZONA	11
1.3	FABBRICATO.....	11
1.4	UNITÀ IMMOBILIARE	11
1.5	MATERIALI E IMPIANTI	12
1.6	STATO MANUTENTIVO	12
1.7	AMBIENTI STATO DEI LUOGHI.....	12
1.8	VINCOLI GRAVANTI	13
1.9	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	13
1.10	CONFINI.....	13
1.11	PRATICA EDILIZIA.....	13
1.12	AGIBILITÀ.....	13
1.13	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	14
1.14	PROVENIENZE VENTENNALI.....	14
1.15	STATO DI POSSESSO	14
1.16	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
1.16.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>14</i>
1.16.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	<i>15</i>
1.16.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	<i>15</i>
1.17	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
1.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	16
1.19	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	16
1.20	DIVISIBILITÀ DEL BENE	16
1.21	ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	16
1.21.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>16</i>
1.21.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	<i>16</i>
1.22	CONCLUSIONI	16
1.23	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	16
1.24	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	17
1.25	PREZZO STIMATO.....	17
2.	LOTTO N. 2.....	18
2.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	18
2.2	CARATTERISTICHE ZONA	18
2.3	FABBRICATO.....	18
2.4	UNITÀ IMMOBILIARE	18
2.5	MATERIALI E IMPIANTI	19
2.6	STATO MANUTENTIVO	19
2.7	AMBIENTI STATO DEI LUOGHI.....	19
2.8	VINCOLI GRAVANTI	20
2.9	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	20
2.10	CONFINI.....	20
2.11	PRATICA EDILIZIA.....	20

2.12	AGIBILITÀ.....	20
2.13	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	20
2.14	PROVENIENZE VENTENNALI.....	21
2.15	STATO DI POSSESSO.....	21
2.16	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
2.16.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>21</i>
2.16.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>21</i>
2.16.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	<i>22</i>
2.17	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	22
2.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	23
2.19	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	23
2.20	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	23
2.21	ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	23
2.21.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	<i>23</i>
2.21.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	<i>23</i>
2.22	CONCLUSIONI.....	23
2.23	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	23
2.24	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	24
2.25	PREZZO STIMATO.....	24
3.	DESCRIZIONI SINTETICHE.....	25
3.1	LOTTO N. 1.....	25
3.2	LOTTO N. 2.....	25
	INDICE ALLEGATI.....	27

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 27/11/2023

Con provvedimento del 17/11/2023, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto:

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 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:

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 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 obbligazioni 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).

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 simile 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

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

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

12) 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;

13) ad 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) 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 regolamentare, 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato (non variati dal momento della costituzione).

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Avetrana		
313/2023	1	Piena proprietà del locale autorimessa, in via Umbria n. 11 ad Avetrana, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 1.
	2	Piena proprietà dell'abitazione in villini, in via Umbria n. 11 ad Avetrana, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 2.
	3	Piena proprietà del locale autorimessa, in via Umbria n. 19 ad Avetrana, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 1.
	4	Piena proprietà dell'abitazione in villini, in via Umbria n. 19 ad Avetrana, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 2.

Catasto urbano - Dati originali							
<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>
Comune di Avetrana							
1	25	857	1	C/6	1	167 mq	€ 275,99
1	25	857	2	A/7	U	7 vani	€ 704,96
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
1	25	854	1	C/6	1	77 mq	€ 127,25
1	25	854	2	A/7	U	7 vani	€ 704,96
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto urbano - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Avetrana								

1		25	857	1	C/6	1	167 mq	€ 275,99
1		25	857	2	A/7	U	7 vani	€ 704,96
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
1		25	854	1	C/6	1	77 mq	€ 127,25
1		25	854	2	A/7	U	7 vani	€ 704,96
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che i debitori (estratto riassunto di atto di matrimonio – Allegato C –).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R (Allegato A) ai debitori, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 5/01/2024 alle ore 10:00. In seguito ad una richiesta di differimento da parte dei debitori, le operazioni di sopralluogo sono state rinviate alla data del 30/01/2024. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del sig. Giuseppe Sallustio per IVG, si è recato presso gli immobili pignorati ubicati in Umbria n. 9 e 11 e in via Umbria n. 21 e 23, ad Avetrana, dove, ricevuto dalla coniuge di un debitore e dall'altro debitore, ha potuto iniziare le operazioni di sopralluogo. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 12/02/2024 e 2/04/2024. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Avetrana		
313/2023	1	Piena proprietà del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 857, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 9 e 11,

		composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 1, da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 2, oltrech� dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni.
313/2023	2	Piena propriet� del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 854, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 21 e 23, composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 1, da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 2, oltrech� dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni.

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Avetrana							
1	25	857	1	C/6	1	167 mq	� 275,99
			2	A/7	U	7 vani	� 704,96
In ditta: ***, propriet� per 1/1							
1	25	854	1	C/6	1	77 mq	� 127,25
			2	A/7	U	7 vani	� 704,96
In ditta: ***, propriet� per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 857, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 9 e 11, composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 1, da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 2, oltreché dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato ad Avetrana, in una zona periferica, destinata, nel P.R.G di Avetrana, in zona "C1 b – Zona omogenea di tipo C – C1b espansione semintensiva", del Piano Particolareggiato della zona C1b (Allegato F), provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato, dotato di un piano seminterrato ed un piano rialzato, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura con ringhiera metallica. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale e da uno carrabile. Gli infissi esterni del fabbricato sono in anticorodal, completi di zanzariere e persiane al piano rialzato e di grate al piano seminterrato. Il fabbricato, all'esterno, risulta rifinito con intonaco. È, inoltre, allacciato alla rete urbana di elettricità, gas e acquedotto.

1.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie allegata (Allegato J) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Al piano seminterrato è ricavato un locale utilizzato parzialmente come abitazione sebbene non siano verificate le condizioni igieniche sanitarie necessarie, suddiviso in 4 vani con un bagno, con superficie di circa 137 mq e altezza utile di circa 3,1 m e di circa 2,4 m. Al piano rialzato è realizzato l'appartamento, composto da una zona giorno, costituita da una cucina e da un ingresso/soggiorno, collegato, mediante un disimpegno, accessibile con una piccola rampa di scale, alla zona notte, costituita da tre stanze da letto e da un bagno. Gli ambienti al piano seminterrato e rialzato sono collegati internamente con una scala che conduce anche al lastrico solare. La superficie utile del piano rialzato è di circa

153 mq, l'altezza utile è di circa 3,2 m, nella zona giorno, e di circa 2,7 m, nella zona notte. All'esterno si completa con 2 balconi ed una veranda dalla superficie complessiva di circa 9 mq e da una veranda chiusa di circa 11 mq.

Nel vano scale, all'altezza del lastrico solare è realizzato un soppalco.

La superficie catastale del lotto, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è di 478 mq; l'area di pertinenza, in parte arredata a verde ed in parte pavimentata, consente l'accesso sia all'abitazione che al locale al piano seminterrato. Esternamente, in adiacenza al locale seminterrato, con solo accesso esterno attraverso l'area di pertinenza, è stato realizzato un locale autorimessa interrato dalle dimensioni interne di circa 43 mq.

1.5 Materiali e impianti

Gli ambienti del fabbricato, al piano seminterrato e al piano rialzato sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in anticorodal con persiane e zanzariere. I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, antifurto e termico. Per lo smaltimento delle acque reflue si ricorre ad una fossa settica.

Il locale al piano interrato adiacente al fabbricato è allo stato grezzo, privo di intonaco alle pareti e al soffitto. Le porte di accesso ai locali seminterrato e interrato sono metalliche.

1.6 Stato manutentivo

Il fabbricato complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Tuttavia, la mancanza del certificato di agibilità non consente, tra l'altro, di conoscere la certificazione degli impianti e la presenza del collaudo statico.

1.7 Ambienti stato dei luoghi

Ambiente coperto	Superficie (mq)
Locale (P.S1)	179,9
Locale garage (P.S1)	42,9
Abitazione (P.T)	152,9
Veranda chiusa (P.T)	10,8
Appartamento (P.T)	Superficie (mq)
Ingresso/soggiorno	68,3
Cucina	20,0
Bagno	3,2
Disimpegno	6,5
Letto	12,4

Letto	13,8
Letto	20,6
Bagno	8,1

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Veranda	10,6
Balcone	4,2
Balcone	5,0
Superficie catastale lotto	478,0

<i>Riepilogo ambienti (superficie lorda)</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Lorda locale (P.S1)	188,1
Lorda garage (P.S1)	49,5
Lorda (P.T – abitazione)	191,6

1.8 Vincoli gravanti

Come riportato nel CDU rilasciata dal Comune di Avetrana (Allegato F), la particella in cui ricade il lotto è compresa nella parte del territorio del Comune di Avetrana classificata dal P.A.I. A.d.B., come area a bassa pericolosità idraulica (BP), nonché come area a rischio medio (R2).

1.9 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.10 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con via Umbria, e con proprietà ***, con proprietà ***, con proprietà ***, con proprietà *** e ***, od aventi causa, salvo altri.

1.11 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Presso il Comune di Avetrana è stata riscontrata la istanza di condono presentata in data 16/02/1995 prot. 1641, int. n. 52 (Allegato H), non ancora assentita ma, in seguito alla quale, il Comune di Avetrana ha espresso parere favorevole al rilascio del permesso di costruire, al soddisfo di un congruo da effettuare, relativamente agli oneri concessori e all'oblazione (Allegato G).

1.12 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

1.13 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 27/10/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 25 Particella 857 subb. 1 e 2 – ***						
proprietà	1/1	Atto di divisione	notaio Michele Adami	9 maggio 1991	7 giugno 1991	8325
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

1.14 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:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 25 Particella 857 subb. 1 e 2 – ***						
dal 27/10/2023 al 7/06/1991	***	Atto di divi- sione	notaio Michele Adami	9 maggio 1991	7 giugno 1991	8325

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.15 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dal debitore e dalla famiglia.

1.16 Vincoli ed oneri giuridici

1.16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.16.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

1.16.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

1.16.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

1.16.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

/.

1.16.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.16.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3912	4/12/2017	Ipoteca giudiziale	Banca di credito cooperativo di Avetrana s.c.a.r.l.

1.16.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21668	27/10/2023	Pignoramento immobiliare	Banca di credito cooperativo di Avetrana s.c.a.r.l.

1.16.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.16.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Sebbene il Comune di Avetrana, in relazione alla presentazione della istanza di condono, abbia espresso parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (vedi par. 1.11), lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla istanza di condono (Allegato H), per una maggiore superficie coperta (locale garage adiacente al fabbricato), per una maggiore superficie non residenziale (balcone), per variazione di prospetti, per una diversa distribuzione interna, per una maggiore altezza interna e per la realizzazione di ampliamenti volumetrici. Tali difformità, per consentire il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovranno essere eliminate, con il ripristino di quanto riportato nel grafico allegato alla istanza di condono.

1.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato K) non presentano difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati alla istanza di condono ma sono difformi rispetto allo stato dei luoghi.

1.17 Altre informazioni per l'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: /.*

1.18 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	---

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

<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	Sì	---

1.20 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.21 Ulteriori accertamenti

1.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.21.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.22 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.23 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Avetrana, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dell'assenza del titolo edilizio e dell'agibilità, della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi sulla base dei grafici allegati alla istanza di condono, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario presunto di € 650,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (locale garage, comunicante con i locali principali, ragguagliate al 50%) e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi e veranda, ragguagliate al 30%, fino al raggiungimento di 25

mq, e al 10% oltre tale quota e area scoperta di pertinenza, ragguagliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [191,6 + (19,8 \times 0,30) + 188,1 \times 0,50 + (478,0 - 191,6 - 10,6 - 9,2) \times 0,1] \text{ mq} \\ \times 650,00 \text{ €/mq} = 318,25 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 206.862,50$$

1.24 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per calcolo interessi per il rilascio del titolo edilizio: € 20.686,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (saldo obbligazioni e oneri concessori): € 6.529,51

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

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: € 0,00

1.25 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 206.862,50 - \text{€ } (20.686,25 + 6.529,51) = \text{€ } 179.646,74 \text{ che si arrotonda a € } \\ \text{180.000,00.}$$

2. LOTTO N. 2

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 854, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 21 e 23, composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 1, da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 2, oltreché dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni (Allegato L).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato ad Avetrana, in una zona periferica, destinata, nel P.R.G di Avetrana, in zona "C1 b – Zona omogenea di tipo C – C1b espansione semintensiva", del Piano Particolareggiato della zona C1b (Allegato F), provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

2.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato, dotato di un piano seminterrato ed un piano rialzato, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura con ringhiera metallica. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale e da uno carrabile. Gli infissi esterni del fabbricato sono in anticorodal, completi di zanzariere e persiane al piano rialzato e di grate al piano seminterrato. Il fabbricato, all'esterno, risulta rifinito con intonaco e rivestito in carparo. È, inoltre, allacciato alla rete urbana di elettricità, gas e acquedotto.

2.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie allegata (Allegato N) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Al piano seminterrato è ricavato un locale utilizzato parzialmente come abitazione sebbene non siano verificate le condizioni igieniche sanitarie necessarie, composto da un unico vano con un bagno, con superficie di circa 82 mq e altezza utile di circa 2,8 m e di circa 2,0 m. Al piano rialzato è realizzato l'appartamento, composto da una zona giorno, costituita da un tinello, dotato di soppalco, da un cucinino con bagno di servizio e da un ingresso/soggiorno, collegato, mediante un disimpegno, accessibile con una piccola rampa di scale, alla zona notte, costituita da tre stanze da letto e da un bagno. Gli ambienti al piano seminterrato e rialzato sono collegati internamente con una scala a chiocciola. La

superficie utile al piano rialzato è di circa 144 mq, la copertura è a doppia falda. All'esterno si completa con un balcone di circa 5 mq, una veranda dalla superficie di circa 40 mq e da una veranda chiusa di circa 4 mq.

La superficie catastale del lotto, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è di 472 mq; l'area di pertinenza, in parte arredata a verde ed in parte pavimentata, consente l'accesso sia all'abitazione che al locale al piano seminterrato.

Si fa presente che il confine est del lotto non è delimitato da recinzione (a 3,10 m dal fabbricato – come indicato nel grafico di progetto – Allegato M) ma unito, senza continuità di soluzione ad un'altra porzione di particella, larga circa 6 m, non oggetto di pignoramento. Infine, lungo il confine nord del lotto, è presente l'accesso ad un fabbricato non oggetto di pignoramento.

2.5 Materiali e impianti

Gli ambienti del fabbricato, al piano seminterrato e al piano rialzato sono intonacati, tinteggiati, in parte rivestiti in pietra e pavimentati in ceramica. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in anticorodal con persiane e zanzariere. I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, antifurto e termico. Per lo smaltimento delle acque reflue si ricorre ad una fossa settica.

La porta di accesso al locale seminterrato è metallica.

2.6 Stato manutentivo

Il fabbricato complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Tuttavia, la mancanza del certificato di agibilità non consente, tra l'altro, di conoscere la certificazione degli impianti e la presenza del collaudo statico.

2.7 Ambienti stato dei luoghi

Ambiente coperto	Superficie (mq)
Locale (P.S1)	82,3
Abitazione (P.T)	143,7
Soppalco (P.T)	28,4
Veranda chiusa (P.T)	4,4
Appartamento (P.T)	Superficie (mq)
Ingresso/soggiorno	33,1
Tinello	30,3
Cucinino	8,6
Bagno	2,7

Disimpegno	9,4
Letto	11,0
Letto	14,1
Letto	24,3
Bagno	10,2

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Veranda	39,6
Balcone	4,9
Superficie catastale lotto	472,0

<i>Riepilogo ambienti (superficie lorda)</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Lorda locale (P.S1)	106,2
Lorda (P.T – abitazione)	179,3

2.8 Vincoli gravanti

Come riportato nel CDU rilasciata dal Comune di Avetrana (Allegato F), la particella in cui ricade il lotto è compresa nella parte del territorio del Comune di Avetrana classificata dal P.A.I. A.d.B., come area bassa pericolosità idraulica (BP), nonché come area a rischio medio (R2).

2.9 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.10 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con via Umbria, con altra proprietà del debitore e di ***, con proprietà ***, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

2.11 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. A seguito di istanza di condono, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 03/04 in data 18/02/2004 (Allegato M).

2.12 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

2.13 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 27/10/2023, il diritto reale risulta:

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 1 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Avetrana

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 25 Particella 854 subb. 1 e 2 – ***						
proprietà	1/1	Atto di divisione	notaio Michele Adami	9 maggio 1991	7 giugno 1991	8328
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

2.14 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:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 25 Particella 854 subb. 1 e 2 – ***						
dal 27/10/2023 al 7/06/1991	***	Atto di divi- sione	notaio Michele Adami	9 maggio 1991	7 giugno 1991	8328

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2.15 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dal debitore e dalla famiglia.

2.16 Vincoli ed oneri giuridici

2.16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.16.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

2.16.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

2.16.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

2.16.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

/.

2.16.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

2.16.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3912	4/12/2017	Ipoteca giudiziale	Banca di credito cooperativo di Avetrana s.c.a.r.l.

2.16.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21668	27/10/2023	Pignoramento immobiliare	Banca di credito cooperativo di Avetrana s.c.a.r.l.

2.16.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.16.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 2.11 (Allegato M), per una variazione di prospetti, per una diversa distribuzione interna, per una maggiore superficie coperta (tettoia), per la presenza di fabbricati non autorizzati nell'area di pertinenza, per una maggiore altezza interna e per ampliamenti volumetrici (veranda). Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche, dovranno, in parte, essere eliminate, con il ripristino di quanto autorizzato (fabbricati non autorizzati, tettoia e veranda), in parte potranno essere sanate (diversa distribuzione interna e variazioni di prospetto) ed in parte dovranno essere fiscalizzate, in alternativa alla demolizione, nel caso in cui la demolizione non possa essere eseguita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (maggiore altezza interna con determinazione di maggiore volumetria), con un esborso calcolato in applicazione all'art. 34 del DPR 380/2001 aggiornato con indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, alla data di trascrizione del pignoramento. Nel paragrafo relativo agli adeguamenti e alle decurtazioni della stima, si terrà conto degli esborsi necessari per eliminare sanare e fiscalizzare gli abusi riscontrati.

2.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato O) non presentano difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati al titolo edilizio ma sono difformi rispetto allo stato dei luoghi.

2.17 Altre informazioni per l'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: /.*

2.18 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	---

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

<i>n. trascr.</i>	<i>Mapa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	Sì	---

2.20 Divisibilità del bene

Non applicabile.

2.21 Ulteriori accertamenti

2.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

2.21.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.22 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.23 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Avetrana, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, dell'assenza dell'agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie commerciale. Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (locale garage, comunicante con i locali principali, ragguagliate al 50%) e delle superfici delle pertinenze

esclusive di ornamento (balconi e veranda, ragguagliate al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota e area scoperta di pertinenza, ragguagliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [179,3 + (25,0 \times 0,30 + 19,5 \times 0,1) + (106,2 + 28,4) \times 0,50 + (472,0 - 179,3 - 39,6 - 4,9) \times 0,1] \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 280,87 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 280.870,00$$

2.24 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 14.043,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (abusi sanabili - stima):	€ 3.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti (demolizione ampliamenti, ripristino confini e fiscalizzazione abusi non sanabili - stima)	€ 100.000,00
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:	€ 0,00

2.25 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = 280.870,00 - \text{€ } (14.043,50 + 3.500,00 + 100.000,00) = \text{€ } 163.326,50 \text{ che si arrotonda a € } 163.000,00.$$

3. DESCRIZIONI SINTETICHE

3.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 857, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 9 e 11, composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 167 mq, rendita € 275,99 e da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 857 subalterno 2, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 704,96, oltreché dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni.

Il lotto confina, nell'insieme, con via Umbria, e con proprietà ***, con proprietà ***, con proprietà *** e ***, od aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato, costruito in assenza di titolo autorizzativo, è oggetto di una istanza di condono non ancora assentita, ma autorizzabile con il soddisfo di un congruaglio da effettuare. Rispetto al grafico allegato alla istanza di condono, tuttavia, lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla istanza di condono. Tali difformità, per consentire il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovranno essere eliminate, con il ripristino di quanto riportato nel grafico allegato alla istanza di condono.

L'immobile è occupato dal debitore e dalla famiglia.

Prezzo stimato: € 180.000,00

3.2 Lotto n. 2

Piena proprietà del fabbricato insistente sul terreno, in agro di Avetrana, identificato in catasto terreni al foglio 25 particella 854, e precisamente quello ubicato in via Umbria n. 21 e 23, composto da un piano seminterrato destinato a locale autorimessa, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq, rendita € 127,25 e da un piano rialzato, destinato ad abitazione in villini, identificato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 854 subalterno 2, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 704,96, oltreché dall'area di pertinenza comune ad entrambi i subalterni.

Il lotto confina, nell'insieme, con via Umbria, con altra proprietà del debitore e di ***, con proprietà ***, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato, privo del certificato di agibilità, rispetto al permesso di costruire n. 03/04

rilasciato in data 18/02/2004, presenta difformità che, in parte, potranno essere sanate e fiscalizzate (in alternativa alla demolizione) e, in parte, dovranno essere eliminate con il ripristino di quanto autorizzato, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore del fabbricato.

L'immobile è occupato dal debitore e dalla famiglia.

Prezzo stimato: € 163.000,00

In fede,

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 19 agosto 2024

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto riassunto di atto di matrimonio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali ed estratto di mappa*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotti 1 e 2 – Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Nota del Comune di Avetrana*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Istanza di condono*
- Allegato I** – *Lotti 1 e 2 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetrie attuali*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*
- Allegato L** – *Lotto 2 – Visure catastali ed estratto di mappa*
- Allegato M** – *Lotto 2 – Pratica edilizia*
- Allegato N** – *Lotto 2 – Planimetrie attuali*
- Allegato O** – *Lotto 2 – Planimetrie catastali*
- Allegato P** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato Q** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato R** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato S** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato T** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*