

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 156/2024 promosso da:**

“_____”

contro

“_____”

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 156/2024 promosso da:**

“_____”

contro

“_____”

Verbale di giuramento: 18-07-2024

Dopo il giuramento di rito, previa sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, vengono posti al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

*“**Controlli**, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

In particolare precisi se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'Esperto precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e storico, precisando se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.

L'Esperto deve provvedere inoltre a precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, lo stesso, deve procedere all'acquisizione dello stesso.”

Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda 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, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; in caso di opere abusive dalla relazione di stima dovranno risultare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/01 e gli eventuali costi della stessa. Deve l'esperto verificare l'esistenza di istanze di condono, l'istante della pratica e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo e le eventuali oblazioni da corrispondere o corrisposte; deve verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, per i che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6, della L.47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria.

3) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85;

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda altresì alle relative variazioni catastali;

4) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di regolare atto trascritto ed acquisisca copia del titolo in favore del debitore;

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla formazione dei lotti e provvedendo, ove necessario e su autorizzazione del GE,

alla realizzazione del frazionamento con allegazione dei tipi mappali debitamente approvati dell'U.T.E.;

6) precisare se la quota in titolarità dell'esecutato, in caso di immobile pignorato pro quota, sia suscettibile di separazione di natura, chiarendo, inoltre, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;

7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica. Verifichi inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, 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 sono oggetto di procedura 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 indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

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

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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

13) allegare una versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
156/2024	Unico	Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato del fabbricato sito in Palagiano alla Via San Marco scala C, composto da ingresso-soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e ripostiglio, confinante con detta Via, con vano scala e con proprietà Semeraro o aventi causa; Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palagiano, come segue foglio 23, P.lla 277, sub. 19, vani 5, cat A/3 di cl. 3, Via San Marco, Scala C, Rendita euro 426,08.

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo

della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale alla proprietà originaria pervenuta per atto di conferimento a società a rogito del notaio del 26.09.1985, trascritto il 14.10.1985 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

La stessa certificazione riporta tanto i dati catastali storici del bene oggetto di pignoramento quanto quelli attuali che identificano univocamente il bene.

Il creditore procedente ha provveduto al deposito dell'estratto di mappa e della visura storica ma non della planimetria catastale né al deposito dello stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a tali oneri, verificando altresì la congruità tra la certificazione notarile sostitutiva e le risultanze catastali.

Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato in data 03.10.2024 giusta comunicazioni AR del 23.09.2024 ID 154924516695.

In tale data si è riusciti a prendere visione dello stato dei luoghi congiuntamente all'IVG, ausiliario nominato dal GE, eseguendo tutte le rilevazioni, metriche e fotografiche, necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia.

Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e dopo aver effettuato l'aggiornamento catastale, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
156/2024	Unico	Appartamento sito nel comune di Palagiano (Ta) alla Via San Marco n. 78, al piano terra rialzato, con accesso da scala esterna, composto da quattro vani ed accessori, con affaccio su Via San Marco. Identificato al N.C.E.U. di Palagiano al foglio 23, particella 277, sub. 19, cat. A/3, classe 3, 5 vani , rendita € 426,08.

Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Palagiano	23	277	19	A/3	3	5 vani	€ 426,08
In ditta:							

Descrizione lotto

Descrizione sintetica: Appartamento, sito al piano terra rialzato, con accesso da scala esterna, in Palagiano (Ta) alla via San. Marco n. 78, composto da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, affaccio su fronte stradale. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 2,70, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 70,00.

Caratteristiche zona

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato nel 2006 posto nella zona sud del paese in zona periferica. E' compreso nella zona B1b del Pdf del comune di Palagiano, nelle vicinanze di viale Chiatona ed in prossimità dello svincolo per l'innesto della SS106. Il fabbricato è situato nella parte finale di via San. Marco, lunga arteria viaria che conduce sin al nucleo centrale del paese e che quindi è caratterizzata da edifici di differenti periodi costruttivi.

Nello specifico, la zona dove è posto l'immobile è caratterizzata da edifici di recente

costruzione con abitazioni di livello medio-alto.

La zona naturalmente è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.

Fabbricato

Il fabbricato è stato terminato nel 2006 e presenta una struttura portante in c.a. (travi e pilasti) con muratura di tompagno in mattoni poroton e solai latero - cementizi.

L'edificio è composto da piano seminterrato, piano terra rialzato e due piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici simili.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, si presenta in buono stato manutentivo.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, doppia esposizione su via San. Marco. L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa m 2,70.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 70,00.

Ambienti	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso	20,00
Soggiorno - pranzo	3,80
Cucina	4,70
Disimpegno	5,00
Camera da letto	17,50
Ripostiglio	1,00
Camera da letto	11,35
Bagno	6,35
Totale	69,70
Balconi	9,00

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di ragg.*	Sup. ragguagliata
Superficie utile	69,70	1,00	69,70
Sup. non residenziale (balconi)	9,00	0,30	2,70
Superficie lorda	84,00	-	84,00
<i>* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.</i>			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 72,00 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 87,00 mq		

Materiali e impianti

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti: elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV, impianto di riscaldamento con alimentazione a metano ed elementi radianti in alluminio e termo arredo in bagno, caldaia posta in balcone, condizionatori nella zona giorno e nelle camere da letto. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colori chiari in tutti gli ambienti; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il pavimento dell' appartamento è rifinito con piastrelle in gres porcellanato beige delle dimensioni 40x40; in bagno la pavimentazione presenta dimensioni e colorazione differente.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con finitura legno -legno con scuri in alluminio.

L'appartamento è provvisto di porta d'ingresso blindata.

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scale, con via San. Marco e con altre unità immobiliari.

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Palagiano	23	277	19	A/3	3	5 vani	€ 426,08
In ditta:							

Pratica edilizia

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusti Permessi di Costruire n. 20 del 04.03.2004 e successive varianti del 11.08.2004 e del 30.06.2005 (PdC n. 103 e PdC n. 69), DIA del 01.07.2005.

Abitabilità/Agibilità

L'immobile è dotato di dichiarazione di agibilità n. 19/2006 rilasciata dal comune di Palagiano in data 26.06.2006.

Conformità/Diformità

La situazione reale risulta conforme al progetto depositato in comune.

Stato di possesso

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del sig. _____, separato, giusta atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del notaio _____ del 05.11.2018 trascritto in data 04.12.2018. Allo stato attuale l'unità immobiliare è abitata dal sig. _____ giusto atto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.03.2024.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Attraverso notizie acquisite durante il sopralluogo dal locatario, si è appreso quanto di

seguito esposto:

1. Non è presente un condominio.
2. L'importo mensile per la pulizia delle scale è pari ad € 10,00.
3. Per quanto alle spese legate ai consumi elettrici dell'edificio gli abitanti dello stabile se ne occupano personalmente ed a rotazione.
4. Non sono presenti arretrati relativi alla fornitura AQP.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 14/06/2024 a favore di AMCO S.p.a.						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
o unico – Appartamento al piano terra rialzato in Palagianò (Ta) alla via San. Marco n. 78						
Proprietà	1	Atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso	Notaio	05/11/2018	04/12/2018	28818/20539
Proprietario:						

Iscrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
37750/9701	27/12/2006	Ipoteca volontaria	

Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
34498/24839	02/12/2022	Pignoramento immobiliare	
15893/12034	14/06/2024	Pignoramento immobiliare	

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	

Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, estratto di matrimonio, contratto di locazione.

Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif.: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 3% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 87,00 x €/mq 1.300,000	113.100,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (3%)	3.393,00 €
TOTALE	109.707,00 €
Si arrotonda a	109.000,00 €

Lotto unico – Appartamento in Palagiano (Ta)

€ 109.000,00

Descrizione sintetica del lotto

Appartamento, sito al piano terra rialzato, con accesso da scala esterna, in Palagiano (Ta) alla via San. Marco n. 78, composto da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, affaccio su fronte stradale. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 2,70, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 70,00.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato nel 2006 posto nella zona sud del paese in zona periferica. E' compreso nella zona B1b del PdF del comune di Palagiano, nelle vicinanze di viale Chiatona ed in prossimità dello svincolo per l'innesto della SS106. Il fabbricato è situato nella parte finale di via San. Marco, lunga arteria viaria che conduce sin al nucleo centrale del paese e che quindi è caratterizzata da edifici di differenti periodi costruttivi.

Nello specifico, la zona dove è posto l'immobile è caratterizzata da edifici di recente costruzione con abitazioni di livello medio-alto.

La zona naturalmente è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.

L'unità immobiliare confina con vano scale, con via San. Marco e con altre unità immobiliari; è censita nel N.C.E.U. al foglio 23, particella 277, sub. 19, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita € 426,08, in ditta .

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusti Permessi di Costruire n. 20 del 04.03.2004 e successive varianti del 11.08.2004 e del 30.06.2005 (PdC n. 103 e PdC n. 69), DIA del 01.07.2005; è dotato di dichiarazione di agibilità n. 19/2006 rilasciata dal comune di Palagiano in data 26.06.2006.

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del sig. , separato, giusta atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del notaio del 05.11.2018 trascritto in data 04.12.2018. Allo stato attuale l'unità immobiliare è abitata dal sig. giusto atto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.03.2024.

Valore di mercato

€ 109.000,00

Taranto, Gennaio 2025

Il C.T.U.
Arch. Maria Carmela Polverino