

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 279/2023

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE”

contro

“***”



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

Depositata il: 30.11.2023

Prossima Udienza: 04.04.2024

CTU: Ing. Rossana ACQUARO

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Dott. Ing.
ACQUARO Rossana
n° 2744
Sezione A
Settore
Industriale
Acquaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	11
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	18
1.6 Spese condominiali e relativi insoluti	18
1.7 Superfici rilevate	19
1.8 Confini	19
1.9 Pratica edilizia.....	20
1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	20
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	20
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico.....	21
1.14 Documentazione allegata e verificata	22
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	22
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	24
1.17 Descrizione sintetica	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC:rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail:rossana.acquaro@libero.it

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 279/2023 promossa da **Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 11.10.2023, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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 nuovo 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 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) 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.);

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 interna 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 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;

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 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.

Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dal sequestro conservativo							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene				
279/2023	Unico		Pieno diritto di proprietà spettante a *** nonchè il diritto di abitazione vita natural durante spettante a *** e *** sull'appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Anfiteatro civico 251, posto al secondo piano, composto di otto vani e mezzo catastali, ivi compresi gli accessori				
	A FAVORE		BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE				
	CONTRO		*** + *** + ***				
Diritto di proprietà spettante a *** e diritto di abitazione spettante al signor *** (C.F. [REDACTED] d alla signora ***.							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	619	63595	11	A/2	8,5 vani	2	€ 921,88
Diritto di proprietà spettante a *** e diritto di abitazione spettante al signor *** ed alla signora ***.							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 15.11.2023 (vedi Allegato 1);
- 2) Certificati di residenza (Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Titolo di accettazione tra vivi (Allegato 4).

Sopralluogo

In data 15 novembre 2023, alle ore 09:30 circa, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali ed il relativo verbale di sopralluogo per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Taranto alla via Anfiteatro 251 alla presenza del custode giudiziario IVG (istituto Vendite Giudiziarie) – signor Nicola Crapanzano nonché del signor *** il quale permette l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità, appurandone l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
279/2023 NRG	Unico	Piena proprietà gravata da diritto di abitazione dell'unità immobiliare sita in Taranto alla via Anfiteatro n. 251, al secondo piano, con accesso a sx salendo le scale, costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, terrazzino confinante con area parcheggio e numero 2 (due) balconi prospicienti la detta via Anfiteatro.
	A FAVORE	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE
	CONTRO	***
Catasto urbano - Dati originali		

Individuazione del lotto								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	319	63595	11	A/2	2	8,5 vani		921,88 €
						175 mq		

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano secondo dell'edificio di via Anfiteatro, civico 251, con ingresso a sx salendo le scale, costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina con annessa area adibita a lavanderia, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio e numero 2 (due) bagni oltre ad un terrazzino chiuso confinante con area parcheggio e ad un balcone prospiciente la via Anfiteatro. Il tutto, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 319, P.IIa 63595, Sub. 11, classe 2, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 175 mq, rendita catastale € 921,88, confinante a nord con area parcheggio, a sud con via Anfiteatro, a est con unità immobiliare, ad ovest con vano scale e con unità immobiliare.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Taranto alla via Anfiteatro, civico 251, zona centrale della città – Periplo Corso Due Mari, via Roma, Giovinazzi, Pitagora – Viola, Nitti, Anfiteatro, Berardi, Piazza Ebalia, Lungomare, codice di zona B4, prevalentemente caratterizzata da edifici con sviluppo su più livelli caratterizzati ai piani superiori da appartamenti con tipologia abitazione civile a destinazione residenziale. Al piano terra insistono bensì locali ad uso commerciale.

Gli edifici ivi insistenti risultano essere separati tra loro a mezzo di strada ad unica corsia, unico verso di percorrenza, con stalli per la sosta a spina di pesce e paralleli alla richiamata via Anfiteatro.

Si riporta a titolo illustrativo la rappresentazione grafica della detta zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

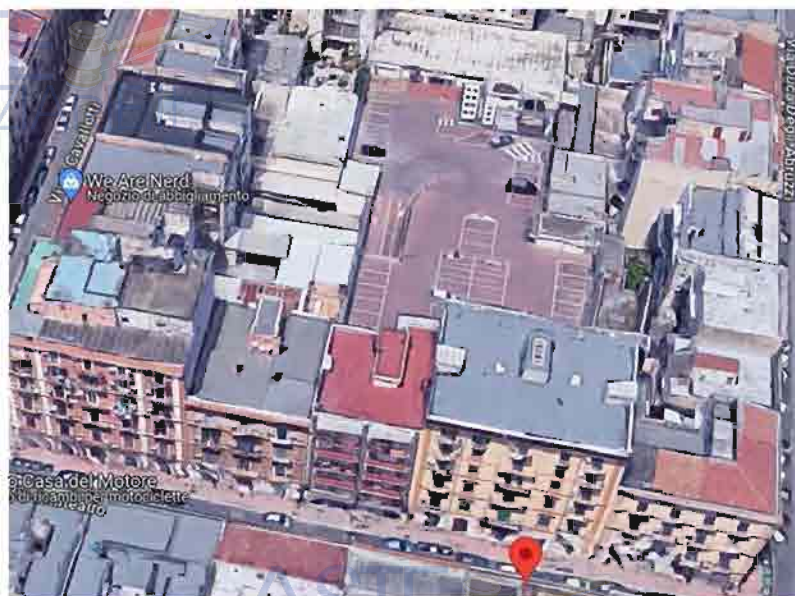


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto alla via Anfiteatro n. 251, con accesso a sx salendo le scale per numero piani due. Si precisa che, oltrepassato il vasto androne di ingresso all'edificio, la richiamata rampa di scale risulta essere accessibile a dx rispetto allo stesso.

Praticate pertanto le stesse ed oltrepassata la porta di ingresso, frontalmente trovasi modesto disimpegno a mezzo del quale, di fronte, è possibile accedere al vasto soggiorno dal quale poi raggiungere le numero 3 (tre) camere da letto, il bagno padronale ed il ripostiglio, mentre proseguendo sulla sx trovasi ulteriore area di disimpegno collegata alla cucina. Il soggiorno risulta a sua volta essere confinante con il vano adibito a sala da pranzo, altresì direttamente accessibile dalla cucina, mentre la camera da letto C risulta essere adiacente al terrazzino, coperto su tre lati e completamente finestrato, a sua volta confinante con ulteriore bagno di modeste dimensioni. Il

terrazzino risulta essere altresì praticabile a mezzo della sala da pranzo a mezzo di portafinestra. Sul lato opposto insiste ulteriore balcone, a confine con la via Anfiteatro, accessibile a mezzo di portafinestra dalla camera da letto B.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con bracciato con poche scaglie di marmo di colore chiaro e di forma rettangolare, soluzione adottata per la maggior parte dei vani ad esclusione dei bagni e della cucina. Per quest'ultima, infatti, trovasi il gres porcellanato lucido di colore grigio di dimensioni 60 x 60 cm, per il bagno A è stata scelta la soluzione di un rivestimento con gres porcellanato grigio scuro di analoghe dimensioni, 60 x 60 cm, mentre per il bagno B è stato utilizzato il rivestimento 20 x 20 cm di colore marrone chiaro.

Per quel che concerne bensì il rivestimento delle pareti interne, su ciascuna trovasi intonaco per interni con successivo manto di pittura di colore beige per la camera da letto A e per il soggiorno, rosa per la camera da letto B, bianca per i restanti ambienti. Per i due bagni e per il lato cottura del vano adibito a cucina è stato utilizzato il rivestimento con piastrelle lavabili di dimensioni rispettivamente pari a 56 x 30 cm per il bagno A sino ad un'altezza di circa 2,8 mt, 20 x 20 cm nel bagno B sino a circa 2,20 mt e 30 x 50 cm a protezione della zona ove insiste l'arredo.

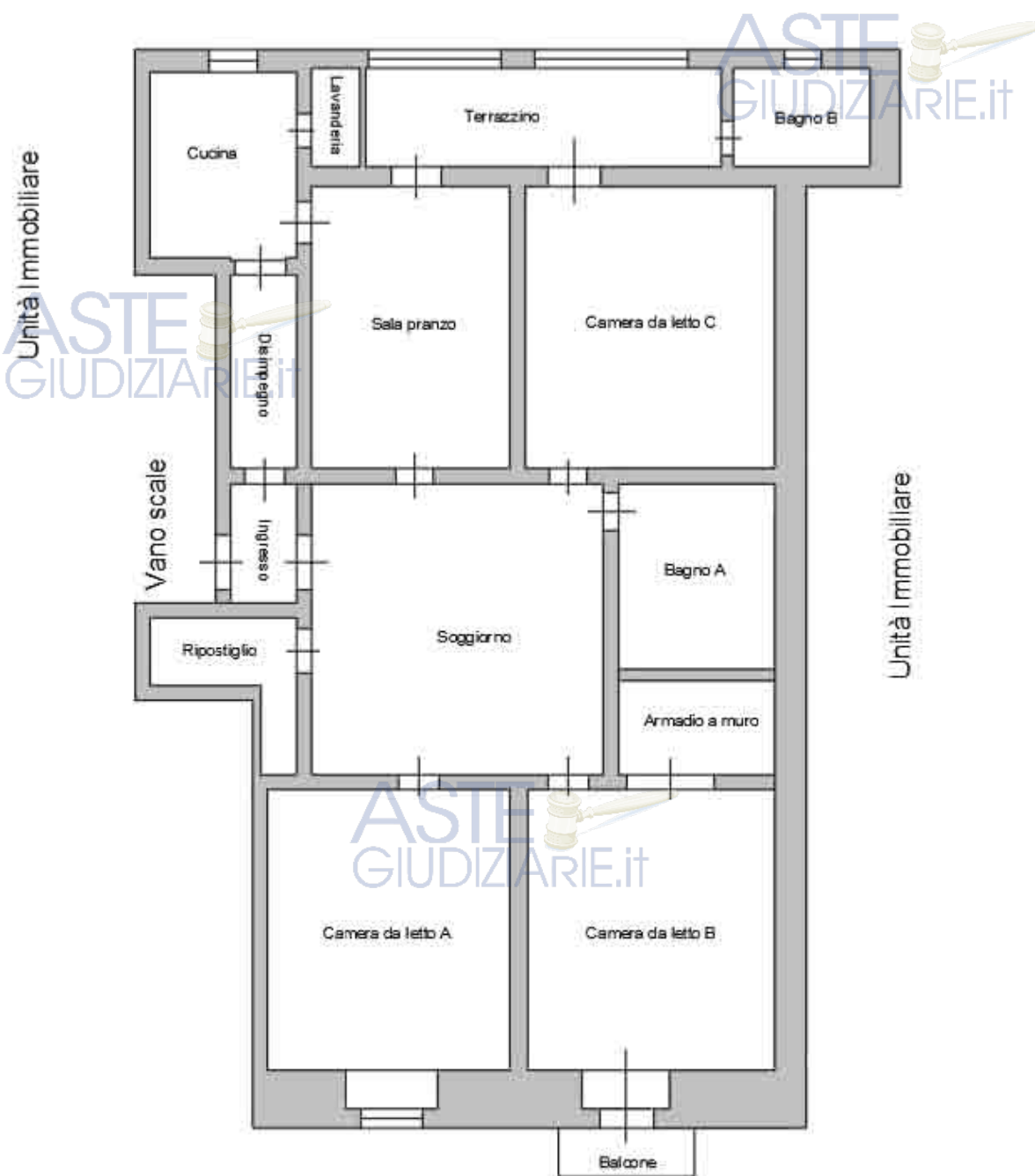
Particolarità dell'immobile de quo risulta essere il solaio, di tipo a volte, per il quale è stato optato il rivestimento con pittura bianca per la maggior parte dei vani, colorata per il bagno A, ed "a faccia vista" per la sala da pranzo. In taluni vani tale area risulta esser stata utilizzata mediante realizzazione di tramezzo che, conseguentemente, riduce l'altezza interna del vano. Nel bagno B, a tal proposito, trovasi infatti soppalco destinato ad ospitare la caldaia per il riscaldamento dell'immobile. Tutti i vani sono disposti in modo da garantire l'afflusso di luce naturale nonché il ricircolo dell'aria a mezzo di finestre e/o portefinestre, in legno color ciliegio, doppio vetrocamera con sistema di oscuramento di tipo a persiana di colore verde prospicienti l'area parcheggio e la via Anfiteatro.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, completo di interruttori, prese e linee di illuminazione, citofonico, idrico, anch'esso di tipo sotto traccia, fognario e di riscaldamento a mezzo di caldaia alimentata a gas metano e radianti in ghisa.

A titolo illustrativo, al fine di rendere visibile la suddivisione degli spazi interni, si riporta la rappresentazione dell'unità immobiliare in pianta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Area parcheggio



Via Anfiteatro

Figura 3 - Rappresentazione in pianta

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Androne portone



Foto 2 – Soggiorno



Foto 3 – Sala pranzo



Foto 4 - Cucina

15

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)
ASTE GIUDIZIARIE.it

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it



Foto 5 - Lavanderia



Foto 6 - Camera da letto A



Foto 7 – Camera da letto B



Foto 8 – Bagno A



Foto 9 – Bagno B

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo. Riversano infatti in perfetto stato di conservazione le pareti, prive di forme di umidità, la pavimentazione ed il rivestimento presente in cucina ed in entrambi i bagni, gli infissi interni ed esterni nonché le stesse persiane. Altrettanto buono risulta essere lo stato di conservazione delle facciate esterne dell'edificio di cui tale unità risulta farne parte.

1.6 Spese condominiali e relativi insoluti

In sede di sopralluogo la deducente ha appurato che la gestione delle spese condominiali risulta essere affidata al Dott. Piero Ancona, con studio in Corso Piemonte, civico 104 e che le stesse, mensilmente, ammontano a circa 45 Euro. A riguardo, vi sono insoluti in corso di regolarizzazione, come dichiarato dal Signor ***, in accordo con lo stesso amministratore.

1.7 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili di ciascun ambiente

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno	1,8
Soggiorno	24,4
Sala pranzo	16,7
Cucina	9,7
Camera da Letto A	21,1
Camera da Letto B	21,4
Camera da Letto C	12,7
Disimpegno	2,7
Ripostiglio	3,9
Lavanderia	2,7
Bagno A	8,3
Bagno B	4,9
Terrazzino chiuso	10,9
Balcone	1,6
Superficie Utile	141,2
Superficie Scoperta	1,6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.8 Confini

Relativamente ai confini, il Lotto Unico risulta essere così circoscritto:

- a nord con area parcheggio, a sud con via Anfiteatro, ad est con unità immobiliare e ad ovest con vano scale e con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	319	63595	11	A/2	2	8,5 vani 175 mq	921,88 €
Diritto di proprietà spettante a *** e diritto di abitazione spettante al signor *** (C.F. ██████████ ed alla signora ***							

19

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC:rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail:rossana.acquaro@libero.it

1.9 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto hanno evidenziato l'esistenza di Permesso per la sopraelevazione dei piani terzo, quarto e quinto caratterizzati da numero 2 (due) appartamenti per ciascun livello nel rispetto di quanto già esistente ai piani sottostanti e per i quali risulta essere allegata la rappresentazione in pianta con indicazione della suddivisione interna degli ambienti. Alcuni titoli abilitativi, tuttavia, si precisa, risulta esser stato fornito dal richiamato Ufficio per l'unità immobiliare de quo.

1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, precisato che alcun titolo abilitativo risulta esser stato rilasciato per l'immobile de quo, la verifica della conformità urbanistica può essere certificata attraverso qualunque altro documento che testimonia le forme e le consistenze del fabbricato e dell'immobile stesso. Considerando pertanto la rappresentazione in pianta allegata al richiamato Permesso di sopraelevazione, per l'unità immobiliare de quo sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni. Al fine della regolarizzazione delle dette difformità, si renderà necessario presentare opportuna pratica edilizia presso il competente Ufficio del Comune di Taranto; il costo necessario per regolarizzare è già stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

ii. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare de quo presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, differenze rappresentate da una diversa distribuzione degli spazi interni. Per rendere la stessa conforme alla reale distribuzione interna dell'immobile, sarà necessario istruire Pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio il cui costo è stato considerato nel calcolo del valore unitario di mercato.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 11.09.2023, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora *** ed in ragione del diritto di abitazione, vita natural durante, ai coniugi *** e *** per effetto dell'atto di donazione del 9 agosto 2019 per notar Dott.ssa Angelina Latorraca.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 11 settembre 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto – Fg. 319, P.Illa 63595, Sub. 11						
Abitazione	***	Atto di donazione	09.10.2019	Angelina LATORRACA	03.09.2019	22539
	***					16021
Proprietà	***					

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Trascrizione

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
18201	23706	11.09.2023	Pignoramento	Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe
178	1599	02.02.2015	Iscrizione	-
749	4824	14.03.2017	Iscrizione	-

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione principale dai coniugi ***unitamente al proprio nucleo familiare.

1.14 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.



Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 2.000,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, della diversa distribuzione interna e delle pratiche necessarie per la regolarizzazione dello stato di fatto.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	141,2	100 %	141,2
Superficie muri interni	13,0	100 %	13,0
Superficie scoperta	1,6	30 %	0,5
Superficie muri esterni condivisi	18,5	50 %	9,2

Superficie muri esterni non condivisi	6,7	100%	6,7
Superficie commerciale			170,6

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
170,6 mq	2.000,00 €/mq	341.310,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
341.310,00 €	5%	17.065,50 €
Valore corretto		
324.244,50 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Unico
324.244,50 €

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
170,7	8,1

1.382,67	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
1382,67	12
16.592,04	
CALCOLO SPESE, TASSE	
16.592,04	5%
829,60	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
16.592,04	829,60
15.762,44	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
Rn	r
15.762,44	5
315.248,76	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
324.244,50 €	315.248,76
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
319.705,00 € (valore arrotondato di 319.705,08 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo dell'edificio di via Anfiteatro, civico 251, del Comune di Taranto, con accesso a sx salendo le scale, costituito da ingresso – disimpegno con adiacente area di accesso alla cucina costituita da vicina area adibita a lavanderia, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, ripostiglio e terrazzino chiuso per una superficie utile pari a circa 141,2 mq oltre ad una superficie scoperta di circa mq 2 sviluppata da balcone prospiciente la detta via Anfiteatro.

L'unità de quo, catastalmente censita nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 319, P.IIa 63595, Sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 175 mq, rendita catastale € 921,88 e nell'insieme confinante a nord con area parcheggio, a sud con via Anfiteatro, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari, risulta essere parte integrante di un edificio realizzato in assenza di titolo abilitativo, con riferimento ai primi due piani, ed in forza di Permesso di Sopraelevazione per i livelli terzo, quarto e quinto. Stante la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla rappresentazione in pianta allegata al progetto depositato, al fine dell'ottenimento della regolarizzazione urbanistica, occorre presentare opportuna pratica, presso il competente Ufficio del Comune di Taranto, il cui costo è già stato considerato nella determinazione del valore unitario di mercato. Lo stato dei luoghi si presenta altresì difforme rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione interna; si rende necessario, per la conformità catastale, istruire pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto mediante rappresentazione in pianta dell'effettiva suddivisione degli ambienti. Anche in tal caso, il relativo costo della richiamata pratica risulta esser già stato considerato nel valore unitario di mercato del Lotto Unico.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze,

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 26 (venticinque) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, li 30 novembre 2023

