

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 299/2022

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

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

“AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.”

contro

“***”



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
1.1. Sopralluogo	9
1.2. Reindividuazione dei beni	9
1.3. Descrizione sintetica generale	10
1.4. Caratteristiche della zona	10
1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata	12
1.6. Documentazione fotografica	15
1.7. Stato manutentivo.....	18
1.8. Superfici rilevate	18
1.9. Confini.....	19
1.10. Pratica edilizia	20
1.11. Agibilità.....	20
1.12. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	20
1.13. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	21
1.14. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	21
1.15. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	22
1.16. Documentazione allegata e verificata.....	22
1.17. Primo metodo - Stima – sintetico comparativo	22
1.18. Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito.....	25
1.19. Descrizione sintetica.....	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – 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) **299/2022** promossa da **AMCO – Asset Management S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 13.01.2023, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, 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 complesso immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG	Lotto			Descrizione bene				
299/2022	Unico			a) abitazione civile sita nel Comune di Statte (TA), Corso Vittorio Emanuele III n. 183, distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 (già foglio 96 del Comune di Taranto), particella 189, sub. 1, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5.				
	A FAVORE			AMCO ASSET MANAGEMENT S.p.A.				
	CONTRO			***				
<i>In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***; nato a [REDACTED] - C.F.: ***; e della quota indivisa di 1/2 di proprietà della signora ***; nata a [REDACTED] - C.F.: ***</i>								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Comune di Manduria (TA)								
Unico	8	189	1	A/4	3	-	5,5 vani	-
<i>In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***; nato a [REDACTED] - C.F.: ***; e della quota indivisa di 1/2 di proprietà della signora ***; nata a [REDACTED] - C.F.: ***</i>								

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo (Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Permesso di Costruire N. 52 (Allegato 4) e relativo Progetto Approvato (Allegato 4.1),
- 5) Certificato di residenza (Allegato 5),
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 11/01/2024 (Allegato 7).

1.1. Sopralluogo

Dopo un primo tentativo invano di accesso all'unità immobiliare, ausiliata del designato custode giudiziario IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) di Taranto e dai Carabinieri in servizio presso la Stazione Comando di Statte (TA), la deducente ha eseguito l'ispezione metrica e fotografica del compendio immobiliare verificando che trattasi di appartamento, con accesso al piano terra, e di ulteriori numero 3 (tre) unità rispettivamente adibiti a box e magazzino.

Nel corso delle operazioni peritali, la scrivente ha altresì constatato lo stato di conservazione e manutenzione delle unità de quo effettuando al contempo la verifica della corrispondenza catastale e urbanistica.

Ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca è stata rilevata al fine di fornire il più probabile valore di mercato di ciascun bene immobiliare oggetto di esecuzione.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 2 (due) pagine.

1.2. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua un unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
299/2022 NRG	Unico	Appartamento sito al piano terra del Corso Vittorio Emanuele III N. 183, costituito da sala pranzo - cucina, disimpegno, numero 2 (due) camere da letto e bagno unitamente a 2 (due) immobiliari adibiti a box e ad un locale di sgombero; il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 8, P.lla 189, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita 312,46 €.
	A FAVORE	AMCO ASSET MANAGEMENT S.p.A.
	CONTRO	***

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Statte (TA)							
Lotto Unico	8	189	1	A/4	3	5,5 vani 108 mq	312,46 €
<i>In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***, nato a [REDACTED] - C.F.: ***, e della quota indivisa di 1/2 di proprietà della signora ***, nata a [REDACTED] - C.F.: ***</i>							

1.3. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da appartamento, da numero 2 (due) unità immobiliari adibite a box e da un locale di sgombero; il tutto sito al piano terra del Comune di Statte, al Corso Vittorio Emanuele III, civico 183.

Nello specifico ciascuna unità risulta essere così caratterizzata: l'appartamento è costituito da sala pranzo - cucina oltre disimpegno che funge d'accesso a numero 2 (due) camere da letto ed al bagno, i restanti locali, adibiti a box ed a sgombero, risultano essere costituiti da ambiente unico. Il tutto risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 8, P.IIIa 189, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita 312,46 €.

1.4. Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il complesso immobiliare, costituito da appartamento, numero 2 (due) locali adibiti a box e da locale di sgombero, risulta essere sito nel Comune di Statte (TA) al Corso Vittorio Emanuele III - civico 183, zona semiperiferica della città caratterizzata da edifici con sviluppo su 2 (due) livelli prevalentemente utilizzati come abitazioni.

Nel dettaglio, il Lotto Unico risulta essere circoscritto da Corso Vittorio Emanuele III, strada priva di manto asfaltato, da altre unità immobiliari e da via Vivaldi, strada a doppia corsia presente sul lato Nord. Insistono altresì locali commerciali.

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





Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

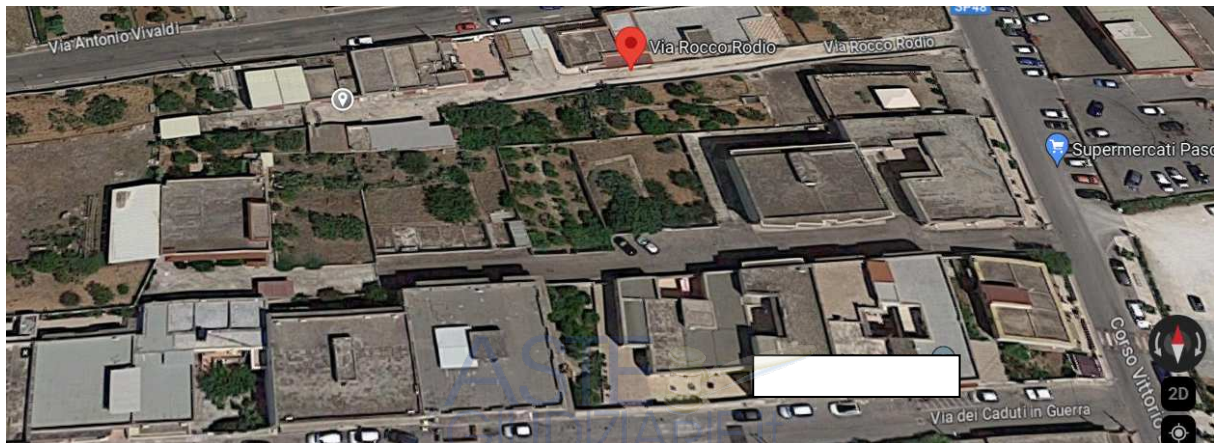


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

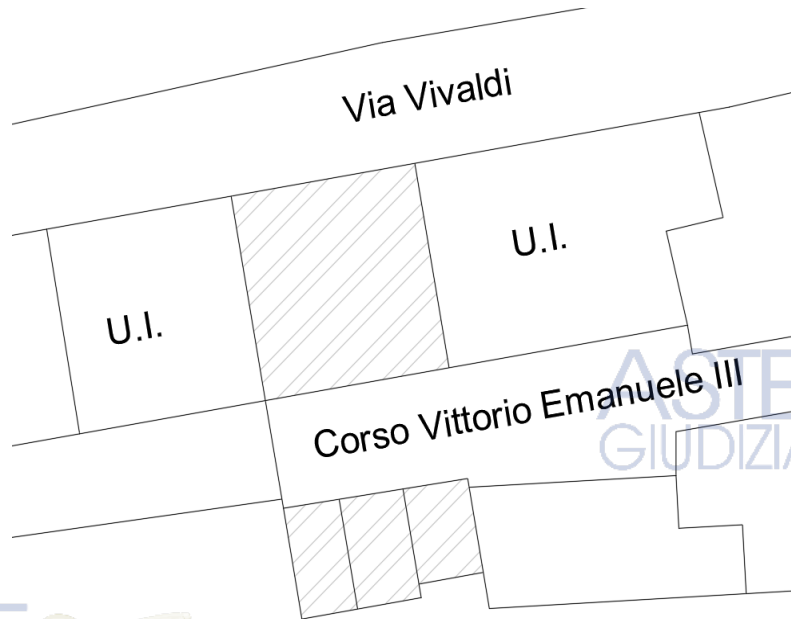


Figura 3 – Confini Lotto Unico



1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Statte (TA) al Corso Vittorio Emanuele III, civico 183, con annessi numero 2 (due) locali adibiti a box e locale di sgombero, tutti con ingresso indipendente a livello della strada.

Nello specifico, intrapresa la detta strada con denominazione toponomastica Corso Vittorio Emanuele III, a destra trovasi l'appartamento mentre a sinistra, speculari, risultano esserci i locali box ed il locale di sgombero. Circa la prima unità immobiliare, oltrepassata la porta di ingresso, si accede al vasto ambiente adibito a cucina - sala pranzo a mezzo della quale, a sinistra, è possibile praticare il disimpegno che funge da collegamento a numero 2 (due) camere da letto, al ripostiglio ed al bagno. L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria all'interno dei citati ambienti risulta essere garantita a mezzo di aperture, opportunamente dimensionate, prospicienti la detta strada nonché a mezzo di infissi confinanti con la via Vivaldi. Quest'ultimi tuttavia non risultano essere tali da garantire il minimo apporto per il comfort dei vani in quanto non è rispettato il rapporto aeroilluminante. Ciò specificato, si specifica che per ciascuna apertura è stata adottata la soluzione dell'infisso in pvc doppio vetrocamera di colore marrone, a richiamo delle porte interne e del sistema di oscuramento di tipo a persiana.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con ceramica lucida di colore chiaro e di dimensioni 40 x 40 cm, soluzione adottata per tutti i vani. Le pareti risultano essere rivestite con intonaco per interni rifinite con pittura bianca nella sala pranzo - cucina, colorata nei restanti ambienti ad eccezione del bagno ove le stesse sono protette da piastrelle di dimensioni 30 x 25 cm per un'altezza totale pari a circa 2,10 mt. L'intradosso del solaio risulta essere di tipo a volte in cucina, protetto da pittura bianca, piano per le camere da letto ed il bagno, a volte per il ripostiglio.

Lo stato di conservazione interno risulta essere tuttavia compromesso da visibili e percepibili forme di umidità caratterizzate da esfoliazione del manto di pittura e da macchie di colore avorio localizzate in corrispondenza della parete nord della sala pranzo - cucina e della parete del bagno a confine con la stessa.

Tra gli impianti installati vi sono l'elettrico, caratterizzato da alcuni cavi a vista, l'idrico, con approvvigionamento dell'acqua potabile da pozzo, e fognario; assente risulta essere l'impianto di riscaldamento. Nel merito, si specifica, che l'acqua calda sanitaria risulta essere garantita con l'utilizzo di uno scaldabagno elettrico posizionato in bagno.

Speculari rispetto all'appartamento risultano essere le ulteriori unità immobiliari adibite a locali box ed a locale di sgombero. Entrambi i primi immobili, costituiti da ambiente unico di dimensioni



rispettivamente pari a 2,8 x 4,5 mt e 2,9 x 4,8 mt, risultano essere caratterizzati da pareti rivestite con intonaco e pittura bianca, pavimento in cemento privo di rifinitura e da copertura in eternit. Il locale di sgombero risulta essere caratterizzato da unico ambiente, con caminetto laterale, di dimensioni pari a 3,0 x 4,3 mt, con piano di calpestio rivestito con ceramica bianca 40 x 40 cm e con pareti perimetrali intonacate e rivestite con pittura bianca. L'intradosso del solaio, di tipo piano, risulta essere analogamente protetto da intonaco e pittura bianca ma gravato da fenomeni di distacco della stessa, tondini di ferro e pignatte a vista.

Tutto quanto sopra trascritto viene rappresentato in pianta con la relativa indicazione degli ambienti interni per ciascuna unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

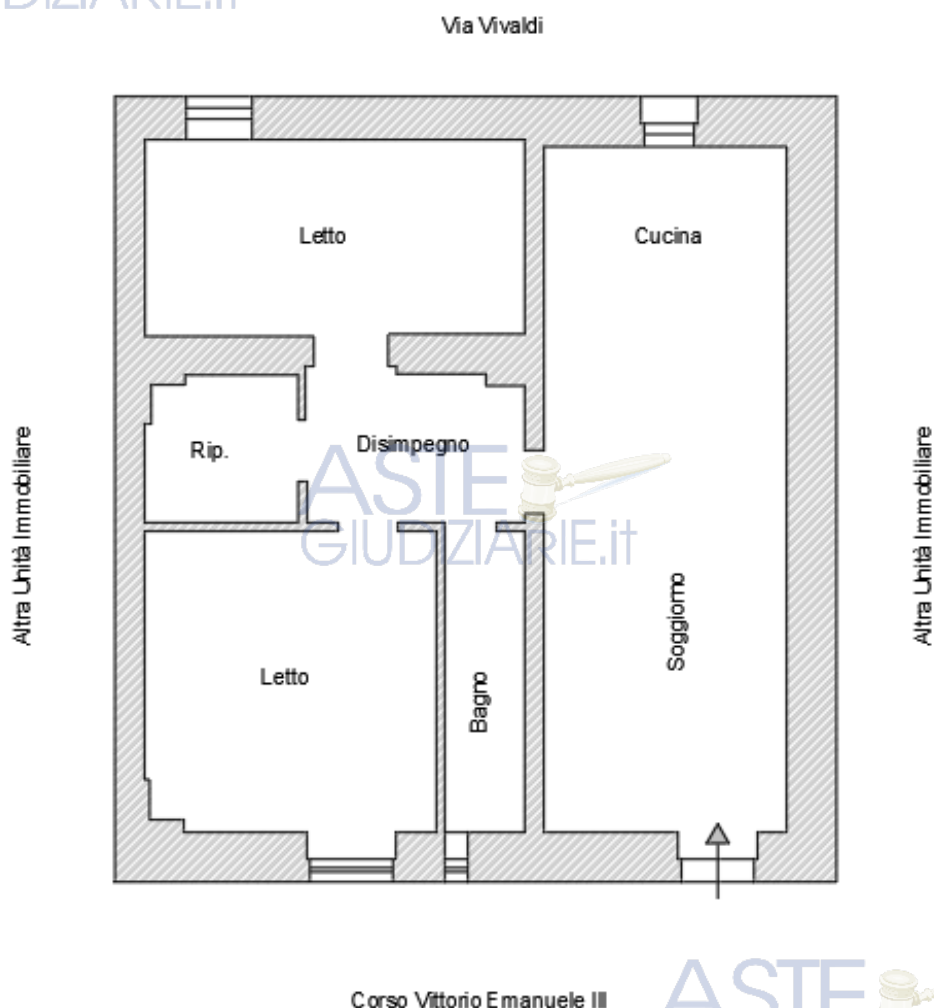


Figura 4 – Unità immobiliare appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



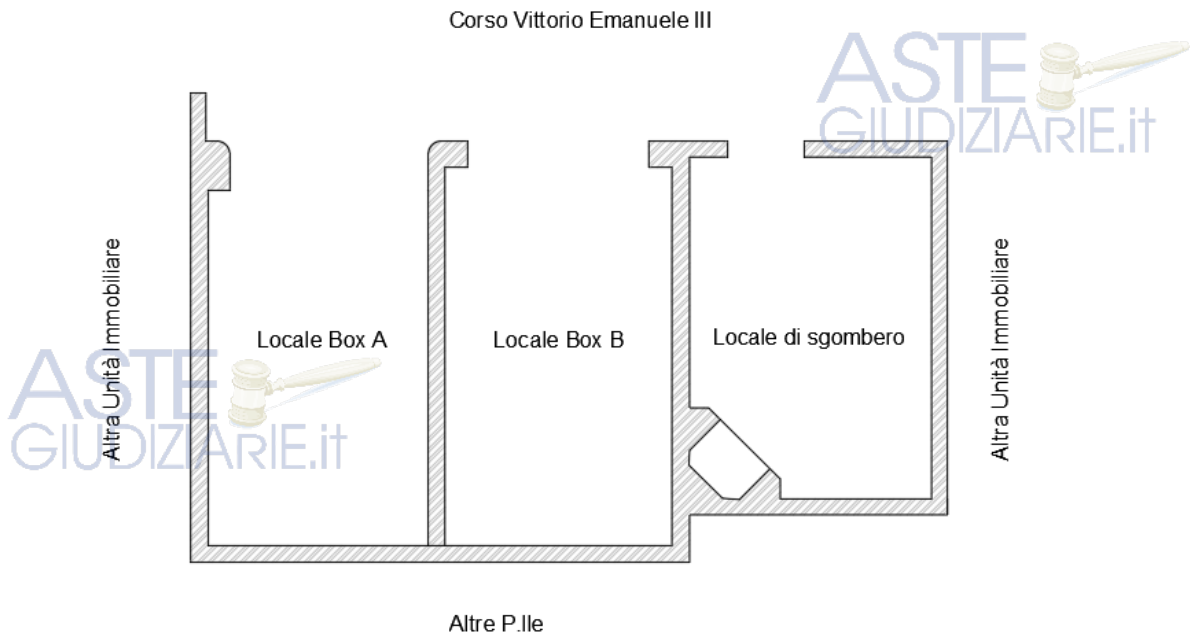
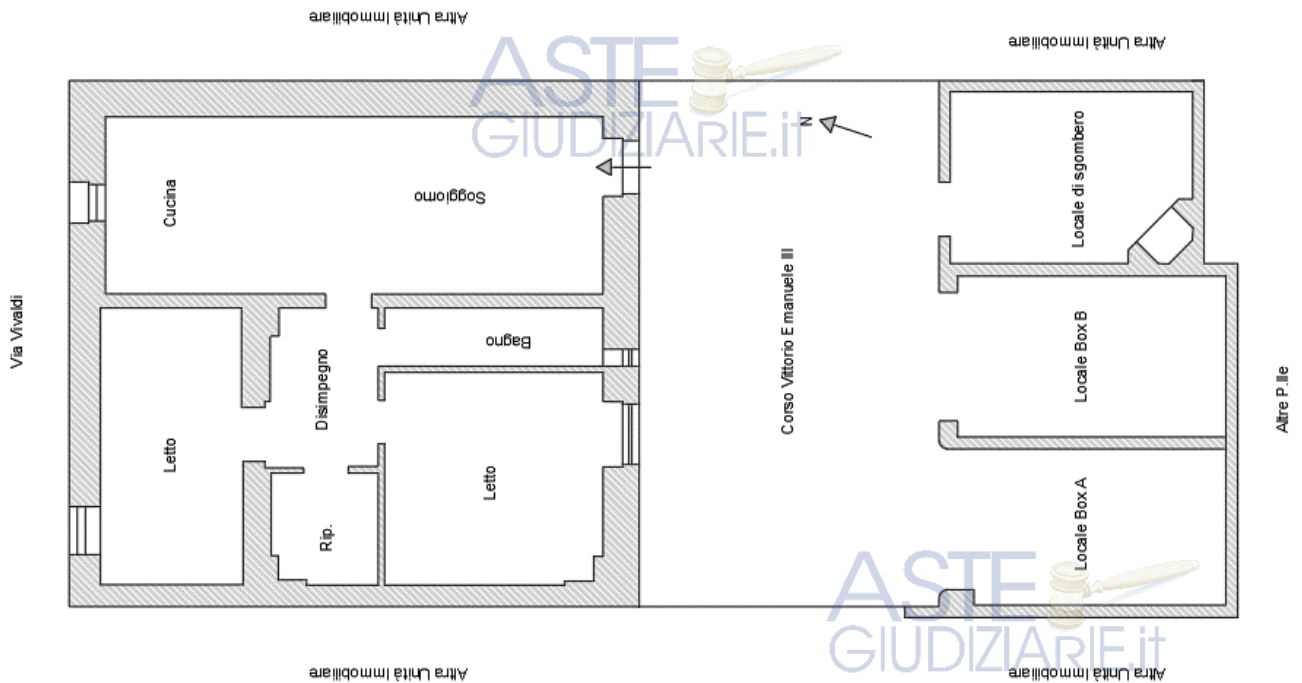


Figura 5 – Locali



1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Sala pranzo - cucina



Foto 2: Camera da letto





Foto 3: Camera da letto

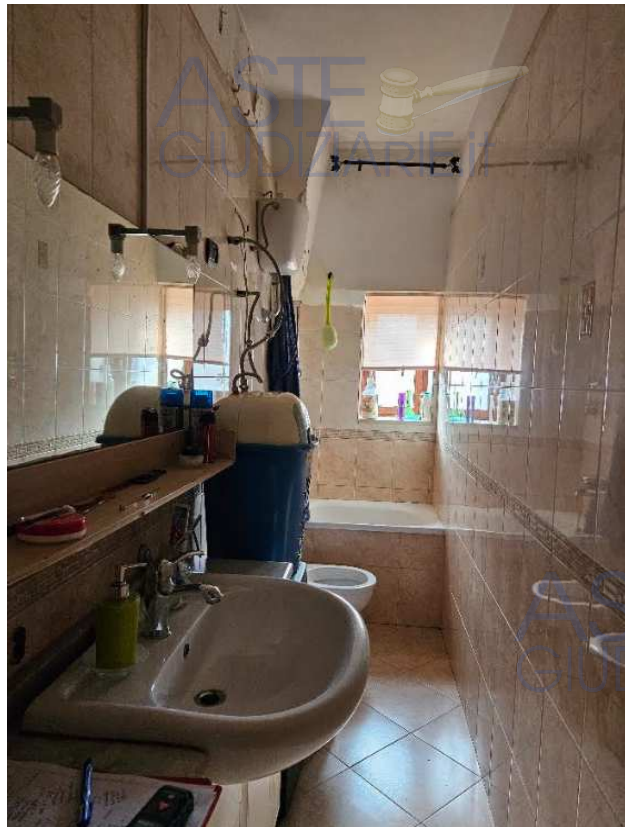


Foto 4: Bagno





Foto 5: Ripostiglio



Foto 6: Locale Box B ed A





Foto 7: Locale di sgombero

1.7. Stato manutentivo

In fase di sopralluogo la deducente ha rinvenuto uno stato di conservazione scarso stante la presenza di evidenti e percepibili forme di umidità imputabili ad umidità di risalita e ad infiltrazioni rivenienti dal lastrico solare. Tali forme, rappresentabili attraverso esfoliazione del manto di pittura e macchie di colore avorio, risultano essere principalmente presenti in corrispondenza delle pareti della sala pranzo – cucina, confinanti a nord ed a sud, e del bagno. Analogo stato conservativo risulta essere presente nei locali box, caratterizzati da distacco di pittura sulle pareti perimetrali, e nel locale di sgombero. Quest'ultimo risulta essere ulteriormente gravato da un solaio con distacco del manto di pittura e di intonaco, pignatte a vista e tondino di ferro ammalorato da corrosione.

Allo stesso modo, lo stato manutentivo esterno dell'unità immobiliare utilizzata come abitazione risulta essere inficiato da aree con distacco di intonaco e sottocielo pensilina in muratura con crepe ed esfoliazione del manto di pittura.

Si vedano nel merito le Foto 6, 8.

1.8. Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili sviluppate da ciascun ambiente costituente nell'insieme il Lotto Unico. Nello specifico la Tabella 3 reca dapprima i vani e le superfici dell'unità adibita a abitazione ed a seguire le aree dei restanti 3 (tre) locali.



Tabella 3: Superficie Lotto Unico

Appartamento	
Ambiente	Superficie (Mq)
Soggiorno	21,0
Cucina	6,8
Disimpegno	5,6
Camera da letto A	12,5
Camera da letto B	15,0
Bagno	4,1
Superficie Utile	64,9
Locale	
Box A	12,4
Box B	13,8
Locale di Sgombero	13,4

1.9. Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta:

- Appartamento: A nord con via Vivaldi, a sud con Corso Vittorio Emanuele III, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari;
- Locale Box A: A nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con locale box B (rientrante nel Lotto Unico) e ad ovest con unità immobiliare;
- Locale Box B: A nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con locale di sgombero (rientrante nel Lotto Unico) e ad ovest con locale box A;
- Locale di sgombero: A nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con unità immobiliare e ad ovest con locale box B.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Statte (TA)							
Lotto Unico	8	189	1	A/4	3	5,5 vani	312,46 €
						108 mq	
<i>In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***, nato a [REDACTED] - C.F.: ***, e della quota indivisa di 1/2 di proprietà della signora ***, nata a [REDACTED] - C.F.: ***</i>							

1.10. Pratica edilizia

Al fine di conoscere il titolo abilitativo con cui il Comune di Statte (TA) ha autorizzato la realizzazione del complesso immobiliare di Corso Vittorio Emanuele III, la scrivente CTU ha protocollato istanza di accesso agli atti ponendola all'attenzione dell'Ufficio Urbanistica. Detto Ufficio, a seguito delle ricerche effettuate presso il proprio archivio, ha evidenziato che per il Lotto Unico risulta esser stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 52 del 22 settembre 2006 e relativo progetto.

1.11. Agibilità

Le ricerche effettuate dal competente Ufficio del Comune di Statte (TA) non hanno fornito alcun certificato di agibilità.

1.12. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia e conformità catastale

Lo studio congiunto del progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria N. 52 del 22 settembre 2006 e del rilievo metrico e fotografico dell'attuale stato dei luoghi delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico permette alla deducente di riferire la parziale conformità urbanistica stante l'assenza del tramezzo divisorio tra sala pranzo e cucina, reso attualmente ambiente unico. Tale variazione, che non determina un aumento di volume o e/o una variazione di destinazione d'uso, risulta essere sanabile mediante opportuna pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Sue del Comune di Statte (TA) con conseguente sanzione quantificabile in Euro 1000,00 oltre onorario del tecnico specializzato istruttore della pratica.

Analogamente, dal punto di vista catastale, esiste lieve difformità rappresentata dall'assenza del richiamato tramezzo. Si renderà pertanto necessario istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del

Territorio – Sezione Taranto con esborso di una somma di denaro quantificabile in Euro 300,00 già debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

1.13. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 15.12.2022, il Lotto Unico apparteneva in ragione della quota di 1/2 di proprietà indivisa al signor ***, nato a [REDACTED], ed in ragione della quota di 1/2 di proprietà indivisa alla signora ***, nata a [REDACTED], per aver ottenuto con atto di compravendita per notar Dott. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dalla signora [REDACTED]

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 15 dicembre 2022						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione Pignoramento	NRG NRP
Statte (TA) – Fg. 8, P.lla 189, sub. 1						
Proprietà	1/2 ***	Atto di compravendita	12.10.2006	[REDACTED]	18.10.2021	35781
	1/2 ***					25700

1.14. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
8020	28034	17.10.2006	Ipoteca volontaria	
25700	35781	15.12.2022	Pignoramento	

1.15. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso del signor *** ***, figlio dell'odierno debitore *** ***.

1.16. 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 8 che segue:

Tabella 8: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
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.

1.17. Primo metodo - 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 risulta essere pari a 383,00 €/mq.

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 nonché degli esborsi di denaro necessari per ottenere la conformità urbanistica.

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

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Appartamento			
Superficie utile	64,9	100 %	64,9
Superficie muri interni	5,4	100 %	5,4
Superficie muri esterni condivisi	12,6	50 %	6,3
Superficie muri esterni non condivisi	10,4	100 %	10,4

Locale Box			
Superficie utile	12,4	100%	12,4
Superficie muri esterni	1,1	50%	0,6
Superficie muri esterni non condivisi	0,6	100%	0,6
Locale Box			
Superficie utile	13,8	100%	13,8
Superficie muri esterni	2,1	50%	1,1
Superficie muri esterni non condivisi	0,6	100%	0,6
Locale di sgombero			
Superficie utile	13,4	100%	13,4
Superficie muri esterni non condivisi	1,3	100%	1,3
Superficie commerciale			104,5
<u>Si precisa che i locali box e di sgombero contribuiscono nella misura del 25% nel calcolo della superficie commerciale</u>			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
104,5 mq	383,00 €/mq	40.015,95 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione	Valore corretto
40.015,95 €	5%	2.000,80 €	38.015,16 €

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..

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato
38.015,00 € (Valore arrotondato di 38.015,16 €)

1.18. 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)
104,5	1,5
156,72€	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
156,72 €	12
1880,65	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1880,65 €	5%
94,03	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1880,65 €	94,03
1786,61 €	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n / r$	
1786,61 €	5
35732,26 €	

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 del Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
38.015,00 €	35.732,00 €
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
36.874,00 € (valore arrotondato di 36.873,71 €)	

1.19. Descrizione sintetica

Piena proprietà di un compendio immobiliare nell'insieme costituito da appartamento, locali box in numero pari a 2 (due) e locale di sgombero, sito nel Comune di Statte (TA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 183, piano terra, caratterizzati da sala pranzo – cucina, disimpegno, numero 2 (due) camere da letto e bagno per una superficie utile pari a circa 64,9 mq per l'appartamento e da ambiente unico per le restanti unità sviluppanti una superficie utile rispettivamente pari a 12,4 mq (Locale Box A), 13,8 mq (Locale Box B) e 13,4 mq (Locale di sgombero).

Il tutto, così circoscritto appartamento a nord con via Vivaldi, a sud con Corso Vittorio Emanuele III, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari, locale Box A a nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con locale box B (rientrante nel Lotto Unico) e ad ovest con unità immobiliare, locale Box B a nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con locale di sgombero (rientrante nel Lotto Unico) e ad ovest con locale box A, locale di sgombero a nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud con unità immobiliare, ad est con unità immobiliare e ad ovest con locale box B, risulta essere censito nel N.C.E.U del Comune di Statte (TA) al Fg. 8, P.lla 189, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita 312,46 €.

Per il compendio immobiliare de quo, per il quale risulta esser stato rilasciato in data 22 settembre 2006 Permesso di Costruire in Sanatoria - N. 52 - e relativo progetto approvato per le opere di ampliamento, sussiste difformità urbanistica sanabile mediante pratica CILA da istruire presso il competente Ufficio SUE del Comune di Statte (TA) nonché difformità catastale per la quale occorrerà procedere con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto. Si precisa che i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono già stati debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e



passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 27 (ventisette) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola, lì 12 gennaio 2024

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO

