

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 203/2023

LOTTO QUATTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

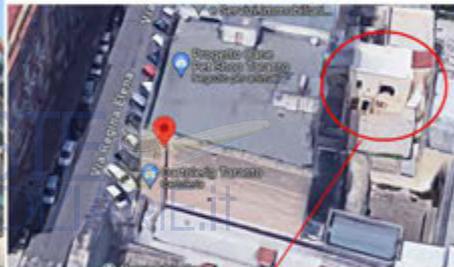
OGGETTO:

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

“YODA SPV S.r.l.”

contro

“***”



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

Depositata il: 07.02.2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prima Udienza: 29.02.2024

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	11
1.2 Caratteristiche della zona	11
1.3 Descrizione del Lotto Quattro.....	14
1.4 Documentazione fotografica	16
1.5 Stato manutentivo	18
1.6 Superfici rilevate	18
1.7 Confini	19
1.8 Pratica edilizia.....	19
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	19
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	20
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
1.12 Stato di possesso del Lotto Unico	20
1.13 Documentazione allegata e verificata	20
1.14 Primo metodo di stima – sintetico comparativo.....	21
1.15 Secondo metodo di stima – capitalizzazione del reddito	23
1.16 Descrizione sintetica	25

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'III.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 203/2023 promossa da YODA SPV S.r.l. contro ***

Nel predetto decreto di nomina, del 05.09.2023, l'III.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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) 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				
203/2023	Unico		<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato in Taranto al Vico Chianca n. 2, p.t., N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 244, p.lla 491, sub. 1, cl. 4, ctg. A/4, consistenza 36 mq, vani 2,0, rendita € 185,92; - Fabbricato in Taranto al Vico Chianca n. 2, p.t., N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 244, p.lla 491, sub. 2, cl. 3, ctg. A/4, consistenza 45 mq, vani 2,5, rendita € 193,67; - Fabbricato in Taranto al Vico Chianca n. 2, p.T - 1, N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 244, p.lla 491, sub. 3, cl. 5, ctg. A/5, vani 1,0, rendita € 80,05; - Fabbricato in Taranto alla Via Regina Elena n. 57, p.1., nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 4564, sub. 33, cl. 4, ctg. A/4, vani 3,0, rendita € 278,89. 				
	A FAVORE		YODA SPV S.r.l.				
	CONTRO		***				
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto (TA)							
Unico	244	491	1	A/4	2 vani	T	€ 185,92
			2	A/4	2,5 vani	T	€ 193,67
			3	A/5	1,0 vani	1	€ 80,05
	319	4564	22	A/4	3,0 vani	1	€ 278,89
Proprietà in ragione della piena proprietà della signora ***, nata a Francavilla Fontana (BR) il ***- ***							

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo in differenti date (vedi Allegato 1);
- 2) Certificato di residenza (Allegato 2);
- 3) Estratto atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Visure catastali (Allegato 4), stralcio di mappa catastale (Allegato 4.1) e planimetrie catastali (Allegato 4.2);
- 5) Concessioni Edilizie (Allegato 5);
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria (Allegato 7).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sopralluogo

In differenti date, con l'ausilio del custode giudiziario IVG – Istituto Vendite Giudiziarie, la scrivente CTU ha eseguito l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Taranto in Vico Chianca n. 2 ed alla Via Regina Elena n. 57. Per ciascun immobile, la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico, annotando al contempo ciascun particolare utile per la stesura del presente elaborato peritale avente ad oggetto la determinazione del valore di mercato di ciascuna unità.

Si veda nel proseguo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua numero lotti 4 (quattro) così come di seguito elencati:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
203/2023 NRG	Uno	Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) al piano terra dell'edificio di Vico Chianca, civico 2, con ingresso a destra rispetto all'androne di accesso, costituito da sala pranzo, cucina, bagno e numero 2 (due) camere da letto oltre cortile pertinenziale. Il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 244, P.Illa 491, Sub. 1, categoria A/4, classe 4.

Reindividuazione del lotto	
	consistenza 2 vani, superficie catastale 36 mq, rendita catastale Euro 185,92.
Due	Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) al piano terra dell'edificio di Vico Chianca, civico 2, con ingresso frontale rispetto all'androne di accesso, costituito da ingresso - disimpegno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, camera da letto e bagno. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 244, p.lla 491, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 45 mq, rendita catastale Euro 193,67.
Tre	Piena proprietà di un'unità immobiliare sita nel Comune di Taranto (TA) al piano ammezzato, con ingresso a sx salendo le scale, composto da sala pranzo - cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 244, p.lla 491, sub. 3, categoria A/R, classe 5, consistenza 1 vano, rendita catastale Euro 80,05.
Quattro	Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) alla Via Regina Elena, civico 57, con ingresso a sx rispetto all'androne di accesso, al piano primo, costituito nell'insieme da ingresso - disimpegno, soggiorno, sala pranzo - cucina, camera da letto e bagno. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 319, p.lla 4564, sub. 33, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 278,89.
A FAVORE	YODA SPV S.r.l.
CONTRO	***

Catasto urbano - Dati originali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	244	491	1	A/4	4	2 vani	185,92 €
Due			2	A/4	3	2,5 vani	193,67 €
Tre			3	A/5	5	1 vano	80,05 €
Quattro	319	4564	33	A/4	4	3 vani	278,89 €

Alla luce del numero di lotti individuati, nel proseguo del presente elaborato peritale la deducente fornirà tutte le informazioni inerenti il Lotto Quattro il quale, come riportato in Tabella 2, risulta essere un appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) alla via Regina Elena, civico 57.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) al piano primo dell'edificio di via Regina Elena, civico 57, con ingresso indipendente a sx rispetto al cortile di pertinenza del detto edificio, nell'insieme costituito da disimpegno, soggiorno, sala pranzo – cucina, camera da letto e bagno. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 319, p.lla 4564, sub. 33, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 278,89.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Quattro risulta essere sito nel Comune di Taranto (TA) alla via Regina Elena, civico 57, con ingresso a sx rispetto al cortile pertinenziale del detto edificio, a mezzo di ingresso indipendente.

Lo stesso risulta essere posizionato in zona centro, area prevalentemente caratterizzata da edifici con sviluppo su più livelli costituiti da appartamenti e/o uffici ai piani superiori e da locali commerciali al piano terra.

Presso la suddetta zona, con area parcheggio con stalli per la sosta a spina di pesce e parallelamente alla suddetta via, risulta essere garantito il trasporto pubblico ed altri servizi di prima necessità.

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



Figura 1: Localizzazione della zona di interesse (fonte Google Maps)

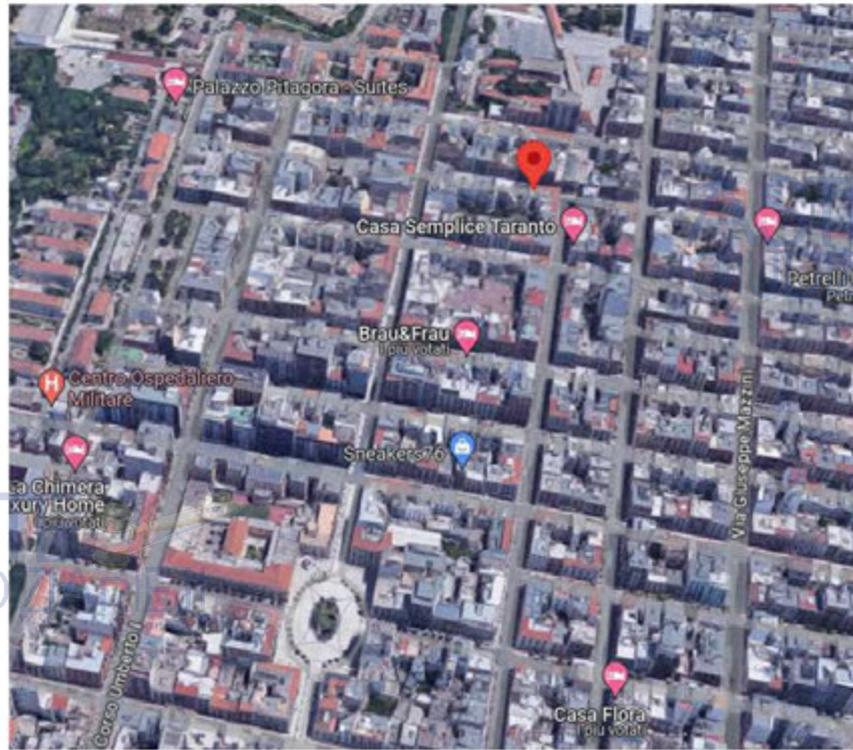


Figura 2 - Posizionamento rispetto al centro della città



Figura 3 - Sviluppo della zona di interesse



Figura 4: Edificio via Regina Elena 57



Figura 5 - Lotto Quattro

1.3 Descrizione del Lotto Quattro

Il Lotto Quattro, accessibile a mezzo del cortile pertinenziale dell'edificio di via Regina Elena, civico 57, con ingresso indipendente, risulta essere costituito da scalinata a mezzo della quale è possibile praticare un'area adibita a disimpegno che funge da collegamento, a dx, al vano soggiorno ed, a sx, ad ulteriore ambiente di passaggio e di collegamento al bagno ed alla camera da letto. Mediante il soggiorno, poi, è possibile raggiungere la sala pranzo – cucina.

Tutti i detti ambienti, nell'insieme, sviluppano una superficie utile pari a circa 33,1 mq; assente risulta essere la superficie scoperta.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria risulta essere garantito da aperture, prospicienti il cortile pertinenziale, protette con infissi in pvc bianchi, doppio vetrocamera, con sistema di oscuramento di tipo a persiana di colore verde.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con ceramica di dimensioni 0,30 x 0,30 di colore chiaro, le pareti protette da intonaco civile per interni con sovrastante pittura bianca, fatta eccezione per il bagno, ove è stata adottata la soluzione del rivestimento con piastrelle, e della cucina, lato cottura. L'altezza interna del vano soggiorno risulta essere all'incirca pari a 2,6 mt per il realizzato soffitto in cartongesso, quest'ultimo altresì presente nella camera da letto.

Tra gli impianti posati in opera, tutti di tipo sotto traccia, vi sono quello idrico, elettrico, completo di interruttori e cassette di derivazione, fognario, citofonico e telefonico. Stante l'assente impianto di riscaldamento tradizionale, il riscaldamento avviene a mezzo di termoconvettore mentre l'acqua calda risulta essere garantita mediante scaldino installato in bagno.

Si riporta a titolo illustrativo la suddivisione in pianta dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

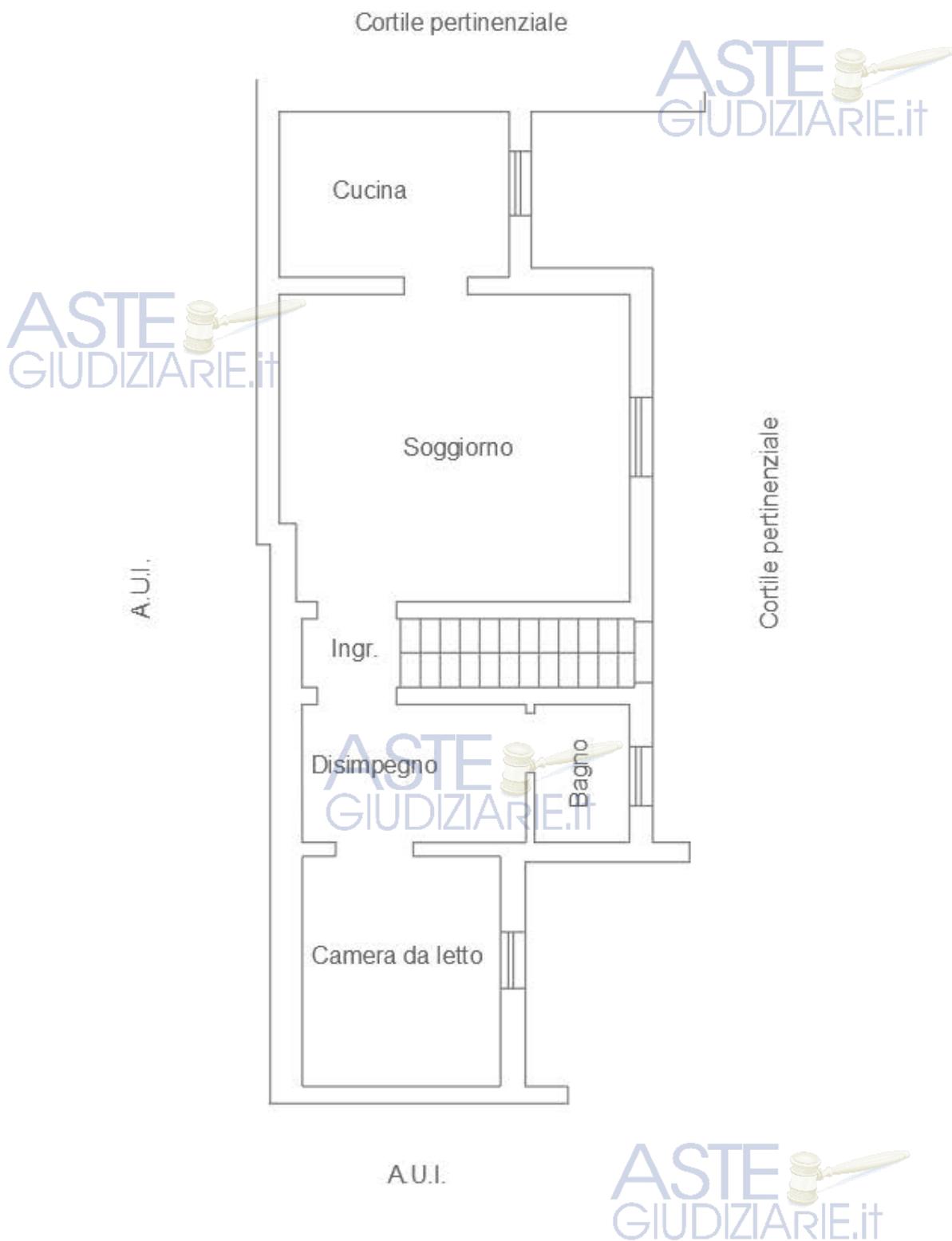


Figura 6 – Rappresentazione in pianta

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Ingresso appartamento

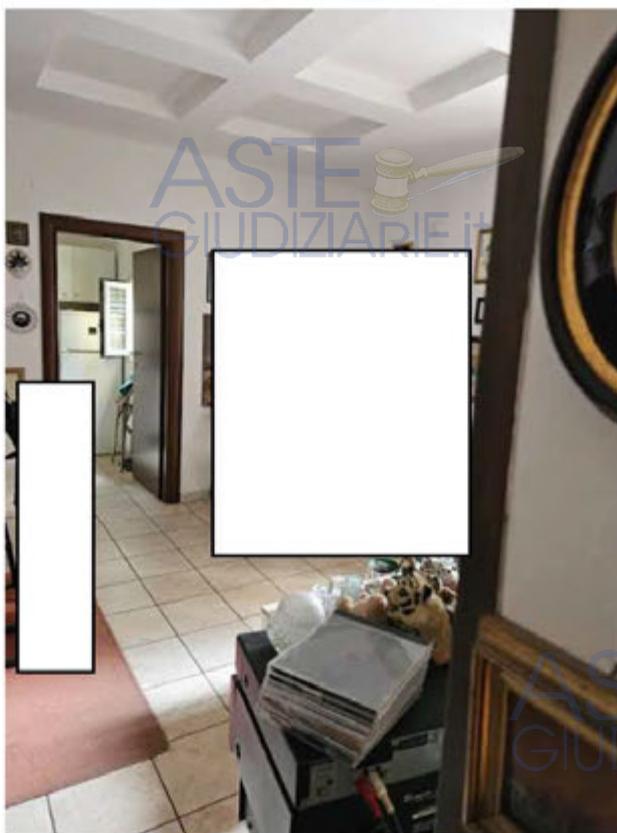


Foto 2 – Soggiorno



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Bagno



Foto 5 – Camera da letto

1.5 Stato manutentivo

L'ispezione diretta dell'immobile ha evidenziato uno stato di manutenzione interna ottimo, stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di forme di umidità nonché lo stato di conservazione integro delle porte interne e del rivestimento del pavimento e delle piastrelle.

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superficie sviluppata da ciascun ambiente

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
APPARTAMENTO	
Ingresso	0,95
Soggiorno	14,37
Cucina	5,87
Disimpegno	2,86
Bagno	1,76
Camera da letto	7,25
Superficie Utile	33,06

1.7 Confini

Relativamente ai confini, le unità immobiliari costituenti il Lotto Quattro risultano essere così circoscritte:

- Appartamento: a nord con unità immobiliare, a sud con cortile pertinenziale, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari;

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		
						Superficie catastale		Rendita
Quattro	319	4564	33	A/4	4	3 vani		
							-	
Proprietà in ragione della piena proprietà della signora ***, nata a Francavilla Fontana (BR) il ***. ***								

1.8 Pratica edilizia

Secondo ricerche effettuate dalla scrivente CTU, l'intero complesso edilizio di via Regina Elena n. 57 risulta esser stato realizzato in forza di Concessione Edilizia N. 83 rilasciata nel 1939 a cui ha fatto seguito la pratica approvata in commissione edilizia del 08.04.1949 relativa alla realizzazione del fabbricato interno all'edificio di via Regina Elena 57, sull'area cortile.

Alcun titolo abilitativo risulta esser stato rilasciato per l'unità immobiliare costituente il Lotto Quattro.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Come anticipato in risposta al paragrafo 1.8, il Lotto Quattro risulta esser stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. Si renderà pertanto necessario presentare opportuna pratica edilizia presso il competente Ufficio del Comune di Taranto con conseguente pagamento delle sanzioni e dell'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della stessa. Tale somma risulta esser stata già considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Quattro.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, il Lotto Quattro risulta essere conforme alla planimetria catastale presentata in data 05/09/2023 e recante – n. Protocollo T267937.

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 06 luglio 2023, il Lotto Quattro si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora *** per averlo ricevuto con atto di compravendita per notar Dott. Aldo Gargano del 07 febbraio 2005 – repertorio 61896/13348.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 06 luglio 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto (TA) – Fg. 319, p.lla 4564, sub. 33						
						

1.11 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:

Tabella 6: Formalità

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
14055	18270	06.07.2023	Pignoramento	Yoda SPV S.r.l.

1.12 Stato di possesso del Lotto Quattro

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Quattro risulta essere detenuto dal signor *** in forza di contratto di fitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate recante durata pari ad anni 4 (quattro), con scadenza al 31.07.2025, tacito rinnovo per ulteriori anni 4 (quattro). L'importo annuale pattuito risulta essere pari a 2.400,00 Euro da corrispondere mensilmente con rate pari ad Euro 200,00.

1.13 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 che lo stesso risulta esser determinato come valore medio delle stime ottenute con due diversi metodi di estimo.

1.14 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 Quattro risulta essere pari a 795,00 Euro

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 e delle spese necessarie per la regolarizzazione 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: Superficie commerciale Lotto Quattro

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	33,06	100 %	33,06
Superficie muri esterni condivisi	4,28	50 %	2,14
Superficie muri esterni non condivisi	3,60	100 %	3,60
Superficie muri interni	5,05	100 %	5,05
Superficie commerciale			43,85

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
43,85 mq	795,00 €/mq	34.860,75 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
34.860,75 €	5%	1.743,04 €
Valore corretto		
33.117,71 €		

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 Quattro.

Tabella 12: Valore di mercato metodo sintetico

Valore di mercato Lotto Quattro metodo sintetico
33.117,71 €

1.15 Secondo metodo di stima – capitalizzazione del reddito

Tale metodo, 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 metodo di capitalizzazione del reddito

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
43,85	4
175,40	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI

175,40	12
2104,80	
CALCOLO SPESE, TASSE	
2104,80	5%
105,24	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
2104,80	105,24
1999,56	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
1999,56	5,5
36355,64	

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 Quattro:

Tabella 15: Valore Lotto Quattro

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
33.117,71 €	36.355,64 €
Valore di mercato Lotto Quattro = $(V1 + V2)/2$	
34.736,00 € (valore arrotondato di 34.736,67 €)	

1.16 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento con ingresso, di tipo indipendente, dal cortile di pertinenza dell'edificio di via Regina Elena, civico 57, del Comune di Taranto, costituito da soggiorno, sala pranzo – cucina, disimpegno, camera da letto e bagno per una superficie utile pari a circa 33,06 mq, nell'insieme confinante a nord con unità immobiliare, a sud con cortile pertinenziale, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari e catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 319, p.lla 4564, sub. 33, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 278,89.

Realizzato in assenza di titolo abilitativo, per l'unità immobiliare de quo risulta essere necessario presentare opportuna istanza presso il competente Ufficio del Comune di Taranto con conseguente esborso per le spese tecniche ed amministrative già debitamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato. Assenti risultano essere bensì le difformità catastali stante la completa corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla relativa planimetria catastale.

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 25 (venticinque) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, li 07 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO



ASTE
GIUDIZIARIE.IT