

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Ing. Luca Carelli
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 232/2022 promosso da

« [REDACTED] »

contro

« [REDACTED] »

Nomina CTU: 14/12/2022

Dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna poneva al sottoscritto Dott. Ing. Luca Carelli, nominato esperto, i 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 della 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 a quella di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in*

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASISTE
GIUDIZIARIE



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 risulti 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 m², 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 specificatamente, 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 dell'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:

- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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



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.e., 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.e.);



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 in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

ASTE GIUDIZIARIE



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 1232/2022
Contro [REDACTED]

7
Pubblicazione o riproduzione



Sopralluogo

In data 24 maggio 2023, lo scrivente esperto, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via Palmiro Togliatti n. [REDACTED] in Taranto (TA).

In tale circostanza, alla presenza del Sig. [REDACTED], esecutato della presente procedura, oltre che dell'Avv. Ausiliario Martina Olivieri, il sottoscritto CTU ha potuto procedere al sopralluogo dell'appartamento eseguendo accurato rilievo metrico e fotografico degli ambienti.

Sono state condotte indagini, presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto (SUE), al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto, e presso lo Stato Civile di Taranto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

ASTE
GIUDIZIARIE



Reindividuazione dei lotti

Nella reindividuazione dei lotti, lo scrivente non ha potuto considerare il deposito posto al piano terra e questo perché lo stesso risulterebbe in difformità alla Concessione Edilizia acquisita e, in prima istanza, non sanabile e pertanto non considerabile nel calcolo della superficie commerciale.

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche e aver raccolto tutti gli elementi opportuni per la stima, individua il seguente lotto:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
232/2022	UNICO	Proprietà superficciaria di un appartamento su un livello, di superficie commerciale di circa 112 m ² , posto al secondo piano di un fabbricato costituito da piano terra, e cinque piani superiori, sito in Taranto in via Palmiro Togliatti [REDACTED] nel quartiere Paolo VI, in Taranto. È costituito da disimpegno, soggiorno/cucina e terrazza, 2 bagni, 3 camere da letto.
Dati Catastali		Comune di Taranto riportato al Foglio [REDACTED], P.IIa [REDACTED], Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 112 m ² , R.C. 482,89 €, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - Proprietà superficciaria 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - Proprietà superficciaria 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Materiali e impianti

Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a.
I muri esterni presentano uno spessore di circa cm 30, e sono rivestiti da intonaco civile;
le tramezzature interne hanno uno spessore presumibile pari a cm 10/12.
Gli ambienti interni presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile e colore chiaro,
la pavimentazione è costituita da listelli di gres effetto parquet.
All'interno dell'appartamento è presente un bagno principale dotato di doccia e di tutti
i servizi, totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza
di cm 280 circa e da pavimentazione costituita da listelli di gres effetto parquet; è pre-
sente anche un bagno di servizi dotato di doccia, vaso e lavabo.
La cucina abitabile ha il pavimento costituito da listelli di gres effetto parquet.
L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è fornito di climatizzatori
per la climatizzazione estiva ed invernale; la fornitura di acqua calda è garantita da un
boiler elettrico; non risulta fornitura di gas (piano cottura ad induzione); sono presenti
impianto idrico – fognante (allacci pubblico), impianto elettrico.

Stato manutentivo

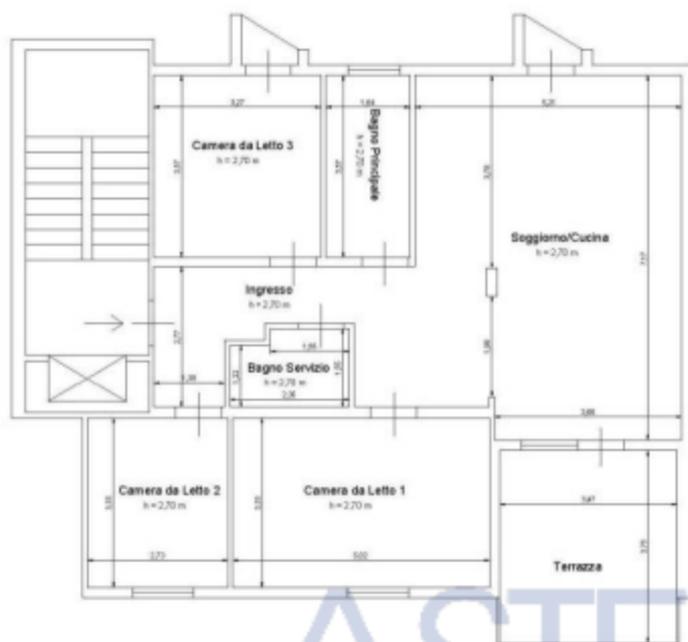
All'atto del sopralluogo, lo stato manutentivo dell'immobile risultava ottimo; risultano
però necessari interventi di manutenzione straordinaria volti al ripristino dello stato dei
luoghi, al piano terra, da deposito a piano pilotis.

Conclusioni

Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi in ottime condizioni.



Planimetria unità immobiliare



Planimetria Appartamento: piano secondo

Confini

L'appartamento confina a nord con via Palmiro Togliatti, a est con il condominio adiacente di via Palmiro Togliatti [REDACTED], a sud con il cortile interno e a ovest con il sub [REDACTED].

Pratica edilizia

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), è risultato il seguente titolo edilizio sull'immobile oggetto di procedura:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Pratica [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]

Si precisa che il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di perizia, risulta essere stato oggetto di una richiesta di Variante, Pratica n. [REDACTED] [REDACTED], la quale risulta aver ottenuto parere favorevole con prescrizioni, dalla Commissione Edilizia del 13 gennaio 1989, ma allo stesso non è seguito il rilascio di una nuova Concessione Edilizia.

Difformità

La conformità dell'immobile è stata verificata in relazione alla documentazione progettuale e acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (SUE), ovvero:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Pratica [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]

Rispetto agli elaborati di progetto acquisiti, sono state riscontrate delle difformità in relazione ad una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e alla trasformazione, al piano terra, del piano pilotis in locale deposito.

Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, la stessa risulta in prima istanza sanabile a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria a fronte di un costo comprensivo di:

- Spese di progettazione
- Oneri verso Amministrazione (Sanzione Amministrativa, Diritti di Istruttoria)
- Spese di gestione pratica

Quantificabile in circa 2.500 €.



Relativamente alla trasformazione, al piano terra, del piano pilotis in locale deposito, a mezzo di chiusura dell'ambiente con tamponamenti esterni, lo stesso risulta un ampliamento volumetrico, in prima istanza non sanabile, e pertanto risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo del ripristino dello stato dei luoghi al piano terra, da deposito a piano pilotis, con la rimozione dei tamponamenti di chiusura perimetrali, è pari a 1000 €.

I costi così determinati, sono stati valutati e decurtati dal valore finale dell'immobile.

Agibilità/Abitabilità

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), risulta essere stato rilasciato il seguente certificato di abitabilità/agibilità:

- Certificato di Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED]

Spese Condominiali

Relativamente alle formalità nei confronti del Condominio, risulta:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: 444,00 €
- Spese straordinarie deliberate: 0,00 €
- Spese non pagate negli ultimi due anni: 21,10 €

Stato Civile

Come certificato dai relativi Certificati Anagrafici di Stato Civile allegati alla presente perizia, entrambe gli esecutati risultano di "stato libero".

Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile, e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.



Stato di possesso del bene

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] insieme ad una donna e un minore.

Trascrizioni e Iscrizioni

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19.09.2022						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Foglio [REDACTED] - Particella [REDACTED] - Sub [REDACTED] - Comune di Taranto						
[REDACTED] [REDACTED]	1/2 Prop. Sup.	Compravendita	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	1/2 Prop. Sup.	Compravendita	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED] [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Assegnazione a Socio di Coop. Edilizia	[REDACTED] [REDACTED]

Metodo di stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.



Reperimento dei valori di mercato

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m², in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di 760 €/m².

<i>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE LOTTO UNICO</i>		
Superficie lorda vendibile appartamento	m ² 107 x 1,00	m ² 107
Superficie Balcone	m ² (1,49 x 0,25)	m ² 0,37
Superficie Terrazza	m ² (13,12 x 0,35)	m ² 4,59
Superficie Commerciale Totale	m ² (107 + 0,37 + 4,59)	m ² 112

In riferimento all'appartamento si ha:

$$m^2 112 \times \text{€} / m^2 760 = \text{€} 85.120,00$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Costo per ripristino stato dei luoghi – 1000,00 €

2. Costo Aggiornamento Catastale – 400,00 €
3. Costo Sanatoria Edilizia – 2.500,00 €
4. Debiti condominiali – 21,10 €
5. Costo acquisizione piena proprietà immobile – 10.000,00 €

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad € 71.000,00 (€ 85.120,00 - € 1000,00 - € 400,00 - € 2.500,00 - € 21,10 - € 10.000,00 = € 71.198,90 ≈ € 71.000)

ASTE
GIUDIZIARIE



22
Pubblicazione o riproduzione

Dot. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 123/2022
Contro [REDACTED]



Descrizione sintetica

Lotto Unico

Lotto Unico: Proprietà superficaria di [REDACTED] e [REDACTED] di un appartamento su un livello, di superficie commerciale di circa 112 m², posto al secondo piano di un fabbricato costituito da piano terra, e cinque piani superiori, sito in Taranto in via Palmiro Togliatti n. [REDACTED], nel quartiere Paolo VI, in Taranto. Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per tramite di un androne, per mezzo di una rampa di scale o di un ascensore condominiali, posti a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone periferiche dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati su più piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: di impegno, soggiorno/cucina e terrazza, 2 bagni, 3 camere da letto.

Il lotto è composto da un immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto riportato al Foglio [REDACTED], P.lla [REDACTED], Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 112 m², R.C. 482,89 €.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] insieme ad una donna e un minore.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 71.000,00
(€ settantunomila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 24 giugno 2023

L'Esperto

Dott. Ing. Luca Carelli

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 1/23/2023
Contro [REDACTED]



Publicazione o riproduzione

Allegato fotografico Lotto Unico



Foto 1 – Facciata esterna



Foto 2 – Porta di ingresso





Foto 3 – Camera da Letto 1



Foto 4 – Camera da Letto 2





Foto 5 – Camera da Letto 3

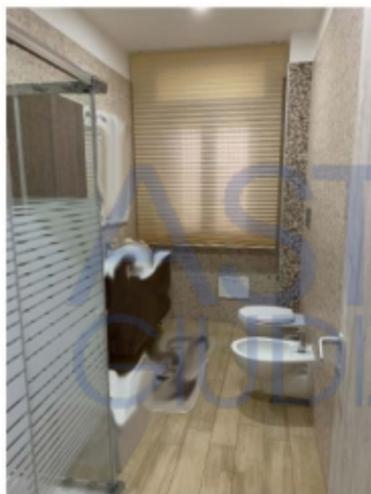


Foto 6 – Bagno Principale





Foto 7 – Bagno di Servizio



Foto 8 – Soggiorno/Cucina



Elenco allegati

- Perizia di Stima – Versione Privacy;
- Verbale di sopralluogo;
- Estratto di Mappa al 22/05/2023;
- Planimetria Catastale Appartamento al 22/05/2023;
- Visura Storica Appartamento al 22/05/2023;
- Certificati Anagrafici di Stato Civile;
- Atto Compravendita;
- Titolo Edilizio e Documentazione Progettuale;
- Certificato di Agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE

