

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 50/2019

LOTTO DUE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

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

“BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ALBEROBELLO E SAMMICHELE”
contro



<i>Giudice delle Esecuzioni:</i> Dott.ssa Francesca ZANNA	<i>Udienza di prima comparizione:</i> 02/12/2019 <i>Prossima udienza:</i> 16/03/2020
<i>Depositata il:</i> 09/03/2020	<i>CTU:</i> Ing. Rossana ACQUARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Indice

Indice	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
1.1. Sopralluogo	9
1.2. Reindividuazione dei beni	10
1.3. Descrizione sintetica generale	11
1.4. Caratteristiche della zona	11
1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	12
1.6. Documentazione fotografica	17
1.7. Materiali ed impianti	26
1.8. Stato manutentivo.....	27
1.9. Superfici utili rilevate.....	27
1.10. Confini.....	28
1.11. Pratica edilizia	28
1.12. Abitabilità.....	28
1.13. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	29
1.14. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	29
1.15. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	29
1.16. Altre informazioni concernenti i beni	30
1.17. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	30
1.18. Documentazione allegata e verificata.....	30
1.19. Metodo di stima – sintetico comparativo	31
1.20. Descrizione sintetica.....	33

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.ssa Francesca ZANNA*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare al Numero del Registro Generale (NRG) **50/2019** promossa da **Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele** contro [REDACTED]

Nel predetto decreto di nomina, del 24.07.2019, 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

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

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire

se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 numero 2 (due) unità immobiliari distinte e separate site nel comune di Ginosa Marina e dettagliatamente descritte nella Tabella 1:

Tabella 1: Descrizione del Lotto Unico

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento	
Procedura Esecutiva NRG	Descrizione bene
50/2019	<p>A) complesso immobiliare da adibire a struttura alberghiera, sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina in località "pineta regina", in corso di costruzione, per complessivi metri quadrati 1.864 (milleottocentosentaquattro) circa, sviluppatasi tra il piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano e mansarda, riportato nel catasto fabbricati del comune di ginosa, dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141, particella 4785 sub 1, viale ionio n. 401, piano s1-t-1-2-3, in corso di costruzione;</p> <p>B) il suolo edificatorio sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina, riportato nel catasto terreni del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141 particella 4784 di h. 0.00.16 di natura ente urbano;</p> <p>C) suolo edificatorio sito nel comune di ginosa frazione ginosa marina, riportati nel catasto terreni del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 141 particella 4785 di h. 0.09.34 di natura ente urbano</p> <p>D) villino sito nel comune di ginosa, frazione ginosa marina, in viale g. turi s.c., composto da dieci vani catastali distribuiti tra il piano seminterrato, piano terra e primo piano confinante con detta via, via campobasso e con proprietà rizzi angelo salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del comune di ginosa dell'ufficio del territorio di taranto al foglio 140 particella 833 sub 1 viale italia s.n.c. piano s1-t-1 categoria a7 di classe 2 vani 10 rc. euro 929,62.</p>
	A FAVORE ISP OBG S.r.l.
	CONTRO [REDACTED]
<p>Titolarità dei beni riportati ai punti A) B) e C): piena proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED]</p> <p>Titolarità del bene riportato al punto D): proprietà in ragione della quota di 1/2 cadauna del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED] nata a [REDACTED]</p>	

Dati catastali dall'atto di pignoramento							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Ginosa Marina (TA)							
Lotto unico	141	4785	1	F/3	-	-	-

Pr. Es. Immobiliare 50/2019 NRG_BCC di Alberobello e Sammichele di Bari contro [REDACTED]

8

	141	4784	-	-	-	0.00.16	-
	141	4875	-	-	-	0.09.34	-
	140	833	1	A/7	2	10 vani	€ 929,62

Titolarità dei beni riportati ai punti A) B) e C): piena proprietà della [redacted] con sede in [redacted] la via [redacted]

Titolarità del bene riportato al punto D): proprietà in ragione della quota di 1/2 ciascuna del signor [redacted] nato a [redacted] e della signora [redacted] nata [redacted]

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo dell'immobile pignorato a mezzo di raccomandata A/R ai debitori (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 15.10.2019 e 05/11/2019 (vedi Allegato 2).

Acquisizione presso i pubblici uffici preposti di:

- 3) Estratto dell'atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Certificato di residenza (Allegato 4);
- 5) Visura catastale (Allegato 5), stralcio di mappa catastale (Allegato 5.1) e planimetria catastale (Allegato 5.2);
- 6) Copia del Progetto di fabbricato per civile abitazione – Piante (Allegato 6), dei Prospetti e delle Sezioni (Allegato 6.1), della Planimetria di Dettaglio (Allegato 6.2) e della Relazione Tecnica - Illustrativa (Allegato 6.3) allegati al Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Ginosa (TA) in data 20.11.2003;
- 7) Copia degli atti di compravendita del 22/08/2003 (Allegato 7);
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata al 08.03.2020 (Allegato 8).

1.1. Sopralluogo

L'ispezione dell'intero compendio immobiliare, in virtù della propria consistenza, è stata ispezionata dalla scrivente CTU in due diverse date alla presenza dei debitori esecutati, signor [redacted] e signora [redacted] e dell'Avv. Renzullo in sostituzione del nominato ausiliario Avv. D'Elia.

Nello specifico, il giorno 15 ottobre 2019, deducente ha dapprima eseguito l'ispezione metrica e fotografica del bene riportato al punto D) della Tabella 1 e dunque del villino sito al Viale Italia, angolo via Campobasso, del comune di Ginosa – Località Marina, annotando ogni particolare utile alla determinazione del valore di stima sul relativo verbale di sopralluogo (Allegato 2) ed appurandone al contempo lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

Pr. Es. Immobiliare 50/2019 NRG_BCC di Alberobello e Sannicchiole di Bari contr. [redacted] | 9

All'esito delle risultanze acquisite nel suddetto giorno, ritenuto necessario reperire gli elaborati grafici relativi all'unità immobiliare da destinarsi ad albergo (si veda punto A) della Tabella 1), la scrivente ha rinviato le operazioni di verifica a data da concordare con le parti presenti in base alla disponibilità di tutti.

Tale data è stata individuata nel 05 novembre, giorno in cui, con le medesime parti sopradette, è stata eseguita approfondita perlustrazione dell'unità immobiliare in corso di costruzione sita al Viale Ionio di Ginosa Marina. Anche in tal caso, la sottoscritta ha prestato particolare attenzione alle qualità peculiari possedute dal bene immobile al fine di qualificare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso e dunque quantificarne in termini economici il valore di mercato.

Al termine della perlustrazione, ritenuto di aver compiutamente eseguito le operazioni peritali di tutti i beni oggetto di pignoramento, ivi compresi gli appezzamenti di terreno posti in adiacenza all'hotel, la deducente ha chiuso il verbale di sopralluogo con la sottoscrizione dello stesso recante tutte le informazioni funzionali per dare un responso ai quesiti posti dall'Ill.mo GE Dott.ssa Zanna.

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 re individua i seguenti Lotti costituiti dai beni rientranti nel presente procedimento di esecuzione (Tabella 2):

Tabella 2: Re-individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
50/2019	Uno	Compendio immobiliare costituito da un'unità da adibire a struttura alberghiera, con sviluppo su numero 5 (cinque) piani di cui uno seminterrato; il tutto riportato nel N.C.E.U. di Ginosa (TA) al Fg. 141, P.lla 4785, Sub. 1, in corso di costruzione ed al Fg. 141, P.lla 4784, ente urbano, ha. are. ca 00.00.16 su cui insiste una cabina elettrica.
	Due	Villa sita nel comune di Ginosa (TA) – Località Marina al Viale Turi, angolo via Campobasso, avente sviluppo su due livelli, terra e primo, oltre ad un piano seminterrato adibito a tavernetta e garage, con annesso ampio cortile pertinenziale; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 140, P.lla 833, sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62.
	A FAVORE	BCC di ALBEROBELLO e SAMMICHELE
	CONTRO	[REDACTED]

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA) – Località Marina							
Lotto Uno	141	4785	1	F/3	-	-	-
		4784	-	-	Ente Urbano	00.16	
		4785	-	-	Ente Urbano	09.34	
Lotto Due	140	833	1	A/7	2	10 vani	€ 929,62
						-	
Titolarità del Lotto Uno: piena proprietà della [redacted] pers. leg. rappr. pro tempore, con sede in [redacted] alla via [redacted]							
Titolarità del Lotto Due: proprietà in ragione della quota di 1/2 cadauna del signor [redacted] e della signora [redacted]							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, la deducente tratterà il Lotto Due e pertanto circa l'unità immobiliare sita nel comune di Ginosa (TA) al Viale Italia s.n.c. angolo via Campobasso.

1.3. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà di una villa sita al Viale Italia s.n.c. del Comune di Ginosa (TA) – Località Marina, costituita da ampio giardino pertinenziale con piscina e da numero 3 (tre) piani, seminterrato – terra e primo, collegati a mezzo di scale interne e rispettivamente caratterizzati dalla presenza di due ambienti adoperati come garage e cantina, da soggiorno, cucina – pranzo, bagno, lavanderia e studio al piano primo e da 2 (due) bagni unitamente a numero 4 (quattro) camere da letto al piano secondo. Il complesso immobiliare, confinante con Viale Italia, con via Campobasso e con altre unità immobiliari, risulta essere censito nel N.C.E.U. nel comune di Ginosa al Fg. 140, P.IIa 833, Sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62.

1.4. Caratteristiche della zona

Il contesto ambientale ove il Lotto Uno ricade risulta essere caratterizzato dalla diffusa presenza di edifici con numero 2 (due) livelli fuori terra, principalmente utilizzati per abitazione separate tra loro da strade ampie, a doppio senso di marcia, munite di marciapiedi e di pista ciclabile (sul Viale Italia). Esigue risultano essere i locali adoperati per attività commerciali.



Figura 1: Localizzazione dell'immobile rispetto all'intero abitato (fonte Google Maps)

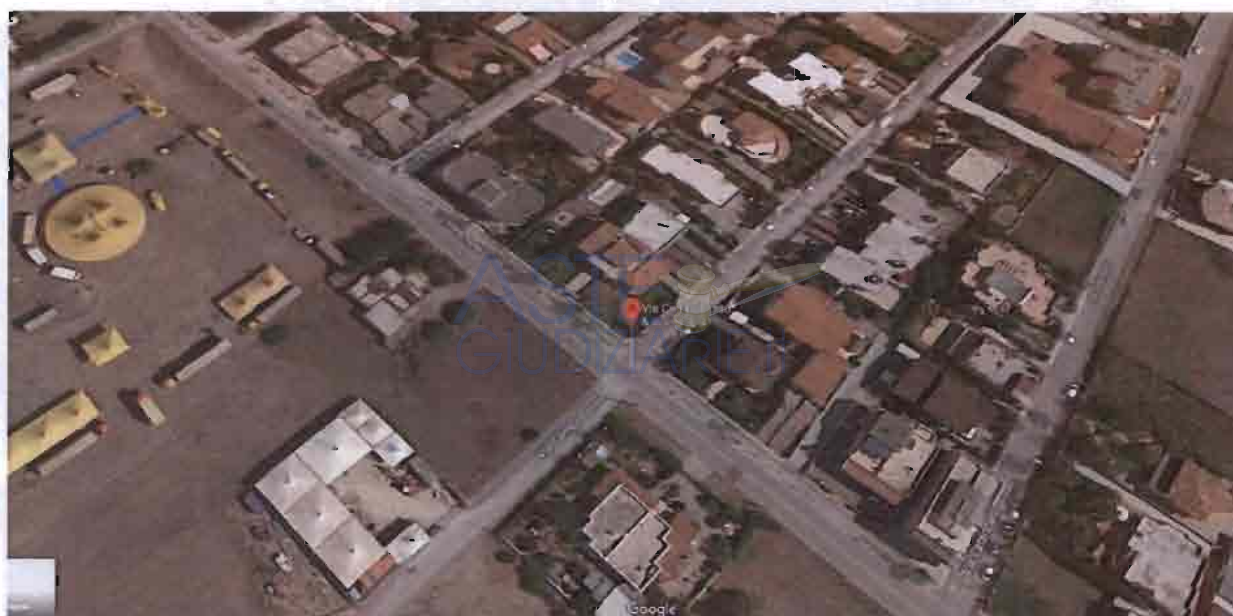


Figura 2: Ingrandimento della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Come già in precedenza anticipato, oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere una villa sita al Viale Italia s.n.c. del Comune di Ginosa (TA) – Località Marina, costituita da ampio giardino pertinenziale e da numero 3 (tre) piani, seminterrato – terra e primo, collegati a mezzo di scale interne e rispettivamente caratterizzati dalla presenza di due ambienti adoperati come garage e cantina, da soggiorno, cucina – pranzo, bagno, lavanderia e studio al piano primo e da 2 (due) bagni unitamente a numero 4 (quattro) camere da letto al piano secondo. Quest'ultime presentano affaccio

Pr. Es. Immobiliare 50/2019 NRG_BCC di Alberobello e Sammichele di Bari contro [REDACTED] | 12



sul soggiorno, il quale risulta essere a doppia altezza, a mezzo di ballatoio che funge da collegamento delle stesse.

Nello specifico, oltrepassato il cancello di ingresso e l'ampia scalinata esterna, a mezzo di portone a due ante si accede al disimpegno e dunque al vasto salone della villa caratterizzato dalla presenza frontale di imponente scalinata in muratura a doppia rampa semicircolare e simmetrica resa ancora più importante dalla ringhiera in ferro arricchita da elementi decorativi.

Detto salone risulta essere il fulcro dell'intera abitazione in quanto attraverso lo stesso è possibile raggiungere le restanti aree che nell'insieme costituiscono la villa. Nello specifico, praticando la zona sinistra del salone si giunge al vano cucina – sala da pranzo a mezzo della quale poi, mediante portafinestra, è possibile percorrere la veranda e dunque la vasta area giardino, completamente pavimentata, recintata ed arricchita dalla presenza di piscina. Sempre sul lato sinistro trovasi poi la lavanderia, il bagno e la scalinata che conduce al piano seminterrato ove insistono numero due grandi ambienti adoperati come tavernetta e garage. Si specifica che nel locale tavernetta sono stati ricavati ulteriori vani adibiti a ripostiglio, numero due camere da letto e bagno. Praticando bensì la parte destra del salone, si raggiungono i vani ripostiglio, ricavato sfruttando l'area al di sotto della rampa di scale, e la camera da letto avente affaccio a mezzo di balcone sulla via Campobasso.

Utilizzando bensì la parte centrale del sopradetto salone e dunque l'imponente scalinata, è possibile giungere al piano primo contraddistinto da numero due aree tra loro identiche e speculari aventi affaccio a mezzo di ballatoio sul piano terra. La suddivisione delle aree è tale da avere numero 4 (quattro) camere da letto unitamente a 2 (due) bagni, uno per ciascuna area. A mezzo di una delle camere da letto, attraverso scalinata interna, si raggiunge il lastrico solare piano.

Tutti i predetti vani, che nell'insieme sviluppano una superficie utile complessiva pari a 387,8 mq oltre ad una superficie scoperta di circa 291,8 mq, sono disposti in modo da essere direttamente illuminati ed arieggiati a mezzo di finestre e/o portefinestre con affaccio sul Viale Italia, su terrazzino e/o giardino e su via Campobasso.

Si riporta di seguito la rappresentazione grafica dei suddetti vani e delle superficie scoperte.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

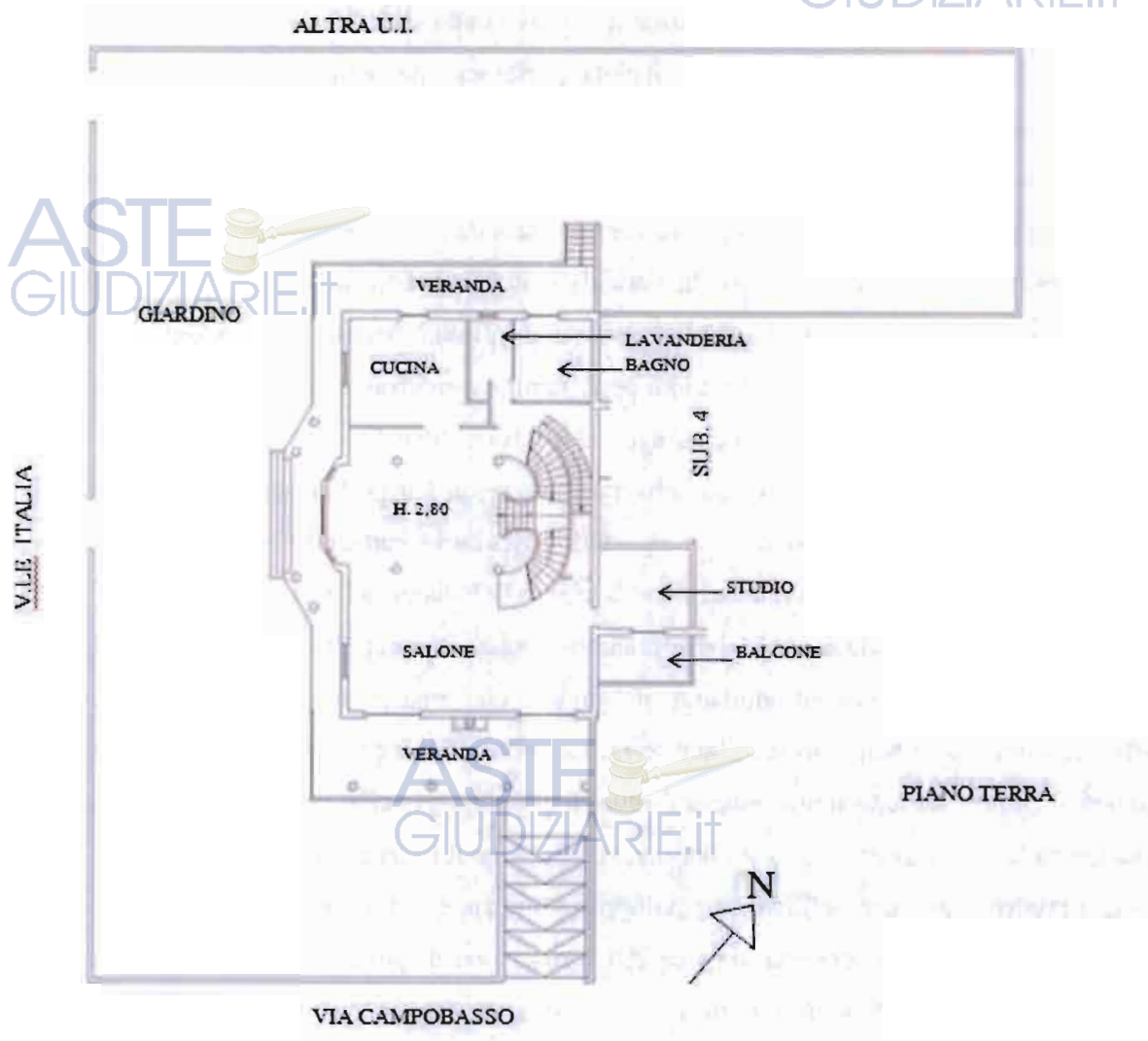


Figura 3: Piano terra

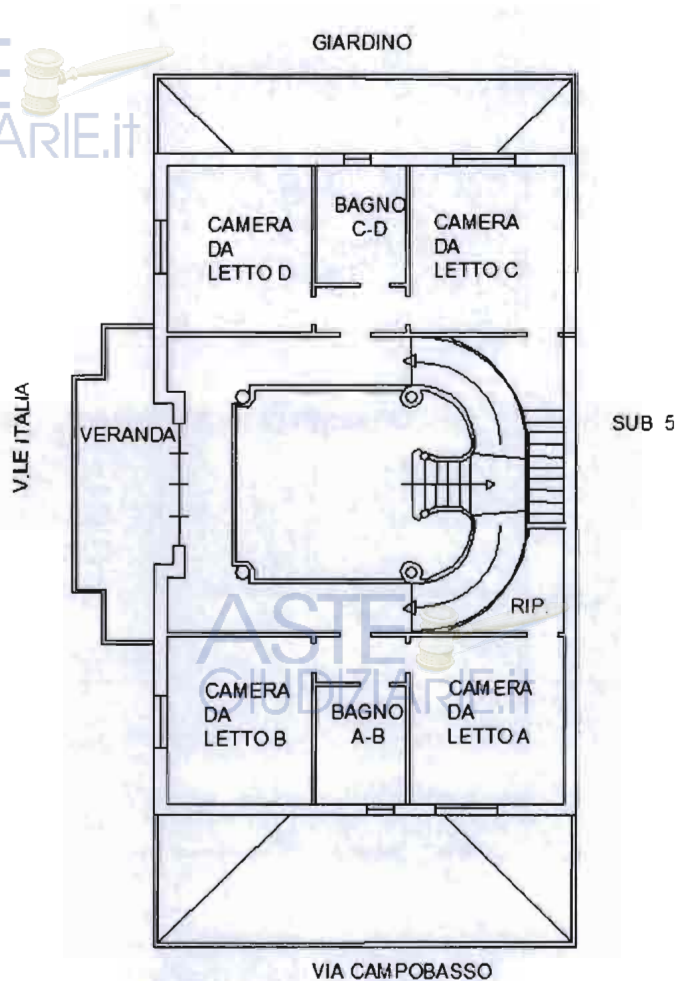


Figura 4: Piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 5: Piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Ingresso villino



Foto 2: Ingresso - disimpegno



Foto 3: Centro soggiorno



Foto 4: Area destra soggiorno



Foto 5: Area sinistra soggiorno



Foto 6: Vista laterale sx cucina – sala da pranzo



Foto 7: Veranda a confine con cucina, lavanderia, bagno e giardino



Foto 8: Giardino



Foto 9: Lavanderia



Foto 10: Bagno PT





Foto 11: Primo Piano – Uscita Veranda



Foto 12: Bagni Primo Piano





Foto 13: Camera da letto A e relativo ripostiglio, Camera da letto B



Foto 14: Camera da letto C e relativa scalinata per lastrico solare



Foto 15: Lastrico solare



Foto 16: Tavernetta





Foto 17: Bagno PS



Foto 18: Box auto



Foto 19: Vista laterale sx e laterale dx della villa

1.7. Materiali ed impianti

La villa in esame è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato (c.a.), tamponature in termolaterizio da 30 cm e tramezzature interne in tufelle da 10 cm, solai piani in latero cemento con una parte (lucernario) coperta da tegole in argilla del tipo marsigliese; quest'ultima soluzione è stata altresì adottata per la copertura delle verande.

Protetta lungo il suo perimetro da recinzione in muratura su cui insiste anche parte in metallo di colore grigio chiaro, esternamente l'unità immobiliare de quo presenta pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura al quarzo dalla colorazione tenue, prevalentemente bianco, un vialetto d'accesso realizzato a gradoni con basole di pietra calcarea così come la rampa d'accesso al locale box posto al piano seminterrato ed una pavimentazione delle verande con piastrelle in gres per esterni di color sabbia con coronamenti in pietra di Trani. Sul giardino insistono piante ornamentali cespugliose, siepe a ridosso dei muri di recinzione, alberature di sempreverdi di essenze locali ed una piscina. Assente risulta essere il tappeto erboso.

Internamente la villa presenta un piano di calpestio rivestito con piastrelle in gres opaco color rosa cipria con decorazione nella parte centrale del soggiorno ed in particolare nella zona adiacente all'imponente scalinata interna semicircolare, a due rampe simmetriche, con ringhiera in ferro



arricchita da elementi decorativi. Il rivestimento della detta scala risulta essere in marmo color grigio chiaro. Detta soluzione è stata adottata per la maggior parte dei vani costituenti nell'insieme la villa fatta eccezione per i vani bagni, ove le piastrelle hanno tonalità tra loro differenti, e per gli ambienti della tavernetta e del locale box.

Le pareti verticali risultano essere intonacate e rivestite con pittura per interni chiara, eccezion fatta per i locali adibiti a servizi igienici ove trovasi rivestimento con piastrelle in ceramica per un'altezza dal pavimento non inferiore a 2,0 metri.

Il portone di ingresso è blindato, a due ante, in legno di colore scuro a richiamo degli infissi, anch'essi in legno lamellare – doppio vetro camera con sistema di oscuramento a persiana sempre in legno di analogo colore. Le porte interne risultano essere bensì in legno di colore bianco.

Tra gli impianti presenti vi sono quello idrico, fognario, elettrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento del tipo a pavimento. Vi è altresì una rete per l'irrigazione del giardino oltre ad una cisterna nel locale box che funge da riserva d'acqua.

1.8. Stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, presentava uno stato di manutenzione e conservazione ottimo stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura unitamente agli assenti fenomeni di deterioramento della pavimentazione, degli infissi interni ed esterni e dei materiali che costituiscono la veranda ed il cortile pertinenziale.

1.9. Superfici utili rilevate

Di seguito si riassumono, in forma tabellare, i vari ambienti costituenti il Lotto Due con l'indicazione delle corrispondenti superfici utili.

Tabella 3: Superfici di ciascun vano del Lotto Unico

Ambiente	Superficie utile (mq)
Soggiorno	85,27
Cucina	20,53
Lavanderia	4,19
Ripostiglio cucina	1,00
Camera da letto PT	9,46
Ripostiglio	2,74
Bagno	12,10
Camera da letto A	17,34
Camera da letto B	16,52
Camera da letto C	17,34
Camera da letto D	16,52
Bagno A-B	7,33
Bagno C-D	7,33

Ballatoio	35,83
Totale Superfici	253,51
Superficie utile	253,51
Superficie Verande	84,42
Superficie Giardino	191,28
Superficie Piano Seminterrato	173,68

1.10. Confini

Relativamente ai confini, il villino oggetto di esecuzione, con sviluppo su 3 (tre) livelli di cui uno seminterrato e catastalmente descritto come in Tabella 4, risulta essere così circoscritto:

- a nord con altra unità immobiliare, a sud con Viale Italia, ad est con Via Campobasso ed ad Ovest con altra unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA) – Località Marina							
Lotto Unico	140	833	1	A/7	2	10 vani	€ 929,62
<i>In ditta: proprietà in ragione della quota di 1/2 del signor [redacted] della signora [redacted]</i>							

1.11. Pratica edilizia

Per accertare la regolarità dei manufatti formanti il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, la scrivente CTU ha presentato formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa (TA) – Località Marina al fine di visionare ed effettuare copia degli estremi autorizzativi e di ogni altro provvedimento recuperando la seguente documentazione:

- ✓ Progetto di fabbricato per civile abitazione – Piante, Prospetti e Sezione e Planimetria di Dettaglio (Allegato 6.1) allegati al Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Ginosa (TA) in data 20.11.2003 unitamente alla Relazione Tecnica - Illustrativa.

1.12. Abitabilità

Le ricerche, effettuate con il Responsabile per gli accessi agli atti del competente Ufficio del Comune di Ginosa (TA), hanno evidenziato l'assenza del certificato di abitabilità.

1.13. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto allegato al Nulla Osta del 200/11/2003 ha evidenziato l'esistenza di difformità urbanistiche – edilizie rappresentate da una diversa distribuzione interna. Tali variazioni, secondo informazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ginosa (TA), risultano essere sanabili secondo opportuna pratica edilizia i cui relativi costi sono stati debitamente presi in considerazione nella determinazione del valore unitario della villa.

ii. Conformità catastale

Il confronto eseguito tra la documentazione tecnica recuperata presso l'Agenzia del Territorio, con particolare riferimento alla planimetria allegata, e le operazioni di ricognizione della villa oggetto di pignoramento non ha evidenziato l'esistenza di difformità catastali.

1.14. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 31/01/2019, l'unità immobiliare de quo si apparteneva in ragione di 350 (trecentocinquanta) millesimi alla società [REDACTED] in ragione di 650 (seicentocinquanta) millesimi alla signora [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] per aver acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato de quo con atto di compravendita per notar Luca Torricella in data 22/08/2003 dai signori [REDACTED] to [REDACTED] [REDACTED]

Tabella 5 : Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 31 gennaio 2019						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascrizione	NRG NRP
Ginosa (TA) – Fg. 140 – P.la 833 – Sub. 1						
Proprietà	Quota di ½ [REDACTED]	Compravendita	Luca Torricella	22/08/2003	31.01.2019	2569
	Quota di ½ [REDACTED]					1851

1.15. 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 Ginosa (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
1851	2569	31.01.2019	Pignoramento	Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa

- iscrizione di ipoteca

Tabella 7: Iscrizione

Ipoteca volontaria				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Derivante da	A favore
264	2355	02/02/2012	Concessione a garanzia mutuo fondiario	Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- vi sono difformità urbanistiche - edilizie (paragrafo 1.13 i);
- non vi sono difformità catastali.

1.16. Altre informazioni concernenti i beni

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, la sottoscritta CTU ha riscontrato altresì che:

- non vi sono utenze scadute e non ancora saldate;

1.17. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in possesso degli odierni debitori.

1.18. 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	✓

Certificato di destinazione urbanistica	Non necessario
Atto di provenienza	✓
Planimetria attuale	✓
Planimetria catastale	✓
Planimetria progetto	✓
Contratto di locazione	Non esistente
Estratto dell'atto di matrimonio	✓
Domanda di condono	Assente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.19. 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 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, per il villino in esame, il valore unitario di mercato risulta essere il seguente:

- Villa = 1.300,00 Euro/mq,

Sul punto preme a questo CTU precisare che il predetto valore unitario di mercato tiene conto degli aspetti intrinseci legati all'immobile ed allo stato d'uso e manutenzione (par. 1.8), alla vetustà, allo stato di possesso dello stesso (par. 1.17) nonché alla correzione dovuta alle difformità urbanistiche (par. 1.13 i).

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 giardino, porticato, veranda e balcone.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

Tabella 9: Computazione superfici

Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale (Mq)
Superficie Lorda	491,00	100%	491,00
Superficie scoperta	291,80	30% sino a 25 mq 10% per la parte eccedente	7,50 26,70
Superficie commerciale totale			524,80

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo al metro quadrato si ricava che il più probabile valore di mercato del Lotto Unico risulta essere il seguente:

- Lotto Due = € 682.175,30;

Tuttavia il suddetto valore dovrà essere modificato applicando la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) stimata pari al 10% del valore del compendio immobiliare (10% = 68.217,53 €).

$$682.175,30 \text{ €} - 68.217,53 \text{ €} = 613.957,80 \text{ €}$$

Valore di mercato Lotto Due: € 613.958,00

1.20. Descrizione sintetica

Piena proprietà di un villino sito in Ginosa (TA) alla Località Marina, viale Italia s.n.c., costituita da ampio giardino pertinenziale con piscina e da numero 3 (tre) piani, seminterrato – terra e primo, collegati a mezzo di scale interne e rispettivamente caratterizzati dalla presenza di due ambienti adoperati come garage e cantina, da soggiorno, cucina – pranzo, bagno, lavanderia e studio al piano primo, numero 2 (due) bagni unitamente a 4 (quattro) camere da letto al piano secondo.

L'intera struttura, confinante con detto viale Italia, con via Campobasso e con altre unità immobiliari e censita nel N.C.E.U. del comune di Ginosa (TA), al Fg. 140, P.lla 833, sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62, risulta esser stata realizzata in forza di Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Ginosa (TA) in data 20.11.2003. Vi sono difformità urbanistiche – edilizie rispetto a quanto approvato nel relativo progetto allegato rappresentate da una diversa distribuzione degli spazi interni i cui costi di sanatoria sono stati opportunamente presi in considerazione nella determinazione del prezzo unitario di mercato.

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 33 (trentatre) pagine compresa la presente e da 8 (otto) allegati.

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

Taranto, lì 9 marzo 2020

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it