

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 56/2023

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

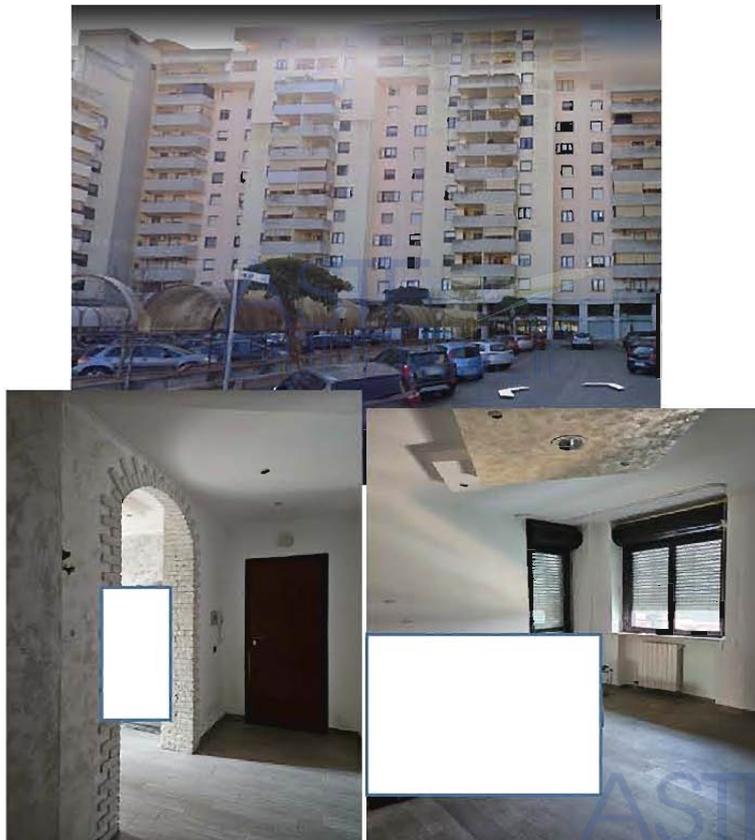
OGGETTO:

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

“PRISMA SPV S.r.l.”

contro

“*”**



<i>Giudice delle Esecuzioni:</i> Dott.ssa Francesca ZANNA	<i>Prossima Udiienza:</i> 19.02.2024
<i>Depositata il:</i> 07.12.2023	<i>CTU:</i> Ing. Rossana ACQUARO
ASTE GIUDIZIARIE.it	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO Dott. Ing. ACQUARO Rossana Sezione A n° 2744 <i>ACQUARO</i>

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.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	11
1.3 Descrizione del Lotto Unico	13
1.4 Documentazione fotografica	16
1.5 Stato manutentivo	19
1.6 Superfici rilevate	19
1.7 Confini	20
1.8 Pratica edilizia.....	21
1.9 Agibilità	21
1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	21
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	21
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico.....	22
1.14 Spese condominiali	22
1.15 Documentazione allegata e verificata	23
1.16 Primo metodo di stima – sintetico comparativo.....	23
1.17 Secondo metodo – capitalizzazione del reddito.....	26
1.18 Descrizione sintetica	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 56/2023 promossa da [REDACTED] S.r.l. contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 25.08.2023, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

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

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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 allegghi 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.

Specifici 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);

6

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

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

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				
56/2023	Unico		a) Appartamento sito al decimo piano della scala L1 dell'edificio A3 alla Piazza Sandro n. 17, distinto con il numero interno "19", composto di vani catastali 7,0; confinante nel suo insieme con proprietà della società "[REDACTED]" (5) SRL o suoi aventi causa, con vano scale, salvo altri. Nel NCEU di Taranto al foglio 206, pte 31, sub. 672, via Monteiasi, piano 10, cat. A/3, classe 2, vani 7,0; b) Locale ad uso box – auto pertinenziale sito nel piano interrato dell'edificio "B3-B6", distinto con il numero interno "15", della superficie di circa metri quadrati 22 e per quanta effettivamente è; confinante con corsia di manovra e con proprietà della società "[REDACTED]" (5) SRL", salvo altri. Nel NCEU di Taranto al foglio 206, pte 31, sub 2579, Strada Provinciale per Monteiasi, cat. C/6, classe 2, mq 22.				
	A FAVORE		[REDACTED] S.r.l.				
	CONTRO		***				
Intera e piena proprietà della signora ***, nata a [REDACTED] il *** – C.F.: ***							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	206	31	672	A/3	7 vani	10	-
			2579	C/6	22 mq	-	-
Intera e piena proprietà della signora ***, nata a [REDACTED] il *** – C.F.: ***							

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 06.10.2023 (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) Concessione Edilizia n. 38 – anno 1986 (Allegato 5), Concessione Edilizia n. 39 del 10.02.1987 (Allegato 5.1) e relativo progetto (Allegato 5.2), Concessione N. 85 – anno 1991 – pratica 195 (Allegato 5.3) e Concessione n. 86 – anno 1991 – pratica 198 (Allegato 5.4);
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 19.10.2023 (Allegato 7).

Sopralluogo

In data 05 ottobre 2023, alle ore 09:30 circa, successivamente ad un primo accesso, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali, ed il relativo verbale di sopralluogo, per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento; il tutto alla presenza dell'ausiliario Avv. Fabiana Miraglia e del signor *** il quale ha garantito l'esecuzione del rilievo metrico e fotografico di ciascuna unità. Nel corso del sopralluogo, la deducente ha appurato la completa corrispondenza dell'immobile alla planimetria catastale unitamente allo stato di conservazione e manutenzione ed ha annotato al contempo tipologia di materiali posati in opera, impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua unico lotto così come di seguito specificato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto								
Procedura Esecutiva	Lotto			Descrizione dell'unità immobiliare				
56/2023 NRG	Unico			Compendio immobiliare costituito da appartamento al piano decimo dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17, con ingresso a dx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore, e da locale box (numero 15) sito al piano seminterrato della detta Piazza, rispettivamente costituiti da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio e numero 2 (due) bagni e da ambiente unico. Il tutto rispettivamente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 206, P.IIa 31, sub. 672, classe 2, categoria A/3, consistenza 7 vani, superficie catastale 118 mq, rendita catastale € 614,58 ed al Fg. 206, P.IIa 31, sub. 2579, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 22 mq.				
	A FAVORE			[REDACTED] S.r.l.				
	CONTRO			***				
Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Uno	206	31	672	A/3	2	7 vani		614,58 €
						118 mq		
Due	206	31	2579	C/6	2	20 mq		85,73 €
						22 mq		

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da appartamento sito al piano decimo dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17, del Comune di Taranto, con ingresso a dx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore, e dal locale box al piano seminterrato della detta Piazza, rispettivamente costituiti da ingresso disimpegno, cucina – sala pranzo, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto e numero 2 (due) bagni e ripostiglio e da ambiente unico.

Il tutto, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 206, P.IIa 31, Sub. 672, classe 2, categoria A/3, consistenza 7 vani, superficie catastale 118 mq, rendita catastale € 614,58 ed al Fg. 206, P.IIa 31, sub. 2579, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita catastale Euro 85,73 e rispettivamente confinanti con vano scale, con Piazza Sandro Pertini, con altre unità immobiliare e con area di accesso carrabile e con altre unità immobiliari adibite a box.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere costituito da appartamento al piano decimo dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17, Centro Residenziale Mar Piccolo del Comune di Taranto, unitamente a locale box sito al piano seminterrato della detta Piazza.

L'intero complesso trovasi, nello specifico, in una zona periferica della detta città caratterizzata da complessi residenziali con sviluppo su più livelli su cui insistono unità immobiliari per civile abitazione unitamente a locali commerciali al piano terra.

In adiacenza a ciascun edificio costituente l'intero centro residenziale insister area adibita a parcheggio.

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



Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



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

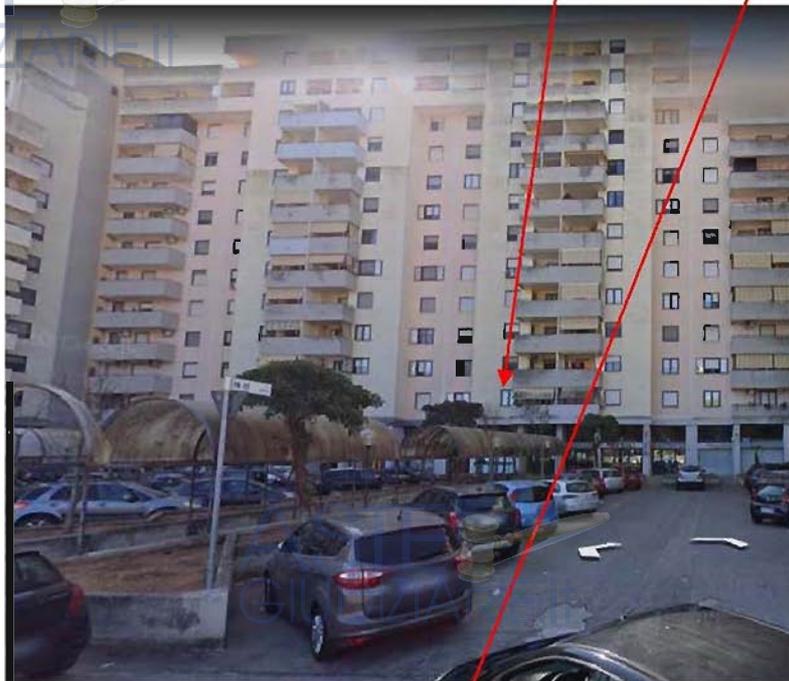


Figura 3 – Piazza Sandro Pertini, civico 17 ed ingresso carrabile Locale Box

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione sito al piano decimo dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17, Comune di Taranto, con ingresso a destra uscendo dall'ascensore e/o rispetto alla rampa di scale unitamente ad un locale box sito al piano seminterrato della detta Piazza, con ingresso a mezzo di rampa carrabile e relativa area di manovra, comune per tutte le unità ivi presenti.

Oltrepassato il vasto androne di ingresso all'edificio, a mezzo di rampa di scale e/o di ascensore, a destra trovasi l'appartamento caratterizzato da ingresso disimpegno tramite il quale si accede alla cucina – sala pranzo, alla camera da letto ed al soggiorno. Frontalmente rispetto al disimpegno v'è un corridoio mediante il quale è possibile raggiungere numero 2 (due) bagni, le ulteriori numero 2 (due) camere da letto ed il ripostiglio.

I detti vani risultano essere rivestiti con ceramica di colore chiaro di dimensioni 0,35 x 0,35 cm eccezion fatta per la cucina – sala pranzo, il soggiorno ed il corridoio per i quali è stata adottata la soluzione del rivestimento in legno con lastre rettangolari di dimensioni 0,10 x 0,60 cm di colore grigio scuro. Altra tipologia di rivestimento del piano di calpestio risulta esser stata adottata per gli ambienti adibiti a bagno ove trovasi la ceramica lavabile di colore chiaro di dimensioni 0,20 x 0,20 cm.

Le pareti verticali risultano essere ricoperte da intonaco civile per interni e pittura uniformemente distribuita, tonalità chiare ed in alcuni punti con effetto sabbia a richiamo del controsoffitto in cartongesso. Nei vani bagno è stata bensì utilizzato il rivestimento con piastrelle ceramiche sino ad un'altezza rispettivamente pari a circa 2,20 mt dal piano di calpestio.

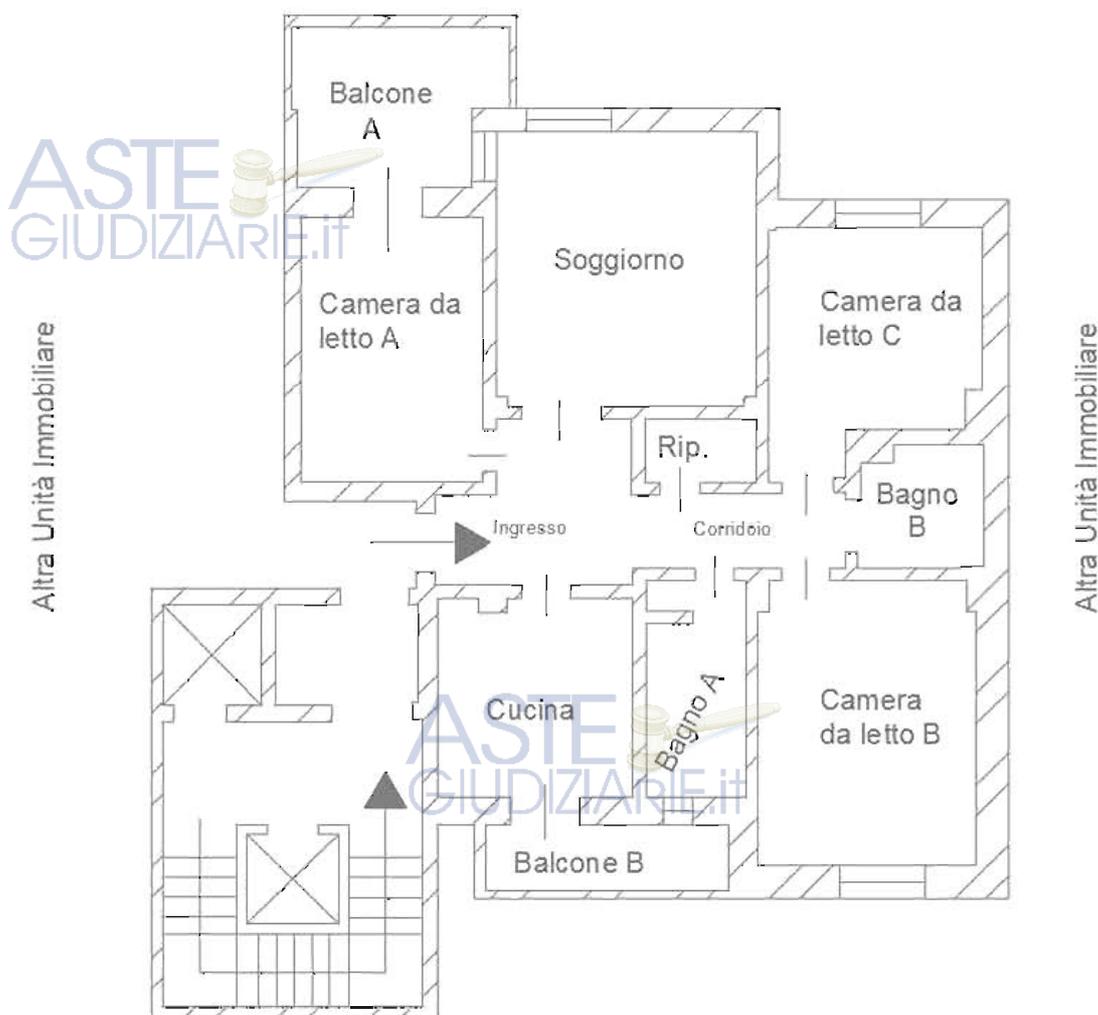
Per tutti gli ambienti il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre e/o portefinestre, in pvc di colore marrone – doppio vetrocamera con sistema di oscuramento di tipo avvolgibile, aventi affaccio sui balconi prospicienti la Piazza Sandro Pertini. Gli unici ambienti ciechi, privi dunque di area finestrata, risultano essere il bagno B ed il ripostiglio. Tra gli impianti posati in opera vi sono l'elettrico, citofonico, telefonia, idrico – sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo tradizionale con caldaia a gas metano ubicata nel balcone a confine con la cucina e con radiatori bianchi. Tutti gli impianti risultano essere di tipo sotto traccia.

Per quel che bensì concerne il locale, come già anticipato sito al piano seminterrato della detta Piazza, sito tra il complesso B3 – B6, si precisa che lo stesso risulta essere caratterizzato da ambiente unico, privo di aperture per l'illuminazione ed il ricircolo dell'aria, protetto da saracinesca

metallica di tipo “a ribalta”, allo stato grezzo. Tra gli impianti presenti trovasi unicamente quello elettrico.

Si riporta a titolo illustrativo, per ciascuna unità immobiliare facente parte del Lotto Unico, la suddivisione in pianta dell'appartamento ad uso abitazione e la rappresentazione del locale box

Piazza Sandro Pertini



Piazza Sandro Pertini

Figura 4: Lotto Unico – Appartamento al piano decimo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

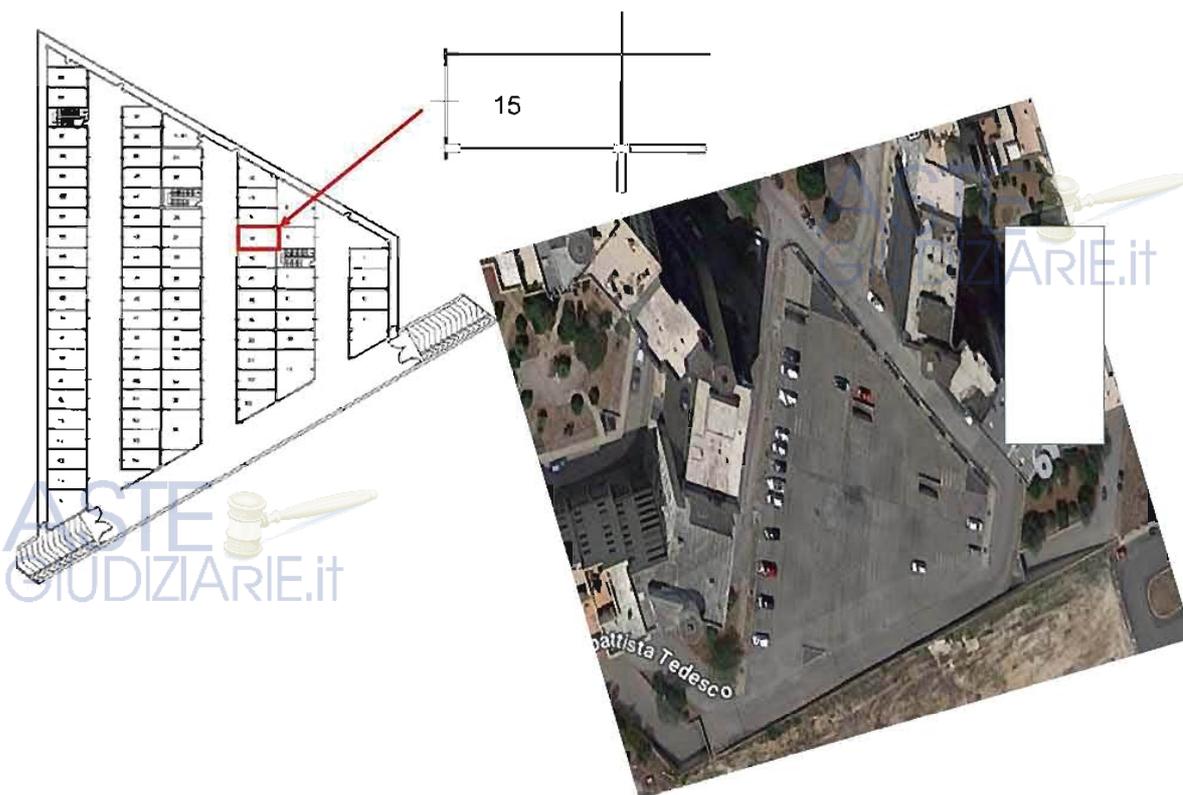


Figura 5 – Locale Box – Pianta

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1: Corridoio – Ingresso - disimpegno



Foto 2: Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 3: Camera da letto A



Foto 4: Bagno A e Bagno B

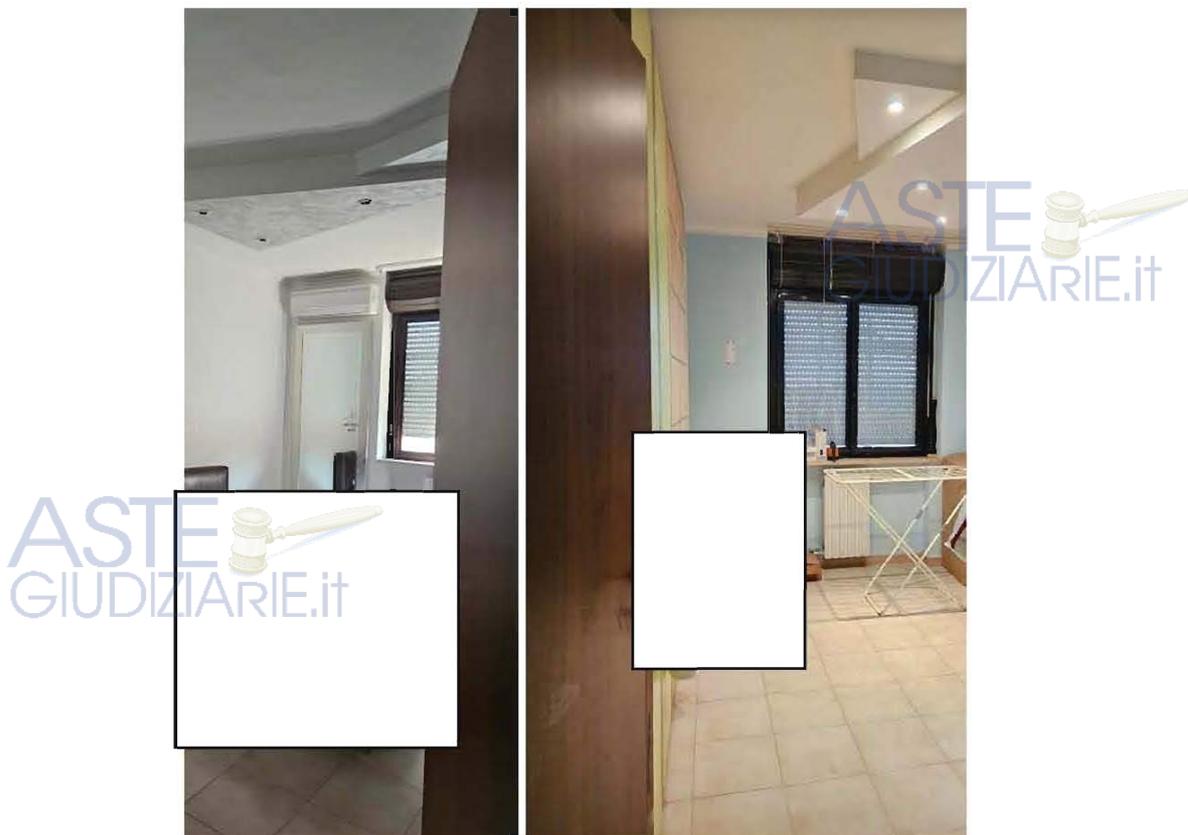


Foto 4: Camera da letto B e Camera da Letto C



Foto 5: Balcone B

1.5 Stato manutentivo

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, in alcuni vani di tipo spugnato a richiamo del controsoffitto. Ottimo risulta essere altresì lo stato di conservazione del rivestimento del piano di calpestio e delle pareti verticali degli ambienti adibiti a bagno e del lato cottura del vano cucina – sala pranzo. Gli infissi in pvc di colore marrone non presentano deterioramenti così come le porte interne. Per quel che concerne lo stato manutentivo esterno dell'immobile, la deducente precisa che risultano essere in atto interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a migliorare lo stato di isolamento termico delle facciate.

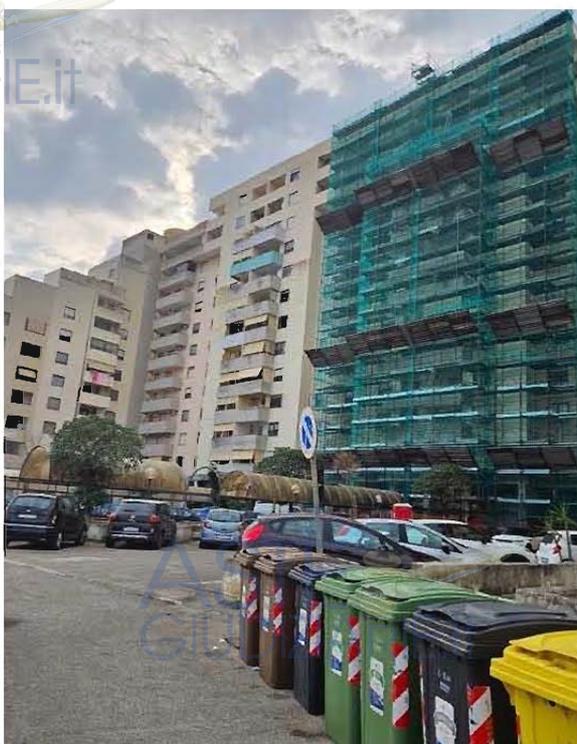


Figura 6 – Interventi di manutenzione straordinaria

1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili sviluppate da ciascun ambiente

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno	7,33
Sala pranzo – cucina	9,60
Soggiorno	18,92

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corridoio	3,84
Camera da letto A	12,96
Camera da letto B	17,25
Camera da letto C	12,73
Ripostiglio	2,20
Bagno A	6,15
Bagno B	3,88
Balcone A	40,0
Balcone B	7,97
Superficie Utile	92,7
Superficie Scoperta	11,97

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella 4: Superfici Locale Box

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ambiente unico	19,00
Superficie Utile	19,00

1.7 Confini

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

- Appartamento: a nord ed a sud con Piazza Sandro Pertini, ad est con unità immobiliare e con vano scale, ad ovest con unità immobiliare;
- Locale box: a nord con area di manovra, a sud – est ed ovest con altri locali box

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	206	31	672	A/3	2	7 vani	614,58 €
						118 mq	
	206	31	2579	C/6	2	20 mq	85,73 €
						22 mq	

In ragione della piena proprietà della signora ***, nata a [REDACTED] il *** - C.F.: ***

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto hanno fornito la seguente documentazione:

- Concessione in variante n. 85 rilasciata in data 17 marzo 1993 – pratica n. 195 alla concessione edilizia n. 39 del 10.02.1987 unitamente alla Tavola n. 10 – piante, alla Tavola n. 4 – piano interrato ed alla Tavola n. 2 – schema di lettura dei fabbricati (Allegato 5);
- Certificato di Agibilità n. 282 rilasciato in data 30 novembre 2004 (Allegato 5.1).

1.9 Agibilità

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto hanno evidenziato l'esistenza di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Taranto in data 30 novembre 2004 con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitazione dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17. Alcun Certificato di Agibilità risulta esser stato bensì fornito dal competente Ufficio Urbanistica alla scrivente CTU con riferimento al locale box sito al piano seminterrato. Nel merito, si precisa che la deducente ha già debitamente considerato il costo necessario per l'ottenimento dello stesso, decurtando il relativo valore dalla stima economica del Lotto Unico.

1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi si presenta conforme al progetto allegato Concessione Edilizia di variante n. 85 del 17.03.1993.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, il compendio immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere conforme alla relativa planimetria catastale rilasciata.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 27 febbraio 2023, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora ***, nata a [REDACTED] il *** per aver acquistato l'unità immobiliare ad uso abitazione unitamente al locale box con atto di compravendita per notar Angelo Raffaele Quaranta in data 17 dicembre 2003 dal signor [REDACTED] in qualità di procuratore speciale della società [REDACTED] S.p.A. in regime di separazione dei beni.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 27 febbraio 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto – Fg. 206, P.Ila 31, Sub. 672 Fg. 206, P.Ila 31, Sub. 2579						
Proprietà	***	Compravendita	17.12.2003	Angelo Raffaele QUARANTA	27.02.2023	5390
						4019

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- trascrizioni:

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
4019	5390	27.02.2023	Pignoramento	██████████ S.r.l.

- iscrizioni:

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
5395	26338	17.12.2003	Ipoteca Volontaria	██████████

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico, come già detto costituito da appartamento ad uso abitazione e da locale box, risulta essere utilizzato dalla signora *** unitamente al proprio nucleo familiare così come dichiarato in sede di sopralluogo dal signor ***.

1.14 Spese condominiali

Secondo quanto prospettato a mezzo PEC dall'amministratore condominiale, signor ██████████ a signora *** risulta avere un insoluto pari a Euro 515,78 riveniente da spese ordinarie,

straordinarie ed idriche 2020 – 21 – 22, come da bilanci approvati, da quota mensile per i mesi di settembre ed ottobre anno 2023 e per spese straordinarie deliberate. Regolari risultano essere bensì i pagamenti relativi ai consumi idrici.

Come evidenziato sopra, la spesa mensile condominiale risulta essere pari ad Euro 43,50.

1.15 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	✓
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento. Si precisa che lo stesso risulta essere il valor medio dei valori di stima ottenuti mediante l'applicazione di numero 2 (due) metodi di estimo che, nello specifico, risultano essere noti come metodo di stima sintetico comparativo e metodo di capitalizzazione del reddito.

1.16 Primo metodo di stima – sintetico comparativo

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

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

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme

precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

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

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

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 700,00 € per l'appartamento e 340,00 € per il locale box.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici degli immobili, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso di ciascuna unità immobiliare.

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

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Appartamento			
Superficie utile	94,88	100 %	94,88
Superficie scoperta	11,97	30%	3,59

Superficie muri interni	4,0	100 %	4,0
Superficie muri esterni non condivisi	6,0	100%	6,0
Superficie muri esterni condivisi	8,0	50%	4,0
Superficie commerciale			112,47
Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Locale Box			
Superficie coperta	19,0	100%	19,0
Superficie muri esterni condivisi	1,5	50%	0,75
Superficie commerciale			19,7

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Appartamento		
112,47 mq	700,00 €/mq	78.729,00 €
Locale Box		
19,7 mq	340,00 €/mq	6.698,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Appartamento		
78.729,00 €	5%	3.936,45 €
Valore corretto		
74.792,55 €		
Locale Box		
6.698,00 €	5%	334,90 €
Valore corretto		
6.363,10 €		

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.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato Lotto Unico
81.156,00 €
(valore arrotondato di 81.155,65 €)

1.17 Secondo metodo – capitalizzazione del reddito

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

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale con il secondo metodo

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
112,47	2,5
281,1775	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
281,1775	12
3374,13	
CALCOLO SPESE, TASSE	
3374,13	5%
168,71	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
3374,13	168,71
3205,42	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$Vc = Rn/r$	
3205,42	5
64108,47	

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
19,70	3
59,1	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI

59,1	12
709,2	
CALCOLO SPESE, TASSE	
709,2	5%
35,46	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
709,2	35,46
673,74	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
673,74	6,5
10365,23	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
81.156,00 €	74.473,70 €
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
77.815,00 € (valore arrotondato di 77.814,85 €)	

1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da appartamento al piano decimo dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 17, del Comune di Taranto, con accesso a dx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore, e da locale box al piano seminterrato del parcheggio scoperto sito sulla detta Piazza, individuato al numero 15 e raggiungibile a mezzo di rampa carrabile e/o ingresso pedonale. Le unità immobiliari de quo, rispettivamente costituite da ingresso –

disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni e ripostiglio per una superficie utile pari a circa 95 mq oltre a circa 12 mq di superficie scoperta sviluppata da numero 2 (due) balconi e da ambiente unico per una superficie utile pari a circa 19 mq, risultano essere censite nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 206, P.IIa 31, Sub. 672, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 118 mq, rendita catastale Euro 614,58 ed al Fg. 206, P.IIa 31, Sub. 2579, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita catastale Euro 85,73. L'intero complesso residenziale, di cui l'appartamento ed il locale box fanno parte, risulta esser stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 38 – anno 1986 cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 39 del 10.02.1987. A tali titoli abilitativi hanno fatto successivamente seguito la Concessione N. 85 – anno 1991 – pratica 195 e la Concessione n. 86 – anno 1991 – pratica 198 nonché il rilascio del Certificato di Agibilità N. 282 con il quale si certifica che il fabbricato di Piazza Pertini n. 17 risulta essere agibile. Lo stato dei luoghi si presenta conforme al progetto rilasciato con la Concessione N. 39 ed alla relativa planimetria catastale.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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 28 (ventotto) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, li 07 dicembre marzo 2023

