

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 93/2020 R.G.E.



OGGETTO: Relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio

Parte ricorrente (creditore procedente):

Controparte (debitore):



privi di rappresentante legale comunicato.

Ausiliario del giudice:

Avv.to Sara GISONDA.


Il Tecnico incaricato C.T.U.
Ing. Giovanni CARAGNANO



INDICE DEGLI ARGOMENTI:

1. Dichiarazione di conformità normativa	pag. 3
2. Documentazione acquisita	pag. 4
3. Quesiti e organizzazione delle operazioni peritali	pag. 5
4. Regime patrimoniale debitore	pag. 6
5. Individuazione dei lotti	pag. 6
6. Cronologia principali operazioni peritali	pag. 7
7. Sopralluoghi	pag. 8
8. Reindividuazione dei lotti	pag. 8
9. Accessibilità toponomastica della zona	pag. 9
10. Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 11
11. Rilievo metrico fotografico lotti	pag. 13
12. Dati catastali lotti	pag. 14
13. Confini dei lotti	pag. 14
14. Titoli di proprietà lotti e elenco formalità pregiudizievoli	pag. 16
15. Stati occupativi dei beni, abitabilità e divisibilità	pag. 17
16. Dati urbanistici lotti, vincoli e regolarità edilizia	pag. 18
17. Criteri estimativi adottati	pag. 20
18. Stima dei lotti	pag. 21
18.1. Valutazioni mediante utilizzo dei dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari	pag. 21
18.2. Valutazioni agenzie immobiliari di zona	pag. 24
18.3. Valutazioni mediante canoni di locazione	pag. 25
19. Conclusioni del processo estimativo	pag. 26
20. Riepilogo e descrizione finale	pag. 27

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

1. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA



All' ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
 Tribunale di Taranto
 - Sezione Esecuzioni Immobiliari -

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n°93/2020 R.G.E.*



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dr. Ing. Giovanni CARAGNANO nato a MOTTOLA (TA) il 08/07/1974 C.F. CRGGNN74L08F784D, **iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di BARI sez.A (laurea conseguita in Ingegneria Civile secondo l'ordinamento previgente) col n° d'ordine 8819, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di TARANTO,**

AVENDO RICEVUTO

in data 18/12/2020 (c.f.r. Decreto di fissazione udienza ex art. 569 Cod. Proc. Civ. in All.1) nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal **Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di TARANTO** dott. Andrea PAIANO, relativamente al procedimento di cui **all'oggetto,**

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 13) contenuti nel verbale di **giuramento dell'esperto** (c.f.r. All.2), nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme **anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..**

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Ing. Giovanni CARAGNANO



C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U. **successivamente al conferimento dell'incarico** procedeva ad acquisire ed analizzare la seguente documentazione riportata in allegato:

- Allegato 1 decreto di fissazione udienza ex art. 569 Cod. Proc. Civ. contenente nomina Esperto C.T.U. (Ing. CARAGNANO Giovanni);
- Allegato 2 **accettazione dell'incarico dell'esperto** (Ing. CARAGNANO Giovanni);
- Allegato 3 copie Atti procedura 93/2020: Atto di pignoramento del 06/02/2020;
- Allegato 4 dati catastali lotto: 4.1 mappa catastale, 4.2 visura attuale, 4.3 visura storica, 4.5 planimetria catastale;
- Allegato 5 elenco trascrizioni e formalità sulle proprietà oggetto di pignoramento;
- Allegato 6 dati urbanistico-edilizi-anagrafici rilasciati dal Comune di TARANTO: 6.1 titoli abilitativi alle costruzioni, 6.2 progetti di edificazione, 6.3 certificato di matrimonio con indicazione regime patrimoniale Debitore;
- Allegato 7 comunicazioni al debitore ed ai comproprietari: 7.1 prima comunicazione per sopralluogo del 16/09/2021 (privo di riscontro positivo); 7.2 seconda comunicazione per sopralluogo del 20/10/2021 (privo di riscontro positivo);
- Allegato 8 documentazione sopralluoghi: 8.1 sospensione ex art. 54 ter d.l. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020 **relativo all'abitazione principale dell'esecutato**; 8.2 verbale di sopralluogo del 20/10/2021; 8.3 verbale di sopralluogo del 22/10/2021;
- Allegato 9 **stato di possesso dell'immobile**: 9.1 copia atti di provenienza;
- Allegato 10 documentazione fotografica cespiti;
- Allegato 11 planimetria stato dei luoghi attuale;
- Allegato 12 quotazione OMI;
- Allegato 13 versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- Allegato 14 check list controlli principali e foglio riassuntivo identificativi catastali;
- Allegato 15 attestazione trasmissione copia della perizia alle parti.

3. QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione indicata il C.T.U. procedeva, come indicato nel verbale di giuramento (c.f.r. allegato 2) a:

- indicare il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- identificare e descrivere, (con precisi dati catastali e confini) gli immobili pignorati **di cui all'oggetto della presente relazione**;
- accertare la corrispondenza o meno, con i dati riportati **nell'atto di pignoramento** e le relative risultanze catastali;
- accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di E.I.;
- accertare la proprietà unica o per quota indivisa dell'immobile pignorato da parte dell'Esecutato;
- redigere relazioni di stima per quanti sono i lotti individuati riportando una descrizione circa:
 - tipologia, ubicazione, accesso, confini e eventuale presenza di pertinenze o accessori;
 - **contesto, caratteristiche e destinazione della zona** ove è ubicato l'immobile;
 - **lo stato di possesso con precisazione dell'eventuale occupazione di Terzi** e, ove fosse attivo, un contratto di affitto o locazione con indicazione degli **estremi di quest'ultimo**;
 - **l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene sia di natura opponibile dall'acquirente che non**;
 - **l'esistenza di spese fisse o straordinarie relative agli ultimi due anni o comunque non scadute**;
 - **valutazione di stima della quota e dell'intero ed eventuali divisioni**;
- estrarre reperto fotografico digitale (esterno/interni) dello stato dei luoghi;
- inviare copia dell'elaborato peritale, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai Creditori precedenti o intervenuti e al debitore;
- acquisire visure ipotecarie e catastali a favore e contro relative al soggetto debitore;
- depositare triplice copia dell'elaborato peritale su supporto informatico.

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

4. REGIME PATRIMONIALE DEBITORE

Il debitore è il sig. _____ nato il _____
 _____ insieme alla sig.ra _____
 nata il _____ .

Relativamente al regime patrimoniale, come si evince dall'estratto di Matrimonio del
 _____ (cfr. All.6) acquisito dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Anagrafe del
 Comune di TARANTO, il Debitore _____ risulta essere
 coniugato in regime di comunione dei beni con la _____ .

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. indicava nel prosieguo della presente relazione e in allegati i
 cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): (TARANTO, via MESSINA n. 87 piano quarto
 (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648,
 Subalterno 29):

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita
 catastralmente alla via Messina n. 21 piano 4;


C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

6. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 18/12/2020: **Provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la Stima dei beni pignorati** (c.f.r. All.1) e contestuale fissazione Udienza modalità di vendita per il 10/05/2021;
- 02/01/2021: Accettazione incarico e giuramento di rito C.T.U. (c.f.r. All.2);
- 02/01/2021 esecuzioni prime indagini catastali (c.f.r. All. 4);
- 03/01 - 12/01/2021: Prime acquisizioni e studio atti relativi al procedimento esecutivo oggetto di E.I. 93/2020 (c.f.r. All. 3);
- 13/01/2021: richiesta accesso agli atti Comune di TARANTO;
- 13/01/2021: effettuazione ricerche atti di provenienza degli immobili presso studio notarile D'AMORE Giovanni di MASSAFRA (TA) (c.f.r. Verb. Soprall. in All.9)
- 14/01/2021: rilascio atti relativi a Ufficio Anagrafe del Comune di TARANTO (c.f.r. All.6);
- 08/02/2021: invio sospensione ex art. 54 ter d.l. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020 relativo **all'abitazione principale degli** esecutati (TA) (c.f.r. All.8);
- 10/02/2021: **rilascio atti relativi a Commissione Edilizia presso l'Ufficio Tecnico** del Comune di TARANTO (TA) (c.f.r. All.6);
- 20/10/2021: primo sopralluogo C.T.U. sul Beni inseriti nel Lotto Esecutato in località TARANTO nel corso del quale non è stato possibile eseguire le opportune operazioni peritali (c.f.r. Verb. Soprall. in All.8);
- 22/10/2021: secondo sopralluogo C.T.U. sul Bene inserito nel Lotto Esecutato in località TARANTO con riscontro positivo (c.f.r. Verb. Soprall. in All.8)
- 23-30/10/2021: Indagini Internet mercato immobiliare, raccolta dati bibliografici e ricognizione agenzie immobiliari di zona;
- 08/11/2021: esecuzione indagini ipotecarie (c.f.r. All. 4);
- 08/11- 10/11/2021: digitalizzazione risultati del rilievo fotografico, stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- 12/11/2021: Deposito Relazione peritale C.T.U. e contestuale invio alle parti;
- 13/12/2021: Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita E.I. 93/2020.

7. SOPRALLUOGHI

Al fine di eseguire il sopralluogo necessario a sancire l'avvio delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice incaricato per la presente procedura Avv. GISONDA Sara, con il quale concordava quale utile data il giorno 16 settembre 2021.

In data 15 settembre 2021 il sottoscritto CTU veniva contattata dalla  che chiedeva un differimento delle operazioni peritali per motivi personali. Il sottoscritto sentito l'Ausiliario del Giudice accordava un breve rinvio delle operazioni peritali fissando come nuova data il 20 ottobre 2021.

Il giorno 20 ottobre 2021 alle ore 10:30 lo scrivente si recava presso l'immobile sito in via MESSINA n. 87, trovandolo chiuso e disabilitato pertanto dichiarava terminate le operazioni peritali. In data 22/10/2021 veniva esperito un ulteriore tentativo di accesso che in questa occasione aveva esito positivo e pertanto in pari data il sottoscritto procedeva ad effettuare il previsto sopralluogo sull'immobile oggetto della presente procedura redigendo, al termine delle operazioni, apposito verbale in Allegato 8.

8. REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente tenendo conto delle caratteristiche dei beni e valutate le condizioni di mercato suddivide i beni oggetto della procedura in essere nei seguenti lotti:

Re individuazione dei lotti						
Proc. N.	Lotto	Descrizione bene				
93/2020	Comune di TARANTO					
	UNICO	Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;				
Dati catastali lotto						
Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
244	1648	29	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33

9. ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA della ZONA

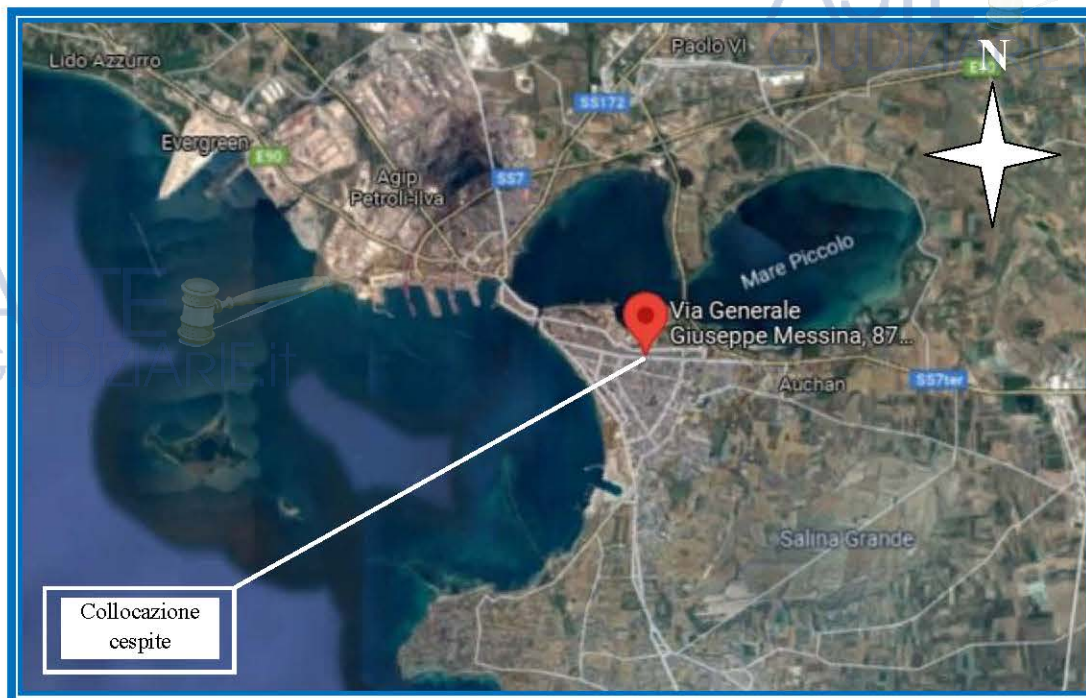


Fig n. 1 – vista planimetrica della città di TARANTO con collocazione del cespite

Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato nel territorio comunale della Città di TARANTO in posizione semiperiferica (c.f.r. Fig n. 1) sulla via Messina arteria che taglia l'abitato in direzione est-ovest.

La zona in questione risulta fortemente urbanizzata con la presenza di immobili a prevalente tipologia condominiale. Il bene risulta facilmente raggiungibile utilizzando la viabilità esistente e beneficia della presenza di un parcheggio pubblici posti sulla via Messina e nelle immediate vicinanze del cespite.



Fig. n. 2 – vista planimetrica particolare

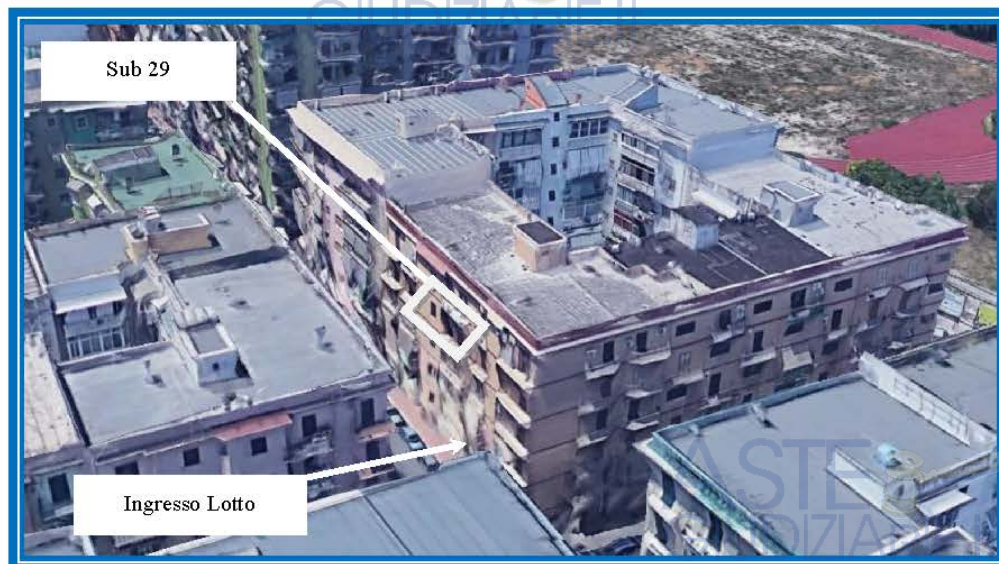


Fig. n. 3 – vista da via Messina

Il cespite consiste in una civile abitazione sita a piano quarto con ingresso principale dalla via Messina **all'interno dell'edificio** al numero civico n. 87 (c.f.r. Fig. n. 2 e 3).

10. DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO – Via Messina n. 87 (catastalmente via Messina n. 21)

L'ingresso al cespite è assicurato dalla carreggiata di via Messina (c.f.r. Fig. n. 3).

Lo stato esterno delle finiture e degli intonaci del condominio sono da considerarsi **generalmente mediocri anche in considerazione dell'età del fabbricato.**

L'architettura dell'edificio è a telaio in calcestruzzo armato con solai piani in laterocemento e murature di tompagno in blocchi di cls vibrato a doppio paramento, ha copertura piana, murature intonacate a civile e tinteggiate.

L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra ed al piano quarto è collocato il cespite oggetto della presente relazione (c.f.r. Fig. n. 3). Il vano scale condominiale è ampio, luminoso ma non dotato di ascensore di piano.

Dalla porta di ingresso dal vano scale si ha accesso al soggiorno dal quale ha origine il corridoio che disimpegna tutti gli altri ambienti quali: cucina, camera da letto, cameretta, bagno e ripostiglio (c.f.r. allegato 10 e 11).

A fattor comune la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro posato a vela con fuga scura, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro grecate a metà ed a tutta altezza (c.f.r. allegato 10).

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, i sistemi oscuranti sono rappresentati da tapparelle **su una facciate e persiane sull'altra** e versano in buone condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno verniciato bianco e vetro, sono di buona fattura e, a fattor comune, risultano in sufficiente stato manutentivo (c.f.r. allegato 10).

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro inoltre alcune facciate sono realizzate con cromie particolari ad effetto anticato o con colore carico per evidenziare gli arredi ed in generale sono in discreto stato di manutenzione. I soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco in tutti i locali.

L'unico locale WC ha rivestimento in piastrelle in gres di colore chiaro con greche di rifinitura, all'interno sono alloggiati bidet, vasca, lavabo e vaso (c.f.r. allegato 10).

Gli impianti risultano attuali e funzionanti:

- **L'impianto termico è realizzato con radiatori in alluminio collegati ad un gruppo termico a gas allocato all'esterno sul balcone antistante;**
- **L'acqua calda sanitaria a garantita dallo stesso gruppo termico;**
- **L'impianto di scarico è a cacciata d'acqua con allaccio alla rete pubblica;**

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

- L'impianto elettrico con centralino d'appartamento e punti luce e prese ad incasso.

PERTINENZE

Il cespite in questione non è dotato di alcuna pertinenza.



C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

11. RILIEVO METRICO FOTOGRAFICO LOTTI

LOTTO UNICO – Via Messina n. 87 (catastalmente via Messina n. 21)

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito senza esito positivo tentativo di accesso **all'immobile** costituente il lotto menzionato in data 20/10/2021, dava inizio alle operazioni peritali di accesso al Lotto eseguito in data 22/10/2021 (cfr. verbale in All.to 8).

Il sopralluogo veniva eseguito alla presenza della (esecutata) e dell'Avv. GISONDA Sara (Custode Giudiziario Tribunale di Taranto).

In data di sopralluogo dunque, identificati gli immobili oggetto di esecuzione, il C.T.U. contestualmente effettuava sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 (in Allegato 4) **le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e puntatore laser** ed effettuava relativo rilievo fotografico digitale (cfr. Allegato n° 10).

La relazione fotografica in allegato 10, stilata in numero 5 pagine, è stata redatta utilizzando 10 foto su un totale di 19 di cui è costituito il completo rilievo fotografico effettuato nella menzionata data.

Le risultanze del rilievo metrico, successivamente elaborate in formato grafico e, **presentate nell'allegato 11**, consentono di desumere le seguenti superfici di calcolo:

LOTTO UNICO – Via Messina n. 87 (catastalmente via Messina n. 21)

– Cucina:	13,01 m ² ;
– Soggiorno:	23,26 m ² ;
– Corridoio:	7,38 m ² ;
– Camera da letto:	17,81 m ² ;
– Cameretta:	16,84 m ² ;
– Bagno:	6,39 m ² ;
– Ripostiglio:	3,41 m ² ;
– SUPERFICIE UTILE NETTA	88,10 m²
– SUPERFICIE LORDA	100,42 m²

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

12. DATI CATASTALI LOTTI

Come da indagini catastali effettuate dal sottoscritto mediante applicativo Sister presso l'**Agenzia delle Entrate** – Direzione Provinciale di TARANTO – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare risulta una identificazione catastale dei Lotti nella seguente attuale configurazione:

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;

DATI CATASTALI:

Comune: TARANTO ; Indirizzo via Messina n. 21 piano quarto; Foglio: 244; Particella: 1648; Subalterno: 29; Categoria: A/4 (abitazioni di tipo popolare); Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale: 109 m² (105 m² escluso aree scoperte) ; Rendita: € 418,33.

NOTE CATASTALI C.T.U.

- La mappa catastale (scala 1:1.000 in All.4) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 1648;
- La planimetria catastale corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/10/2021 a meno della modifica di alcune tramezzature interne al fine della realizzazione del locale bagno e cucina. A giudizio dello scrivente le difformità riscontrate, pur non rendendo necessaria la correzione della planimetria catastale, al fine della vendita, in quanto vi è una conformità "sostanziale" tra lo stato di fatto attuale e i dati catastali, va comunque conteggiata tra gli oneri a carico dell'Acquirente dei quali il sottoscritto C.T.U. dovrà tenere conto nella valutazione del Lotto.

13. CONFINI DEI LOTTI

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

Come desumibile dalla planimetria di rilievo metrico C.T.U. in allegato 11, L'unità immobiliare rientrante nel subalterno 29 confina:

- Sul lato Nord: tramite muratura perimetrale con area pertinenziale condominiale;
- Sul lato Est: con altra Unità Immobiliare Urbana;
- Sul lato Sud: tramite muratura perimetrale con via Messina;
- Sul lato Ovest: con altra Unità Immobiliare Urbana.

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle proprietà adiacenti.

Per altri Dettagli relativi ai confini dei Lotto si rimanda ai Dati catastali e alle Planimetrie in Allegato 11, nonché al rilievo fotografico in All.10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

14. TITOLI DI PROPRIETÀ LOTTI e ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;

Il lotto è stato edificato dal _____ grazie al parere favorevole della Commissione Edilizia (riunitasi nella seduta del 23/01/1951) che ha permesso la costruzione su progetto a firma degli ing. PERETTO Giovanni (cfr. copia progetto in allegato 6).

Per quanto riguarda la provenienza il lotto dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 è passato dal _____ ai _____ e _____ in misura di ½ ciascuno mediante atto di atto di compravendita a firma del notaio SANTARCANGELO in data 22/04/1991 Repertorio n. 36507.

Il lotto è poi passato al _____ mediante atto di compravendita a firma del notaio CITO Giandomenico in data 13/07/2000 Repertorio n. 67751.

Infine il lotto è pervenuto agli esecutari _____ (C.F. _____) e _____ (C.F. _____) dal Sig. _____ mediante atto di compravendita a firma del notaio D'AMORE Giovanni in data 22/02/2007 Repertorio n. 16017 (copia atto di provenienza in allegato 9).

La situazione attuale relativamente al titolo di proprietà è la medesima.

Relativamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli in esito all'ispezione effettuata (cfr. in allegato 5) non risultano istruiti altri procedimenti esecutivi sul cespite esecutato oltre alla nota di trascrizione del 20/05/2020 (Registro Particolare 6461 - Registro Generale 9443), agli atti nel fascicolo della corrente procedura.

Pertanto alla luce di quanto detto si riportano a seguito gli estremi delle formalità pregiudizievoli, nel ventennio antecedente il pignoramento, gravanti sul cespite esecutato:

- TRASCRIZIONE contro del 20/05/2020 (Registro Particolare 6461 Registro Generale 9443) derivante da atto esecutivo giudiziario (verbale di pignoramento immobili 05/03/2020 rep. n. 1250)

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

Per altre note su titoli di proprietà e trascrizioni e per confronto si rimanda agli allegati richiamati nel presente paragrafo.



15. STATI OCCUPATIVI DEI BENI, **AGIBILITA' e DIVISIBILITA'**

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): *TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:*

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;



Relativamente all'occupazione del LOTTO si precisa che è allo stato attuale non libero ma occupato dall'**esecutata** e dal suo nucleo familiare.

L'**immobile** è dotato di dichiarazione di abitabilità.

L'**immobile in relazione alla tipologia, alla ubicazione ed alla disposizione degli ambienti** non risulta comodamente divisibile.



16. DATI URBANISTICI LOTTI, VINCOLI e REGOLARITA' EDILIZIA:

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Taranto, adottato nel settembre del 1974 ed approvato con Decreto regionale n. 421 del 20/03/1978 è tuttora vigente.

Successivamente il P.R.G. ha subito un'ulteriore modifica con variante generale destinata a Piano per gli Insediamenti Produttivi approvata con Delibera di Giunta Regionale n°1036 del 02/03/1990.

Ad oggi, fino a quando il comune non si doterà di un nuovo P.U.G., è in vigore il P.R.G. approvato nel 1978, integrato con la variante del 1990.

Il lotto ricade interamente in un'area residenziale identificata dal P.R.G. come "Zona edilizia esistente del tipo B (D4).

Per quanto concerne gli indici metrici urbanistici e le norme tecniche di attuazione relativi alla zona omogenea si riassumono brevemente i principali indici:

- Strumento di attuazione: piano di lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: indice massimo pari a 4 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale: pari a 2 mc/mq;
- Altezza: pari a 18 mt.

Relativamente ai vincoli urbanistici non vi sono prescrizioni riguardanti il lotto di interesse.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia del Lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il Fabbricato di cui fa parte l'appartamento rientrante nel sub. 29 è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967 e risulta dotato di regolare licenza edilizia in data 20/02/1957 concessa a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia (riunitasi nella seduta del 23/01/1957).

Rispetto al progetto originario lo stato di fatto attuale vede le seguenti difformità:

- Chiusura di un balcone con infissi realizzati in profilato di alluminio e vetro al fine della realizzazione di un vano lavanderia;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

L'attività di sanatoria si baserà sull'accertamento di conformità prevista dall'art 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che, al comma 1 prevede: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

L'accertamento della doppia conformità dà come esito il seguente:

Per quanto attiene la chiusura del balcone la realizzazione dell'opera in difformità al permesso di costruire, a giudizio dello scrivente, non possiede il requisito della doppia conformità, mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni lo scrivente C.T.U. considererà nel prosieguo della presente relazione le difformità sanabile.

In relazione a quanto detto verranno computate e scorporate dal valore complessivo del cespite i costi da sostenere per la presentazione della richiesta di permesso in sanatoria per gli abusi sanabili.

17. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1) **mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di TARANTO in cui ricade il bene pignorato;**

2) **controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari.**

3) **Controllare ulteriormente i due risultati precedenti con una terza valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione stabilita dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).**

Con la prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscendo meglio alcune caratteristiche del territorio, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi tenendo conto di molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata quali:

- **Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con consistenti lavori da effettuare se possono disporre di immobili nuovi;**
- **Stato conservativo e condizioni di esposizione medie degli immobili e degli annessi;**
- **Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente.**

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

18. STIMA DEI LOTTI:

18.1. Valutazioni mediante utilizzo dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (A)
 Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo/valore.

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, **sono valutati dall'Ufficio di** Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, è possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e **manutenzione dell'immobile** Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2021 risulta (c.f.r. All.12) **che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella** tipologia prevalente di abitazioni civili, ubicata nel Comune di TARANTO in zona Semiperiferica C4 in stato conservativo Normale oscilla tra un valore min di 920 €/mq ed un valore max di 990 €/mq con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L) dell'immobile:

Considerando il valore medio di tale intervallo e riprendendo i valori di calcoli delle superfici precedentemente effettuati (§ 9) è possibile effettuare il seguente calcolo:

VALORE UNITARIO MEDIO = $(920+990)/2 = 955 \text{ €/mq}$ di superficie lorda

Cio premesso è opportuno considerare che taluni immobili oggetto di valutazione ricadono nella tipologia **dell'unità immobiliare parte di un edificio** la cui superficie commerciale è data dalla somma:

A_L) della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- **spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);**
- copertura a terrazzo non praticabile;

- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (A_L) è pari a $100,42 \text{ m}^2$ (cfr § 11):

Mentre la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo va calcolata tenendo conto delle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Le indicazioni attribuiscono alle pertinenze i seguenti coefficienti:

- le superfici scoperte a giardino e similare va calcolato al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per superfici eccedenti tale limite;
- le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e similari va calcolata nella misura del 30% fino a 25 m^2 e del 10% per la quota eccedente (qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali) e nella misura del 15% fino a 25 m^2 e del 5% per la quota eccedente (qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali);
- le pertinenze esclusive accessorie quali cantine, soffitte e assimilate vanno computate nella misura del 50% della superficie qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali e nella misura del 25 % qualora non comunicanti.

Alla luce di quanto detto è possibile calcolare la superficie commerciale omogeneizzata delle pertinenze dei cespiti eseguiti mediante la seguente tabella:

Tipologia pertinenza	Superficie reale	Coefficiente di calcolo	Superficie commerciale
LOTTO UNICO			
Superfici scoperte	0 m^2	10 %	0 m^2
Pertinenze ornamento	$9,01 \text{ m}^2$	30%	$2,70 \text{ m}^2$
Pertinenze ornamento eccedenti i 25 m^2	0 m^2	10%	0 m^2

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

Pertinenze esclusive accessorie	0 m ²	25%	0 m ²
Totale pertinenze (B)			2,70 m²

La superficie commerciale pertanto, data dalla somma dei vani principali e degli accessori diretti (A_L) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (B) risulta pari a:

$$(A_L) 100,42 \text{ m}^2 + (B) 2,70 = (\text{SLC}) 103,12 \text{ m}^2$$

Tale valore moltiplicato per il valore unitario medio consente di ottenere il

Valore Commerciale del LOTTO:

$$V_A = (\text{SLC}) 103,12 * 955 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 98.479,60 \approx \text{€ } 98.500,00$$

18.2. Valutazioni agenzie immobiliari di zona (B)

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato le principali agenzie immobiliari operanti **nell'abitato di TARANTO al fine di ottenere le valutazioni più idonee dell'immobile** oggetto di stima.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti **all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.**

Per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata, e a tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media e si sono utilizzate un numero non inferiore a 3 valutazioni per Lotto.

Denominazione Agenzia	Collocazione Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita tot.	Prezzo di vendita al mq
Immobiliare.it	Via Messina	90 m ²	€ 78.000,00	€ 866,67
Immobiliare.it	Via Messina	165 m ²	€ 180.000,00	€ 1.090,90
Idealista.it	Via Messina	86 m ²	€ 79.000,00	€ 918,60
Prezzo di vendita medio al mq				€ 958,72

Dalle osservazioni di cui sopra discende un valore medio delle stime di agenzie immobiliari pari a:

$$V_B = (\text{SLC}) 103,12 * 958,72 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 98.863,21 \approx \text{€ } 99.000,00$$



18.3. Valutazioni mediante canoni di locazione (C)

Una terza valutazione del bene pignorato è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica indiretta sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) stabilita sempre dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (c.f.r. All.12) al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di civile abitazione, ubicata nel Comune di TARANTO in stato Normale, il valore di locazione oscilla tra un valore min di 4,6 €/mq al mese ed un valore max di 5,5 €/mq al mese ma questa volta con riferimento alla Superficie (coperta) Netta (N) dell'immobile.

La superficie utile netta pertanto, data dalla somma dei vani principali e degli accessori diretti (A_N) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (B) risulta pari a:

$$(A_N) 88,10 \text{ m}^2 + (B) 2,70 = (\text{SLU}) 90,80 \text{ m}^2$$

A tal uopo, il C.T.U. ha desunto i seguenti dati utili per la stima analitica:

- fitto mensile : Rm lordo = $(4,6+5,5) / 2 * 90,80 = 458,54$ Euro/mese;
- oneri fiscali : 20%;
- saggio annuo di capitalizzazione : $r = 4,5\%$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Valore Capitale del LOTTO:

$$V_C = R_{\text{netto}} / r = (0,8 * 458,54 * 12) / 0,045 = \mathbf{€ 97.821,87 \approx 98.000,00}$$



C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

19. CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando i 3 risultati dei 3 criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici non molto distanti tra loro si ha:

LOTTO UNICO (E.I. 93/20): TARANTO, via Messina n. 87 piano quarto (catastalmente via Messina n. 21) - N.C.E.U. Foglio n. 244, Particella n. 1648, Subalterno 29:

Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 - Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;

$V_A = € 98.500,00$ (valore medio di stima sintetica attraverso dati desunti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare);

$V_B = € 99.000,00$ (valore medio di stima sintetica fatta dalle agenzie immobiliari della zona);

$V_C = € 98.000,00$ (valore di stima analitica attraverso la ricapitalizzazione dei redditi); da cui eseguendo la media aritmetica dei 3 valori risulta:

$$V = 98.500,00 + 99.000,00 + 98.000,00 / 3 = € 98.500,00$$

E' necessario a questo punto calcolare i costi dovuti per la sanatoria degli abusi edilizi, per la redazione delle pratiche edilizie necessarie, per la regolarizzazione catastale ed i costi per la demolizione/rimozione della chiusura a veranda giudicata non sanabile.

I costi delle spese professionali per la redazione della pratica edilizia ed i costi di presentazione della pratica sono **quantificati in € 1.500,00**, i costi di regolarizzazione catastale sono **quantificati in € 500,00** mentre i costi per la demolizione/rimozione della chiusura a veranda sono **quantificati in € 1.500,00**.

Pertanto il corretto VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE al netto delle spese per costi e spese di sanatoria risulta pari a:

$$V = € 98.500,00 - € 1.500,00 - € 500,00 - € 1.500 = € 95.000,00$$

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
 esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

20. RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE:

Espedito e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce infine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

LOTTO UNICO

Re individuazione dei lotti						
Proc. N.	Lotto	Descrizione bene				
93/2020	Comune di TARANTO					
	UNICO	Piena Proprietà di unità immobiliare categoria A/4 Classe 4 di 4,5 vani sita catastalmente alla via Messina n. 21 piano 4;				
Dati catastali lotto						
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
244	1648	29	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33

SUPERFICI:

- Superficie utile immobile m² 88,10;
- Superficie commerciale lorda immobile m² 100,42;
- Superficie commerciale lorda immobile + pertinenze m² 103,12.

DATI CATASTALI:

Comune: TARANTO ; Indirizzo via Messina n. 21 piano quarto; Foglio: 244; Particella: 1648; Subalterno: 29; Categoria: A/4 (*abitazioni di tipo popolare*); Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale: 109 m² (105 m² escluso aree scoperte) ; Rendita: € 418,33.

CONFINI DEL LOTTO:

L'unità immobiliare rientrante nel subalterno 33 confina:

- Sul lato Nord: tramite muratura perimetrale con area pertinenziale condominiale;
- Sul lato Est: con altra Unità Immobiliare Urbana;
- Sul lato Sud: tramite muratura perimetrale con via Messina;
- Sul lato Ovest: con altra Unità Immobiliare Urbana.

**PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE:**

– (Debitori)

PROVENIENZA DEL BENE:

Il lotto è pervenuto agli esecutati Sig. _____ (C.F. _____) e _____ (C.F. _____) dal Sig. _____ mediante atto di compravendita a firma del notaio D'AMORE Giovanni in data 22/02/2007 Repertorio n. 16017 (copia atto di provenienza in all. 9).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE:

– TRASCRIZIONE contro del 20/05/2020 (*Registro Particolare 6461 Registro Generale 9443*) derivante da atto esecutivo giudiziario (*verbale di pignoramento immobili 05/03/2020 rep. n. 1250*)
(trascrizione pignoramento sul cespite esecutato agli Atti di questo procedimento).

STATO OCCUPATIVO DEL BENE:

Relativamente all'occupazione del LOTTO si precisa che è allo stato attuale non libero ma occupato dalla esecutata

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA, ABITABILITA' E AGIBILITA':

Per quanto attiene alla regolarità edilizia del Lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il Fabbricato di cui fa parte l'appartamento rientrante nel sub. 29 è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967 e risulta dotato di regolare licenza edilizia in data 20/02/1957 concessa a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia (riunitasi nella seduta del 23/01/1957).

A giudizio dello scrivente il lotto è da considerarsi regolare.

Rispetto al progetto originario lo stato di fatto attuale vede le seguenti difformità:

- Chiusura di un balcone con infissi realizzati in profilato di alluminio e vetro al fine della realizzazione di un vano lavanderia;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Da una ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del comune di TARANTO non risultano presentate richieste di condono relative agli abusi in questione.

L'accertamento della doppia conformità dà come esito il seguente:

C.T.U. Ing. Giovanni CARAGNANO
esecuzione n° 93/2020 R.G.E.

Per quanto attiene la chiusura del balcone la realizzazione dell'opera in difformità al permesso di costruire, a giudizio dello scrivente, non possiede il requisito della doppia conformità, mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni lo scrivente C.T.U. considererà nel prosieguo della presente relazione le difformità sanabile.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il corretto valore a base d'asta dell'immobile al netto delle spese per costi e spese di sanatoria risulta pari a:

V = € 95.000,00

Si dichiara lo scrivente CTU ha inviato alle parti, così come previsto dal verbale di giuramento dell'esperto, copia della relazione peritale entro il termine dei 30 giorni precedenti la data di udienza fissata per il giorno 13 dicembre 2021.

Con la presente relazione, costituita da n. 29 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, osservazioni e accertamenti tecnici che il **Giudice dell'Esecuzione del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio** ritenessero opportuni.

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
dott. ing. Giovanni CARAGNANO