

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 108/2022

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

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

“AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.”

contro

“*”**



Giudice delle Esecuzioni:

Dott.ssa Francesca ZANNA

Depositata il: 22/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prossima Udiienza: 18/03/2024

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

| | |
|--|----|
| Indice | 2 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione dei beni come da atti | 8 |
| Operazioni peritali..... | 8 |
| 1.1. Sopralluogo | 9 |
| 1.2. Reindividuazione dei beni | 9 |
| 1.3. Caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile..... | 10 |
| 1.4. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata | 12 |
| 1.5. Documentazione fotografica | 14 |
| 1.6. Stato manutentivo..... | 18 |
| 1.7. Superfici rilevate | 19 |
| 1.8. Confini..... | 19 |
| 1.9. Pratica edilizia | 20 |
| 1.10. Agibilità..... | 20 |
| 1.11. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale | 20 |
| 1.12. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento | 20 |
| 1.13. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 21 |
| 1.14. Stato di possesso dell'unità immobiliare..... | 21 |
| 1.15. Spese condominiali..... | 21 |
| 1.16. Documentazione allegata e verificata..... | 21 |
| 1.17. Primo metodo di stima – sintetico comparativo..... | 22 |
| 1.18. Secondo metodo di stima – capitalizzazione del reddito | 24 |
| 1.19. Descrizione sintetica..... | 26 |

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) **108/2022** promossa da **Amco Asset Management Company S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 22.09.2022, 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 erranei 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 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.

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 complesso immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

| Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento | | | | | | | | |
|---|----------|-------|--|-----------|--------|-------|-------------|---------|
| Procedura Esecutiva NRG | Lotto | | Descrizione bene | | | | | |
| 108/2022 | Unico | | a) appartamento di civile abitazione sito in Taranto, nel complesso edilizio denominato Centro Mar Piccolo, Strada Provinciale per Monteiasi, Piazza G.B. Tedesco civico 13, ubicato nell'edificio B5, scala TS, interno uno, al primo piano superiore, composto di cinque vani ed accessori, confinante con vano scala, detta Piazza, proprietà di terzi, salvo altri. In catasto al foglio 206, particella 31, sub. 1559, via per Monteiasi, piano 1, interno 1, scala TS, edificio B5, cat. A/3, vani 6,5.. | | | | | |
| | A FAVORE | | Amco Asset Management Company S.p.A. | | | | | |
| | CONTRO | | *** | | | | | |
| In ragione della piena proprietà – *** nato a [REDACTED] – C.F. *** | | | | | | | | |
| Dati catastali | | | | | | | | |
| Lotto | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Rendita |
| Comune di Taranto (TA) | | | | | | | | |
| Unico | 206 | 31 | 1559 | A/3 | - | 2 | 6,5 vani | - |
| In ragione della piena proprietà – *** nato a [REDACTED] – C.F. *** | | | | | | | | |

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1),
- 2) Esecuzione sopralluogo (Allegato 2),
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
- 4) Certificato di residenza (Allegato 4),
- 5) Estratto atto di matrimonio (Allegato 5)
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 26/09/2022 (Allegato 7).

1.1. Sopralluogo

L'ispezione dell'unità immobiliare, avvenuta in data 16 gennaio 2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. Macripò, ha permesso alla deducente di verificare che trattasi di appartamento costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina – sala pranzo, numero 2 (due) bagni e numero 3 (tre) camere da letto.

La scrivente CTU, inoltre, munita di planimetria catastale, ha effettuato il rilievo metrico e fotografico appurandone al contempo lo stato di conservazione e manutenzione e l'esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato di ciascun bene immobiliare oggetto di esecuzione.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 3 (tre) pagine.

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 individua un unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

| Reindividuazione del lotto | | | | | | | |
|---------------------------------|-----|----------|---|-----------|--------|-------------|---------|
| Procedura Esecutiva | | Lotto | Descrizione dell'unità immobiliare | | | | |
| 108/2022 NRG | | Unico | Appartamento sito al piano primo del complesso residenziale meglio noto come Centro Mar Piccolo, Edificio B5, scala TS, del Comune di Taranto, Piazza Tedesco civico 13, costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina – sala pranzo, numero 2 (due) bagni e numero 3 (tre) camere da letto; il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 206, P.IIa 31, sub. 1559, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 175 mq, rendita 570,68 €. | | | | |
| | | A FAVORE | AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. | | | | |
| | | CONTRO | *** | | | | |
| Catasto urbano - Dati originali | | | | | | | |
| Lotto | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |

| Reindividuazione del lotto | | | | | | | |
|---|-----|----|------|-----|---|---------------------------------------|----------|
| | | | | | | Superficie catastale | |
| Comune di Taranto (TA) | | | | | | | |
| Lotto Unico | 206 | 31 | 1559 | A/3 | 2 | 6,5 vani | 570,68 € |
| | | | | | | 127 mq (escluse aree scoperte 122) | |
| In ragione della piena proprietà – *** nato a [REDACTED] - C.F. *** | | | | | | | |

1.3. Caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Taranto (TA) – Centro Direzionale Mar Piccolo – Piazza Tedesco, civico 13, zona periferica della detta città, caratterizzata da edifici con sviluppo su più livelli, in totale pari a 9 (nove) costituiti da appartamenti ad uso abitazione e/o ufficio e da locali commerciali al piano terra. Tale area risulta essere altresì caratterizzata da aree adibite a parcheggio, da carreggiate a doppia corsia per doppio verso di marcia, con regolarizzazione del flusso veicolare garantito da impianto semaforico. Garantito il servizio di trasporto pubblico locale mediante il quale è possibile raggiungere il centro della città di Taranto distante all'incirca 11 km.

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

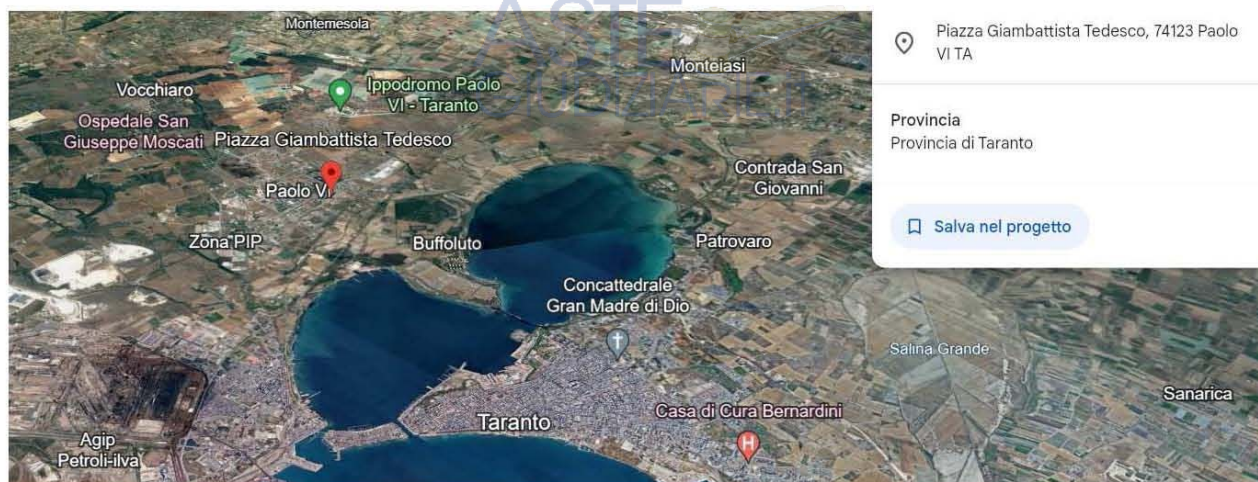


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

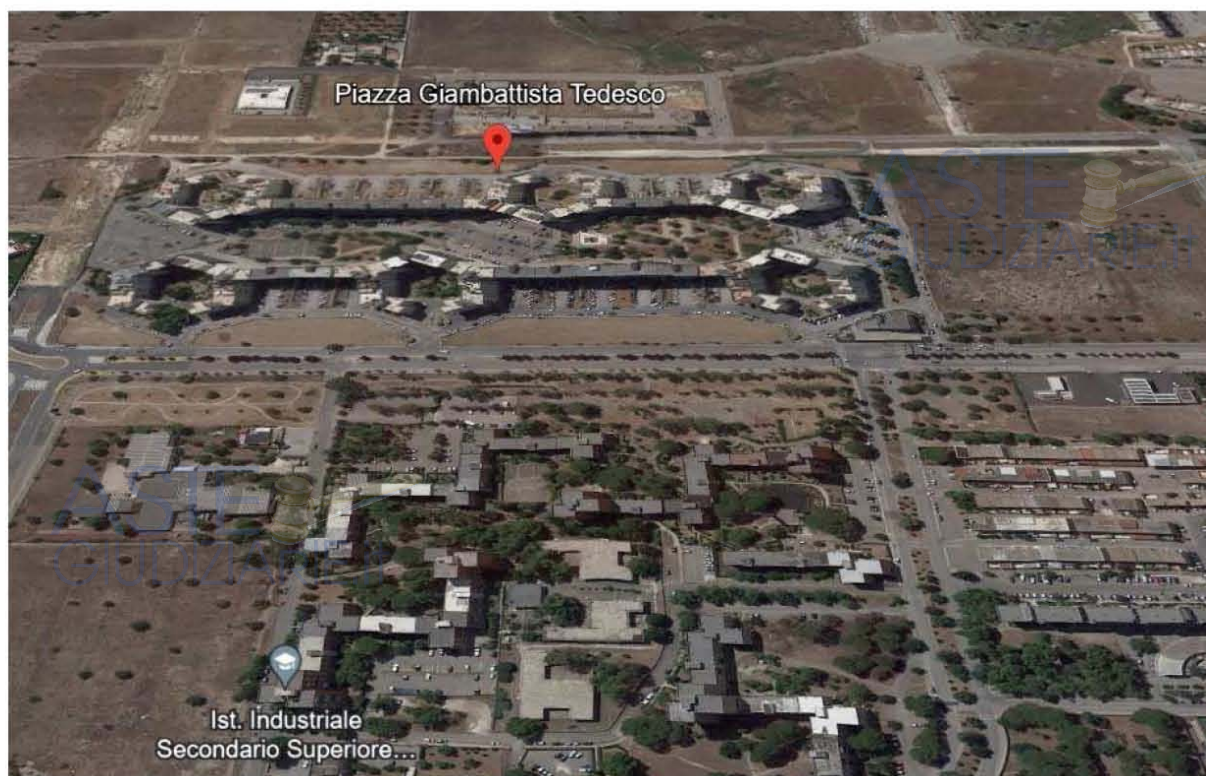


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)



Figura 3 – Piazza Tedesco 13

1.4. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

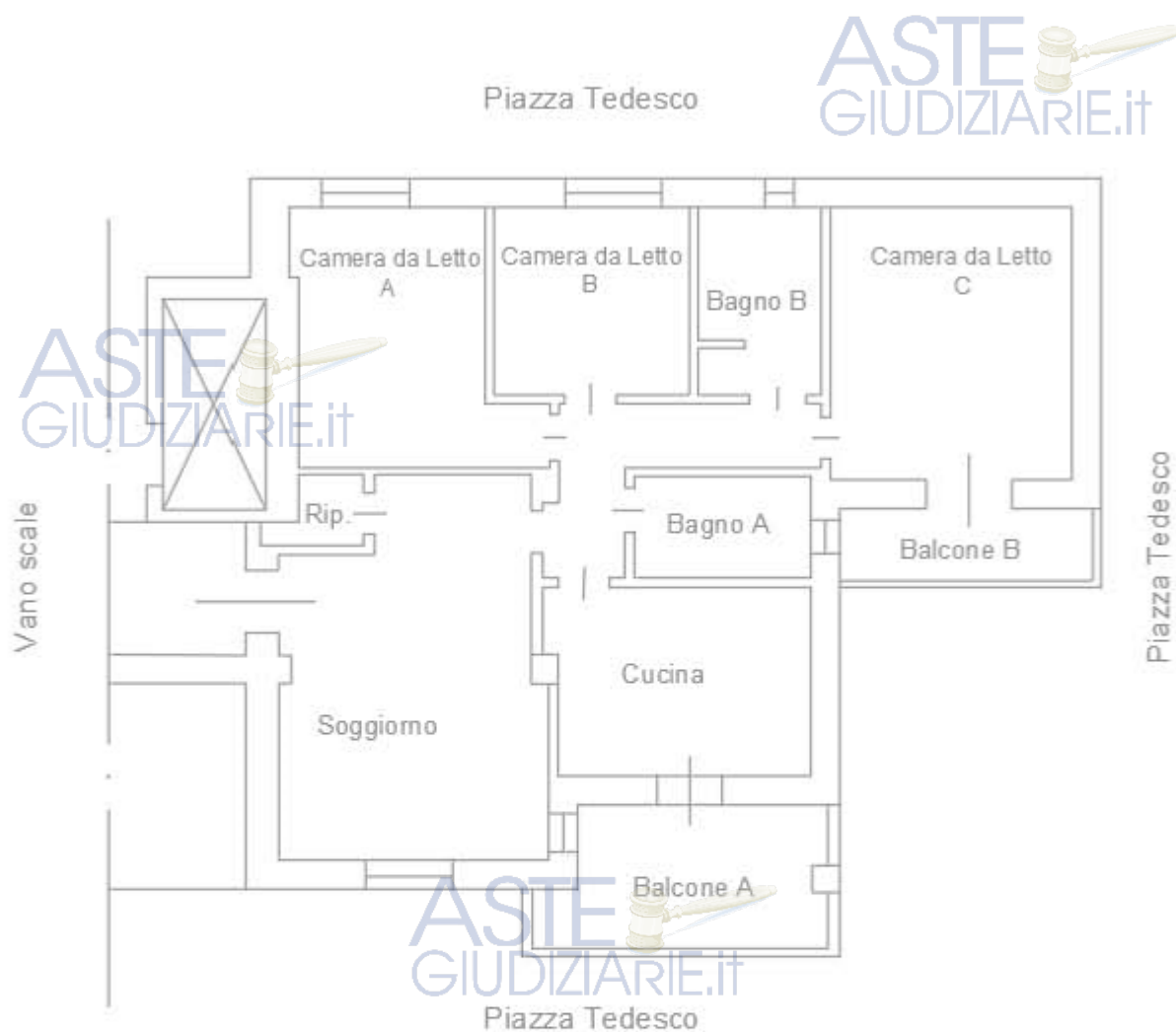
Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un appartamento sito al piano primo dell'edificio B5, scala TS, interno 1, con accesso a sx rispetto alla rampa di scale e/o uscendo dall'ascensore, del Comune di Taranto (TA) – Piazza Tedesco n. 13 – Centro Direzionale Mar Piccolo.

Oltrepassato il vasto androne del portone di accesso all'edificio, praticate un numero modesto di scale e/o utilizzato l'ascensore, a sx trovasi l'appartamento de quo caratterizzato da un modesto ingresso – disimpegno a mezzo del quale è possibile accedere, a dx, al vasto soggiorno ed, a sx, al ripostiglio. A mezzo del soggiorno e di un piccolo corridoio è possibile poi praticare la sala pranzo – cucina ed il bagno; mediante ulteriore corridoio è possibile poi raggiungere le numero 3 (tre) camere da letto ed il secondo bagno.

Ciascun detto vano risulta essere caratterizzato da un piano di calpestio rivestito con ceramica di colore chiaro e di dimensioni 33 x 33 cm. Tutte le pareti, di tamponamento e di divisione degli spazi interni, risultano essere rivestite con intonaco tradizionale con successiva pitturazione colorata, ad esclusione della sala – pranzo cucina e dei bagni ove le stesse risultano essere protette da piastrelle in ceramica rispettivamente di colore blu e grigio, di dimensioni 20 x 20 cm sino ad un'altezza pari a 2,2 mt per entrambi gli ambienti.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre e/o portefinestre, in pvc color marrone - doppio vetrocamera con sistema di oscuramento di tipo a tapparella di colore bianco, opportunamente dimensionate per il rispetto del rapporto aeroilluminante, prospicienti la Piazza Tedesco. La superficie scoperta risulta essere bensì garantita da numero 2 (due) balconi, costituiti da muretto alto 0,85 cm e sovrastante ringhiera, accessibili dal soggiorno e dalla sala pranzo – cucina nonché dalla camera da letto.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, conforme alle norme vigenti con cassette di derivazione e deviazione, completo di interruttori, prese, interruttore generale e messa a terra, l'impianto idrico, di tipo sotto traccia, l'impianto fognario, anch'esso sotto traccia collegato alla rete fognaria pubblica. La produzione di acqua calda ed il riscaldamento degli ambienti avviene a mezzo di caldaia a gas metano, posizionata nel balcone del vano cucina.



N

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 1 - Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.5. Documentazione fotografica



Foto 1: Vano scale d'accesso all'unità



Foto 2: Soggiorno

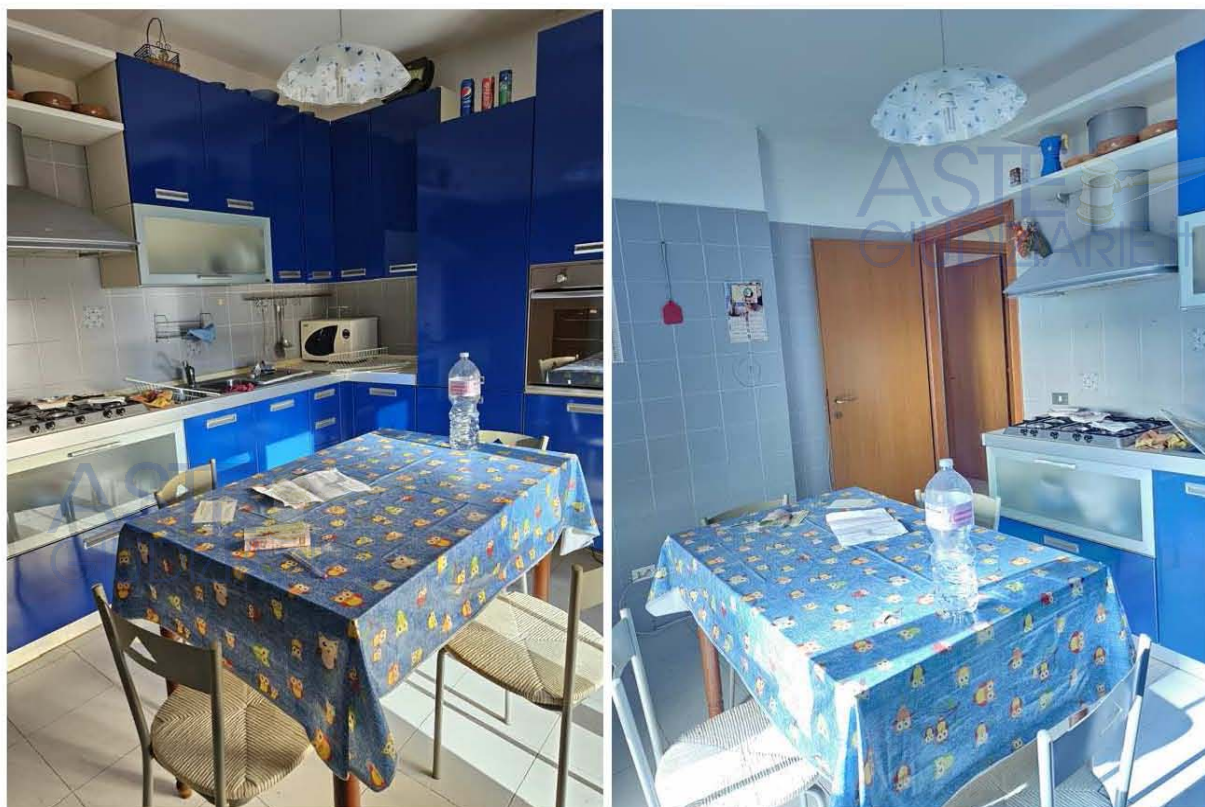


Foto 3: Cucina – Sala pranzo



Foto 4: Bagno A e Bagno B

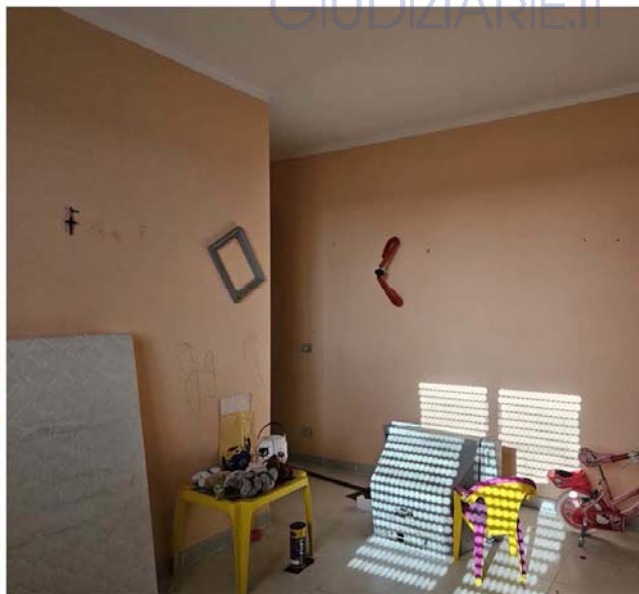


Foto 5: Camera da letto A



Foto 6: Camera da letto B



Foto 7: Camera da letto C



Foto 5: Balcone A e Balcone B

1.6. Stato manutentivo

In fase di sopralluogo la deducente ha rinvenuto uno stato di conservazione mediocre stante la presenza di muri per i quali risulta essere necessario un ripristino dello stato di pittura così come altrettanto necessario risulta essere la rimozione di esfoliazione e muffa nera in corrispondenza dell'intradosso del solaio del bagno. Si vedano a tal fine le istantanee di seguito:



Foto 9: Intradosso solaio Bagno B



Foto 10: Stato conservativo muri

1.7. Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superficie per ciascun vano

| Ambiente | Superficie (Mq) |
|----------------------------|-----------------|
| Soggiorno | 24,0 |
| Ripostiglio | 1,9 |
| Cucina | 11,2 |
| Bagno A | 4,5 |
| Camera da letto A | 14,4 |
| Camera da letto B | 9,6 |
| Camera da letto C | 16,8 |
| Bagno B | 6,2 |
| Balcone A | 8,5 |
| Balcone B | 5,7 |
| Superficie Utile | 94,6 |
| Superficie Scoperta | 14,2 |

1.8. Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta:

- A nord con Corso Vittorio Emanuele III, a sud e ad est con un'altra unità immobiliare, ad ovest con vano scale.

Tabella 4: Dati catastali

| Catasto urbano - Dati originali | | | | | | | |
|--|-----|-------|------|-----------|--------|----------------------|----------|
| Lotto | Fg. | P.lla | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| | | | | | | Superficie catastale | |
| Comune di Taranto (TA) | | | | | | | |
| Lotto Unico | 206 | 31 | 1559 | A/3 | 2 | 6,5 vani 127 mq | 570,23 € |
| In ragione della piena proprietà - *** nato a [REDACTED] | | | | | | C.F. *** | |

1.9. Pratica edilizia

Al fine di conoscere il titolo abilitativo con cui il Comune di Taranto (TA) ha autorizzato la realizzazione dell'intero complesso residenziale, noto come Centro Direzionale Mar Piccolo di cui il Lotto Unico risulta essere parte, la scrivente CTU ha protocollato istanza di accesso agli atti ponendola all'attenzione dell'Ufficio Tecnico del richiamato Comune. Detto Ufficio, a seguito delle ricerche effettuate presso il proprio archivio ha evidenziato l'esistenza di Concessione Edilizia n. 38 rilasciata in data 10.02.1987 – Pratica n. 330 anno 1986 - nonché di successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 86 recante data 17.03.1993 – Pratica n. 198 anno 1991 con relativo progetto approvato.

1.10. Agibilità

Ricerche effettuate hanno evidenziato l'assenza del certificato di agibilità. Si precisa che il costo necessario per istruire la pratica per l'ottenimento della stessa è già stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

1.11. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia e conformità catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato ha permesso alla deducente di appurare l'assenza di difformità urbanistiche. Allo stesso, la verifica della divisione interna e della planimetria catastale ha evidenziato la completa corrispondenza. Per il Lotto Unico è possibile parlare di conformità urbanistica e catastale.

1.12. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 01 giugno 2022, il Lotto Unico apparteneva per la piena proprietà al signor ***, nato a [REDACTED] C.F. ***, per aver ottenuto con atto di compravendita del 26.11.2002 per notar Dott. Angelo Raffaele Quaranta dalla [REDACTED]

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

| Data di trascrizione del pignoramento: 01 giugno 2022 | | | | | | |
|---|-------|---------------|------------|----------------|--------------|----------------|
| Diritto | Quota | Pervenuto per | Data | Rogante | Trascrizione | NRG NRP |
| Taranto (TA) – Fg. 206, P.III 31, sub. 1559 | | | | | | |
| Proprietà | 1/1 | Compravendita | 26.11.2022 | Dott. Quaranta | 03.12.2002 | 24644 17811 |

1.13. 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

| Trascrizioni | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|----------|
| NRP (Numero Registro Particolare) | NRG (Numero Registro Generale) | Del | Tipo | A favore |
| 16283 | 21663 | 05.08.2021 | Accettazione Eredità | *** |
| 16284 | 21664 | 05.08.2021 | Atto di compravendita | - |
| 11595 | 15685 | 01.06.2022 | Pignoramento | - |

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizioni

| Iscrizioni | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|--------------------|----------|
| NRP (Numero Registro Particolare) | NRG (Numero Registro Generale) | Del | Tipo | A favore |
| 1521 | 6200 | 28.02.2007 | Ipoteca Volontaria | - |

1.14. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso del custode giudiziario Avv. Macripò.

1.15. Spese condominiali

La gestione delle spese condominiali risulta essere affidata al Dott. Valeriano DIROMA, con sede in Taranto alla via Calamandrei n. 7, il quale ha riferito in ordine all'esistenza di spese rimaste insolute nella misura di circa Euro 3.500,00 (tremila/500). Lo stesso ha inoltre indicato nella misura di Euro 50,00 (cinquanta) le spese condominiali mensili.

1.16. 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 | ✓ |

| Documentazione | |
|---|---|
| Estratto di mappa | ✓ |
| Certificazione catastale | ✓ |
| Certificazione ipotecaria | ✓ |
| Certificazione notarile | ✓ |
| Certificato di destinazione urbanistica | - |
| Atto di provenienza | ✓ |
| Contratto di locazione | - |
| Planimetria Catastale | ✓ |



Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.17. 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 risulta essere pari a 550,00 €/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso nonché della spesa necessaria per ottenere il certificato di agibilità.

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

| Tipologia di superficie | Mq | Coefficiente di imputazione | Valore € |
|---------------------------------------|------|-----------------------------|---------------|
| Superficie utile | 94,6 | 100 % | 94,6 |
| Superficie muri interni | 5,7 | 100 % | 5,7 |
| Superficie muri esterni condivisi | 3,5 | 50 % | 1,75 |
| Superficie muri esterni non condivisi | 14,0 | 100 % | 14,0 |
| Superficie scoperta | 14,2 | 25 % | 3,54 |
| Superficie commerciale | | | 119,59 |

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

| Superficie commerciale | Valore unitario di mercato | Valore di mercato |
|------------------------|----------------------------|-------------------|
| 119,59 mq | 550,00 €/mq | 65.774,50 € |

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

| Valore complessivo | Percentuale di riduzione | Risultato operazione |
|------------------------|--------------------------|----------------------|
| 65.774,50 € | 5% | 3.288,73 € |
| Valore corretto | | |
| 62.485,78 € | | |

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..

1.18. Secondo metodo di stima – capitalizzazione del reddito

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

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 12: Metodo di capitalizzazione del reddito

| CALCOLO FITTO MENSILE | |
|-------------------------------|----------------------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq) | VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq) |
| 119,6 | 2,2 |
| 263,09 | |
| CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO | |
| FITTO MENSILE | N° MESI |
| 263,09 | 12 |
| 3.157,11 | |
| CALCOLO SPESE, TASSE | |
| 3.157,11 | 5% |
| 157,86 | |
| CALCOLO REDDITO NETTO | |
| REDDITO ANNUALE LORDO | SPESE, TASSE |
| 3157,11 | 157,86 |
| 2.999,25 | |
| CALCOLO VALORE COMMERCIALE | |
| $V_c = R_n / r$ | |
| 2.999,25 | 5 |
| 59.985,09 | |

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 13: Valore del Lotto Unico

| Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1 | Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2 |
|--|---|
| 62.485,78 € | 59.985,09 € |
| Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2 | |
| 61.235,00 € (valore arrotondato di 61.235,43 €) | |
| Valore Lotto Unico – Spese insolute | |
| 57.735,00 (valore arrotondato di 57.735,43 €) | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.19. Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo dell'edificio B5 – Scala T del complesso residenziale Centro Direzionale Mar Piccolo del Comune di Taranto (TA) – Piazza Tedesco, civico 13, con ingresso a sx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore, costituito nell'insieme da soggiorno, ripostiglio, sala pranzo – cucina, corridoio, numero 3 (tre) camere da letto e numero 2 (due) bagni per una superficie utile pari a circa 94,6 mq oltre ad una superficie scoperta di mq 14,2 sviluppata da numero 2 (due) balconi prospicienti la Piazza Tedesco.

L'unità immobiliare de quo, confinante con vano scala e con la detta Piazza Tedesco e censita nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 206, P.lla 31, Sub. 1559, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita catastale Euro 570,68, risulta esser stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 38 rilasciata in data 10.02.1987 – Pratica n. 330 anno 1986 - nonché di successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 86 recante data 17.03.1993 – Pratica n. 198 anno 1991 ed allo stato attuale risulta essere conforme al progetto approvato. Assenti difformità catastali.

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 26 (ventisei) pagine compresa la presente e da 6 (sei) allegati.

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

Mottola, lì 22 gennaio 2024

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO

