

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 16/2024 R.G. Es.

LOTTO DUE

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

“ [REDACTED] ”

contro

[REDACTED]



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Andrea PAIANO**

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**

Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO DUE	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	15
1.6. STATO MANUTENTIVO	16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
1.9. CONFINI	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	22
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	23
1.16. STATO DI POSSESSO	24
1.17. CRITERI DI STIMA	24
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	27

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 16/2024 promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED]

In data 07.02.2024 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 06.02.2024 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di 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 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. 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) *al 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;

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08.04.2024, alle ore 16:30, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Manduria (TA) e facenti parte dello stabile residenziale ubicato in Via per Maruggio angolo Via Falcone. Al sopralluogo presiedeva il sig. Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., ed [REDACTED] che concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. La sottoscritta eseguiva un esauriente rilievo metrico e fotografico dei beni in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso la Camera di Commercio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare due lotti, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO UNO

<i>LOTTO UNO</i>							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 16/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra con pertinenziale locale depositato al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale identificato con il nome "Palazzina Gardenia n. 188" ubicato in Manduria (TA) alla Via per Maruggio (S.P. 136) angolo Via Falcone, confinante con area esterna condominiale, vano scala ed altre unità immobiliari.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	73	1014	24	C/1	5	234 mq	€ 2.743,32
<i>In ditta:</i>	[REDACTED], per la piena proprietà.						

Tabella 3: LOTTO DUE

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 16/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra con pertinenziale locale depositato al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale identificato con il nome “Palazzina Gardenia n. 188” ubicato in Manduria (TA) alla Via per Maruggio (S.P. 136) angolo Via Falcone, confinante con area esterna condominiale, vano scala ed altre unità immobiliari.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	73	1014	24	C/1	5	263 mq	€ 3.083,30
<i>In ditta:</i> [REDACTED] <i>per la piena proprietà.</i>							

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
10

1. LOTTO DUE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale identificato con il nome “Palazzina Gardenia n. 188” ubicato in Manduria (TA) alla Via per Maruggio (S.P. 136) angolo Via Falcone, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 73, p.lla 1014, sub. 24, cat. C/1, classe 5, 234 mq, rendita € 2.743,32. Il locale commerciale, con ingresso posto a destra rispetto al portone condominiale, consta di un ampio vano dotato di servizi igienici e di due uffici ed è collegato internamente al locale deposito al piano seminterrato, costituito da due vani, avente quest’ultimo anche accesso dalla rampa esterna che conduce ai garage. Il tutto confinante con l’area esterna condominiale, il vano scala condominiale ed altre unità immobiliari.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica meridionale dell’abitato di Manduria, in un’area completamente urbanizzata e costituita per lo più da complessi residenziali a media densità abitativa, di recente realizzazione. Vi è la presenza di attività commerciali, anche di prima necessità, nonché la vicinanza ad istituti scolastici.

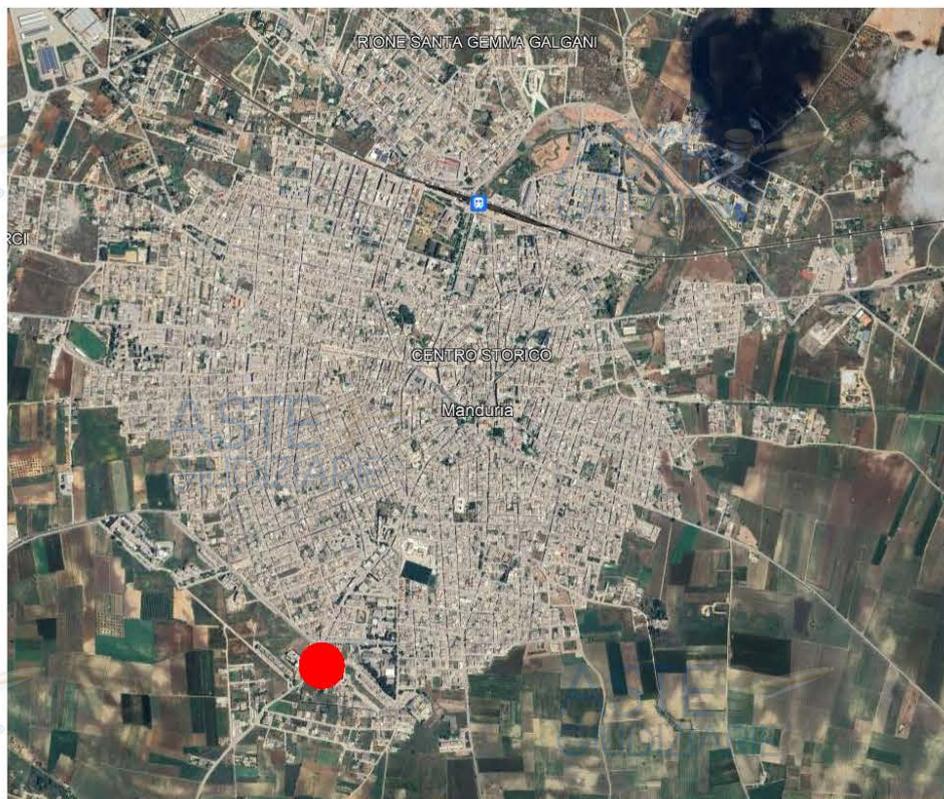


Figura 1: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 16/2024

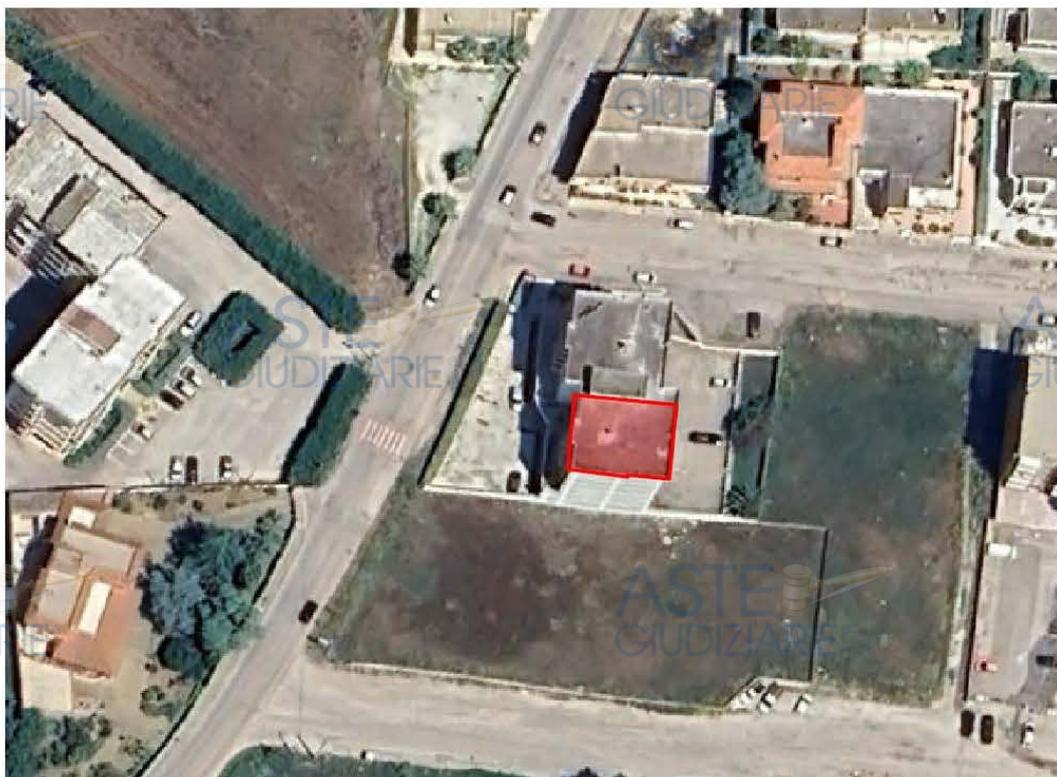


Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°23'22.27"N, Long. 17°37'50.44"E.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

Il lotto in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale denominato “Palazzina Gardenia n. 188” sito sulla Via per Maruggio (S.P. 136) angolo Via Falcone. Lo stabile è isolato e si sviluppa su sette livelli: piano seminterrato, destinato a locali deposito e box auto, piano terra ospitante il vano scala e due locali commerciali con ingresso indipendente, tra cui quello in oggetto, e cinque piani superiori con due appartamenti per civile abitazione per piano. L'accesso ai piani superiori avviene per mezzo di vano scala interno e ascensore. Il fabbricato consta di un'area esterna condominiale pavimentata e recintata, dalla quale si accede, mediante apposita rampa, al piano seminterrato.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il locale commerciale al piano terra ha accesso indipendente posto a destra rispetto al portone d'ingresso condominiale (Fig. 3).

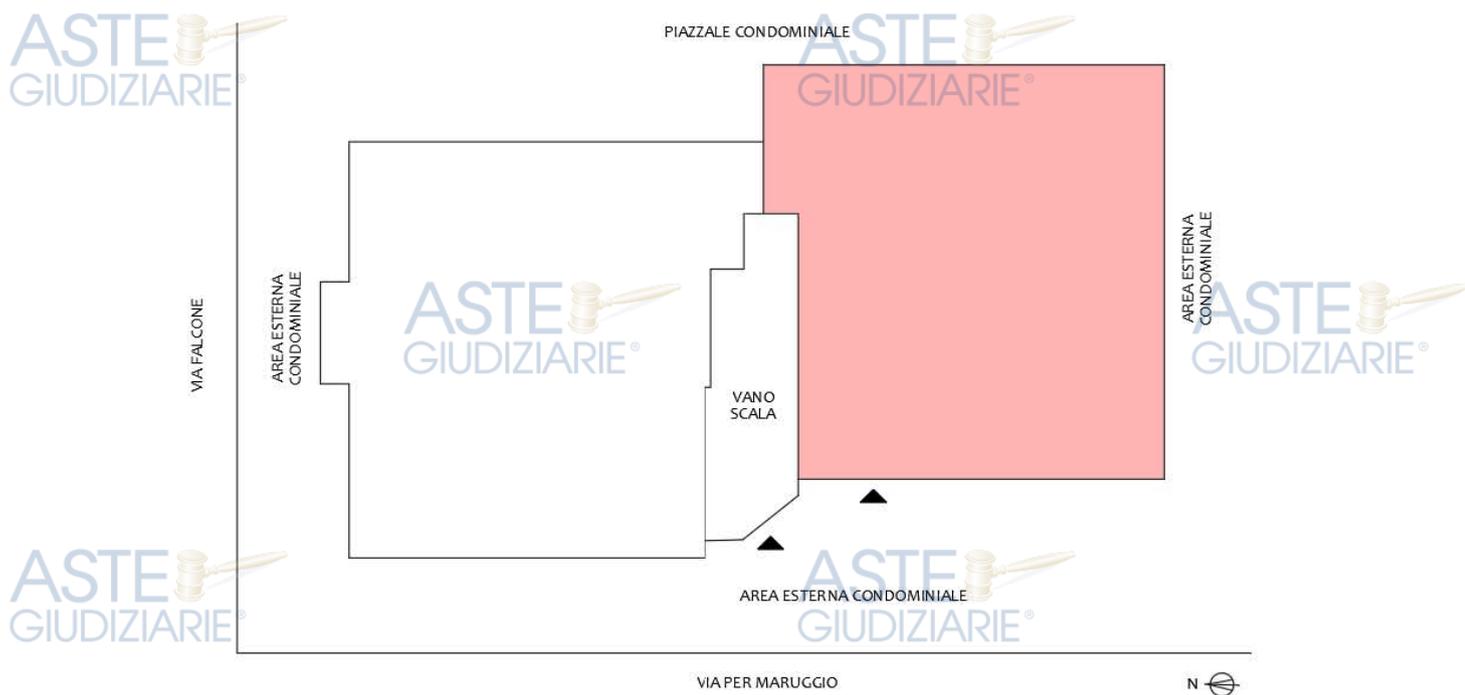


Figura 3: Collocazione locale al piano terra



Figura 4: Collocazione locale al piano seminterrato

Lo stesso è costituito da un ampio vano di 123,40 mq, due uffici (ufficio A – 11,20 mq; ufficio B –

11,00 mq) e servizi igienici di 3,50 mq. La superficie utile complessiva è di 149,10 mq e l'altezza netta interna è di 3,92 m. Il locale è direttamente illuminato ed arieggiato mediante aperture presenti ad est ed ovest, tutte prospicienti l'area esterna condominiale.

Mediante scalinata interna del tipo a chiocciola si accede al pertinenziale locale depositato al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato anche di ingresso indipendente dall'esterno, l'ultimo a destra entrando nell'area di manovra del piano seminterrato. L'immobile si compone di due vani deposito aventi estensione utile complessiva di 124,70 mq ed altezza netta interna di 2,80 m. Presenta aperture finestrate, lungo la parete ovest e sud, con affaccio sull'intercapedine.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del lotto così come rilevata (Fig. 5 – 6) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

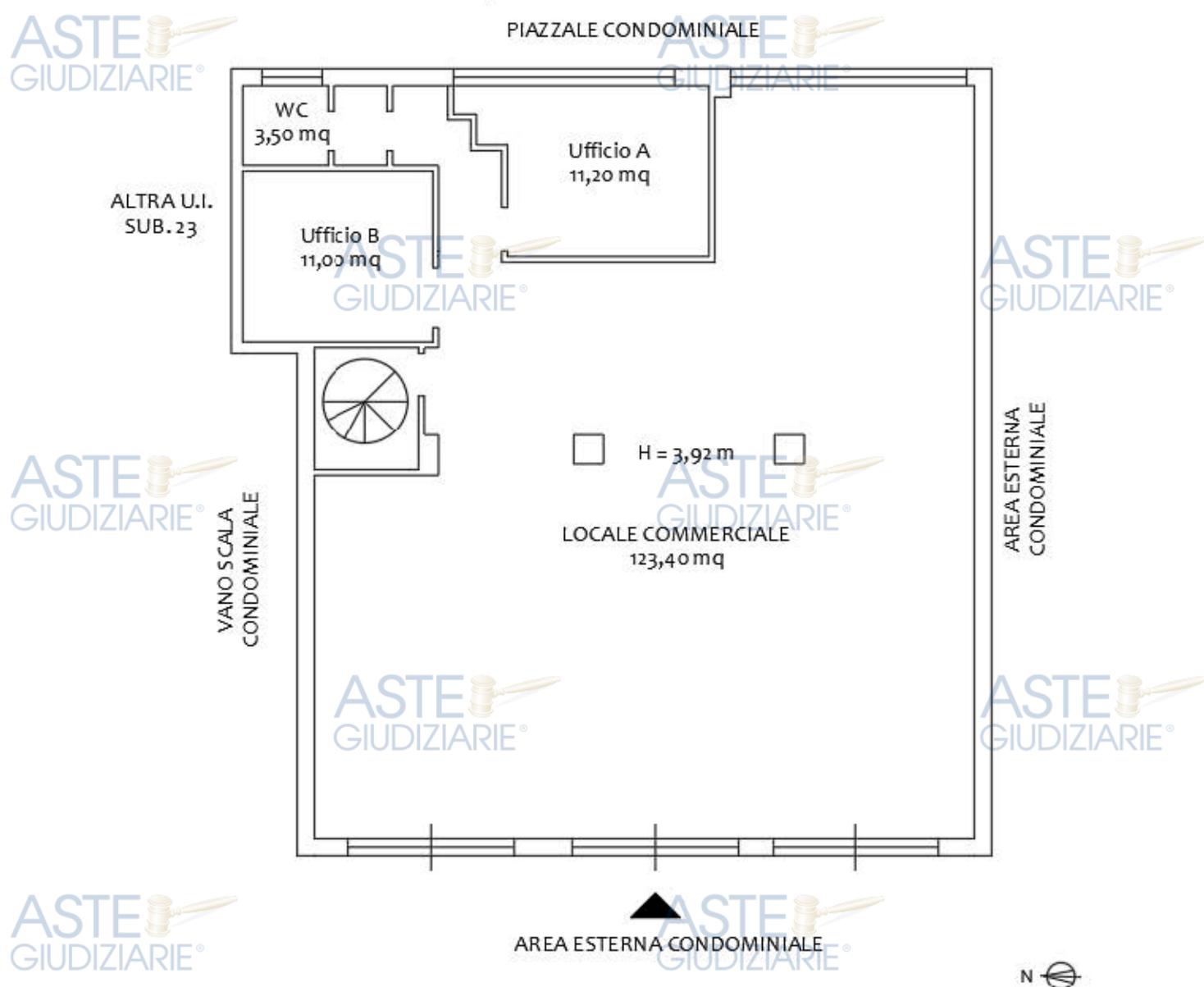


Figura 5: Planimetria piano terra

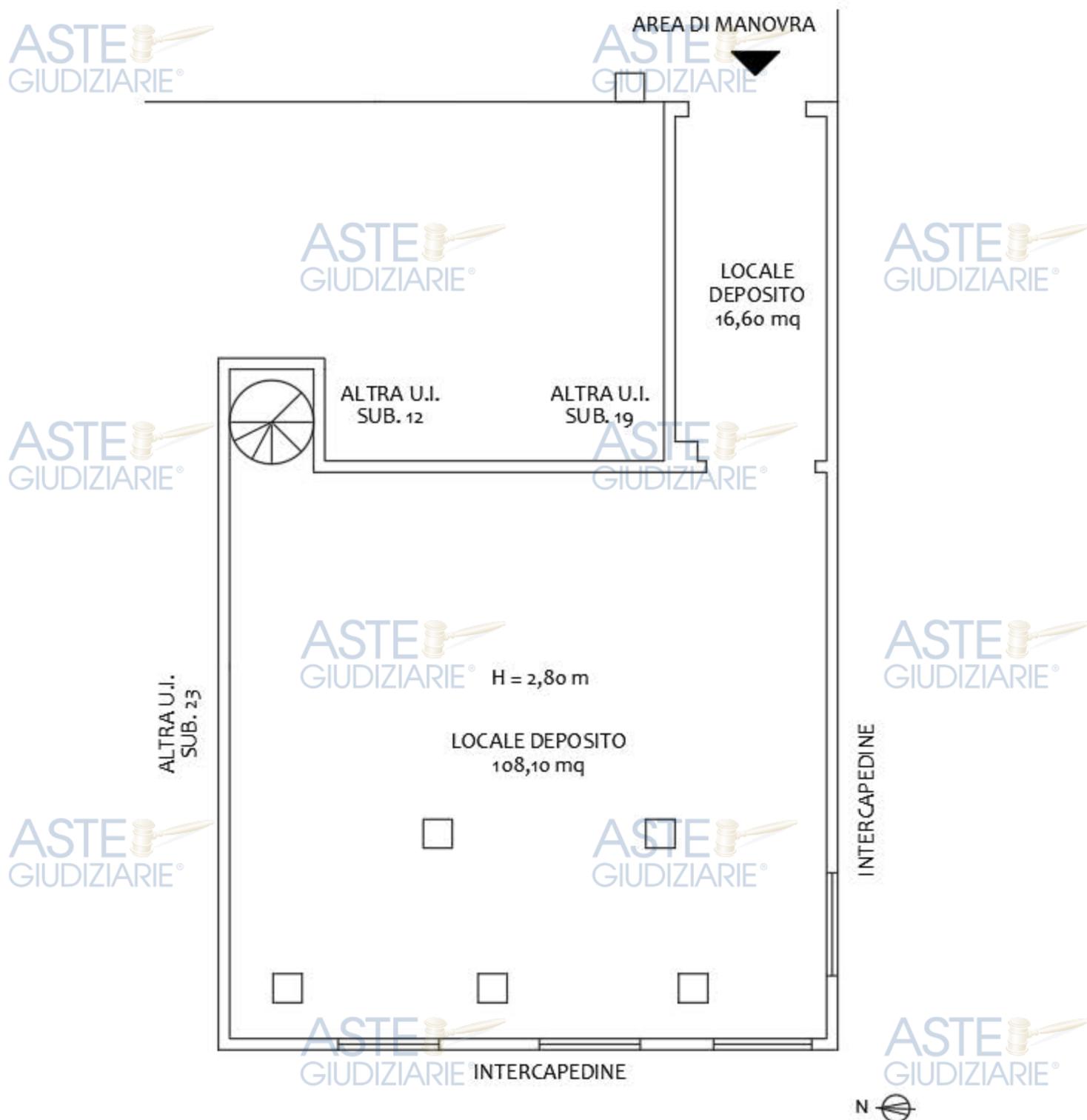


Figura 6: Planimetria piano seminterrato

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio condominiale è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai in latero - cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco per esterni del tipo spatolato. L'area esterna condominiale è completamente recintata e pavimentata.

L'ingresso al locale è costituito da infisso in pvc di colore nero con vetrate, dotato di saracinesca metallica a funzionamento automatico. Le restanti aperture sono costituite da vetrate con struttura in pvc di colore nero e saracinesca metallica esterna. Internamente le pareti del locale sono rifinite con intonaco per interni e tinteggiatura bianca, mentre la pavimentazione è in gres di colore grigio chiaro. I servizi igienici hanno le pareti rivestite a mezz'altezza da piastrelle in gres. Gli infissi sono in pvc di colore nero. La scalinata che collega i due piani è del tipo a chiocciola. I locali al piano seminterrato hanno le pareti completamente rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca ed il pavimento costituito da elementi in monocottura di colore beige. Una grande porta tagliafuoco metallica di colore marrone divide i due locali. Gli infissi con affaccio sull'intercapedine sono in pvc di colore bianco dotati di grate metalliche esterne.

L'immobile nella sua interezza è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e fognante (solo al piano terra) con allaccio alle rispettive reti, ed impianto termico (solo al piano terra) costituito da terminali in ghisa nei due uffici e due ventilconvettori del locale più grande.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'intero edificio residenziale versa in buone condizioni di manutenzione, così come il locale al piano terra. Al piano seminterrato le pareti ad ovest e sud confinanti con l'intercapedine sono interessate da estesi fenomeni di infiltrazione e risalita capillare d'acqua, i quali hanno inevitabilmente causato danneggiamenti quali esfoliazione della pittura, rigonfiamento dello strato d'intonaco, presenza di aloni di colore giallastro e conseguente compromissione della salubrità dell'ambiente.

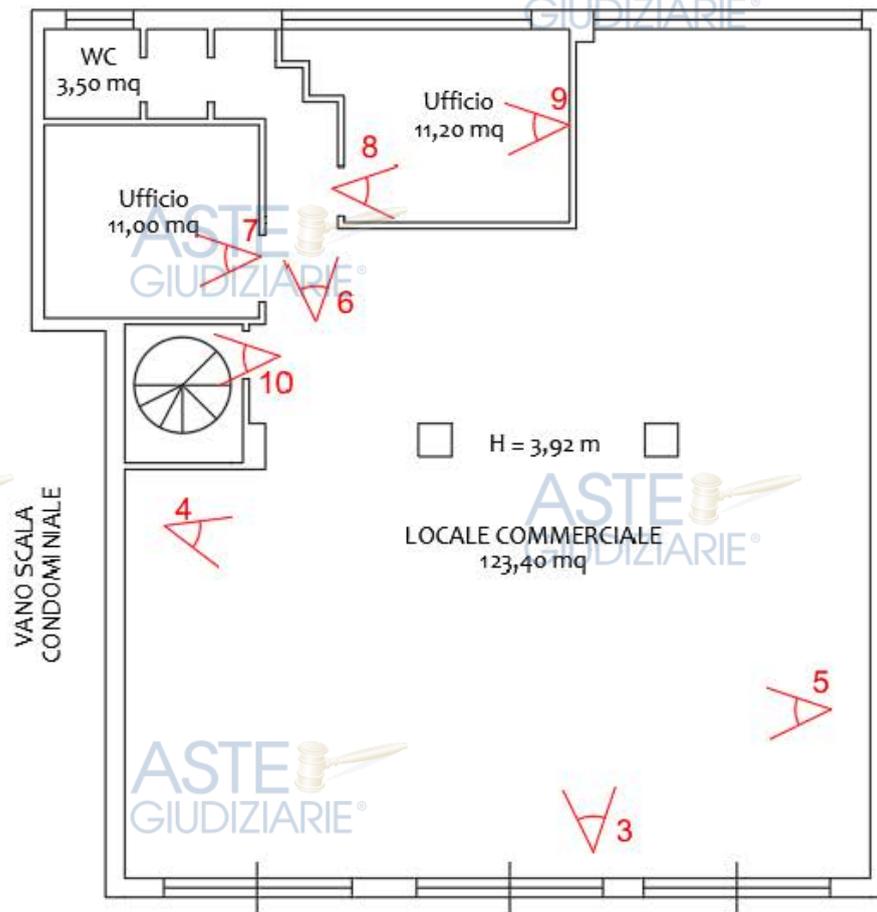
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 4: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Locale commerciale p.t.	123,40
Ufficio A	11,20
Ufficio B	11,00
Servizi igienici	3,50
Locale deposito p. semint.	108,10
Locale deposito p. semint.	16,60
<i>Superficie utile abitabile</i>	273,80

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA ESTERNA CONDOMINIALE

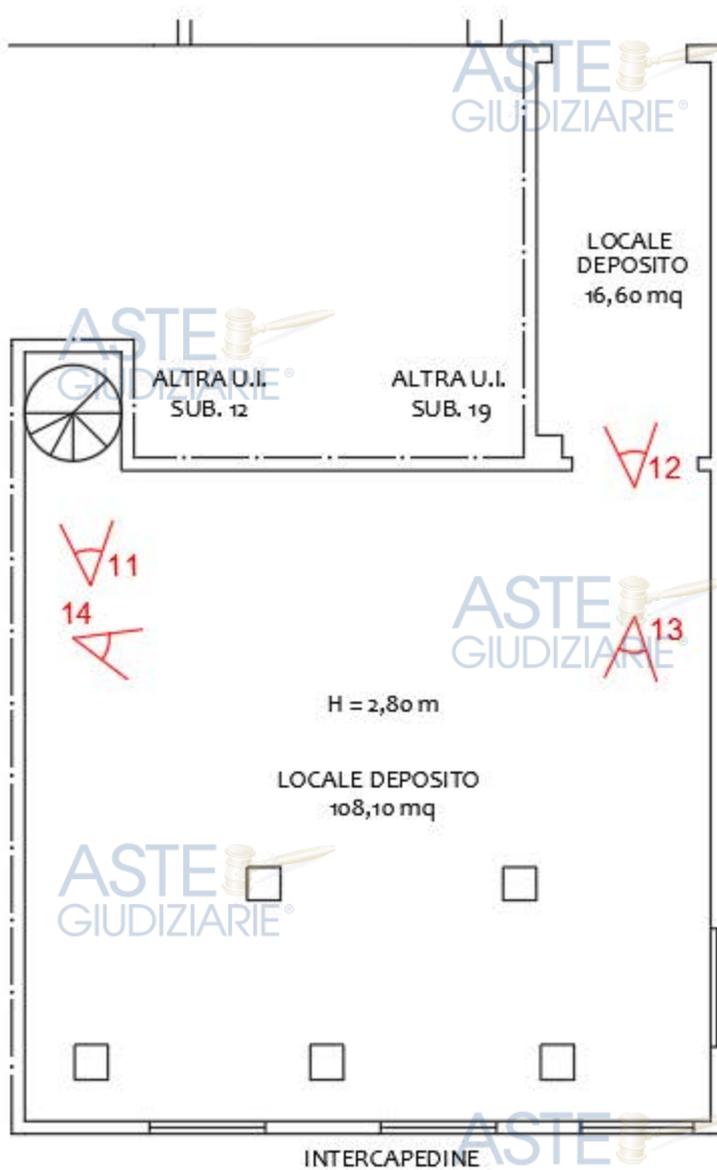


Figura 7: Pianta con i visivi



Foto 1 – Prospetto principale



Foto 2 – Prospetto principale



Foto 3 – Locale al piano terra



Foto 4 – Locale piano terra



Foto 5 – Locale piano terra



Foto 6 – Locale piano terra



Foto 7 – Ufficio B



Foto 8 – Ufficio A



Foto 9 – Ufficio A



Foto 10 – Scala interna

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 20



Foto 11 – Scala interna



Foto 12 – Locale piano seminterrato

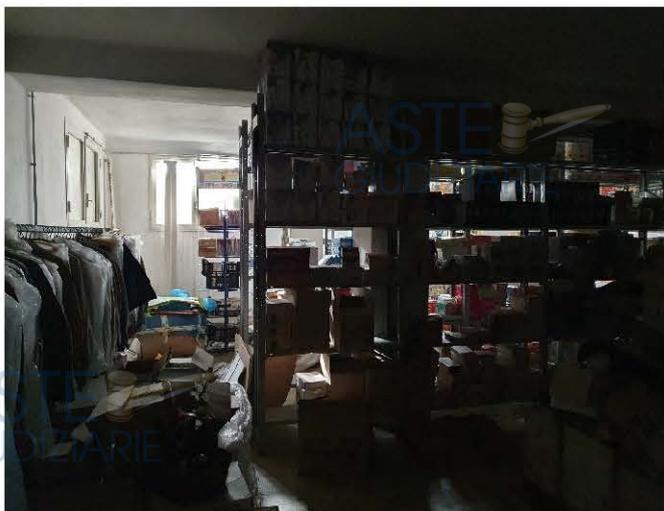


Foto 13 – Locale piano seminterrato



Foto 14 – Locale piano seminterrato

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che il locale al piano terra confina a nord con il vano scala condominiale e con il locale commerciale di cui al sub. 23, di proprietà della società esecutata ed oggetto del presente pignoramento (Lotto uno), a sud, est ed ovest con l'area esterna condominiale. Il locale al piano seminterrato confina a nord con il vano scala condominiale e con il locale commerciale di cui al sub. 23, di proprietà della società esecutata ed oggetto del presente pignoramento (Lotto uno), a sud ed ovest con l'intercapedine e ad est con l'area di manovra e con altre unità immobiliari di cui ai subb. 12 e 19.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione urbanistica:

- ✓ Concessione Edilizia n. 29, prot. n. 25568, rilasciata il 19.02.1993 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in Via per Maruggio angolo Via Falcone;
- ✓ Domanda di Condono Edilizio del 20.10.2006, prot. n. 30255, e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7011/20 rilasciato il 21.03.2007 per difformità volumetriche del bene in esame.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente PRG (Piano Regolatore Generale) comunale in zona "C1 – Zona di Espansione Intensiva" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica rinvenuta e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, non è emersa alcuna difformità se non l'assenza del Certificato di Agibilità. L'attività di sanatoria prevederà la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, così come previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001, per un costo complessivo, comprensivo di sanzione, onorario del tecnico e diritti di segreteria pari a circa € 3.000,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 18 gennaio 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Francesco Di Gregorio	04.09.2007	11.09.2007	17372
Manduria (TA) - Fg. 73 P.lla 1014, Sub. 24						

Note: Con atto di compravendita del 04.09.2007 per notar Francesco Di Gregorio, rep. n. 43478/12852, trascritto in Taranto il 11.09.2007 ai nn. 26840/17372, il [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] la piena proprietà del locale commerciale al piano terra con sottostante locale deposito facente parte dello stabile residenziale sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio angolo Via Falcone, censito in NCEU al fg. 73, p.lla 1014, sub. 24.

Note: alla [REDACTED] la piena proprietà di detto immobile era pervenuta tramite Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Delegato al Fallimento presso il Tribunale di Lecce del 01.06.2004, cron. 16789, registrato a Lecce il 08.06.2004 al n. 2915, rettificato con Decreto del 12.07.2004 rep. n. 1920 e trascritto il 11.01.2005 ai nn. 417/310, dalla [REDACTED]

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 6: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1566	1260	18.01.2024	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà del locale commerciale al piano terra con sottostante locale deposito facente parte dello stabile residenziale sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio angolo Via Falcone, censito in NCEU al fg. 73, p.lla 1014, sub. 24, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 09.11.2023.					

Tabella 7: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
26839	6884	11.09.2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 486.000,00 (capitale € 270.000,00), rogata dal notaio Di Gregorio Francesco il 04.09.2007, rep. n. 43477/12851, iscritta in Taranto il 11.09.2007 ai nn. 26839/6884, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del locale commerciale al piano terra con sottostante locale deposito facente parte dello stabile residenziale sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio angolo Via Falcone, censito in NCEU al fg. 73, p.lla 1014, sub. 24.					

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- Il lotto in esame è parte integrante di un condominio amministrato dallo Studio Zito con sede in Manduria (TA) alla Via Uggiano n. 2;

Ci sono spese insolute relative a quote condominiali ordinarie di circa € 3.000,00;

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso del [REDACTED], e che lo stesso veniva utilizzato come deposito.

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<i>Locale piano terra</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	170,10	100%	170,10
Muri perimetrali condivisi	3,90	50%	1,95
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			172,05

<i>Locale piano seminterrato</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	133,55	100%	133,55
Muri perimetrali condivisi	6,70	50%	3,35
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			136,90

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene 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. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, 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 sicurezza.

Locale al piano terra

Valore di mercato O.M.I.	950,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	767,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1300,00	€/mq
Valore medio unitario	1005,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -9,50 %.

Valore di mercato unitario corretto	910,13	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Locale al piano seminterrato

Valore di mercato O.M.I.	450,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	360,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	500,00	€/mq
Valore medio unitario	436,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -9,50 %.

Valore di mercato unitario corretto	395,18	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Locale al piano terra

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
6,07	1043,77	12525,24

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	10 020,19 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,18	%
r corretto	4,12	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1413,95	€/mq
----------------------------	---------	------

Locale al piano seminterrato

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
2,37	324,00	3887,96

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 887,96 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,13	%
r corretto	5,07	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	559,79	€/mq
----------------------------	---------------	-------------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato locale al piano terra

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
1162,04	€ 199 929,14	3 000,00 €	3 000,00 €	193 929,14 €	9 696,46 €	184 232,68 €

Tabella 9 : Determinazione valore di mercato locale al piano seminterrato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
477,49	€ 65 367,91	- €	- €	65 367,91 €	3 268,40 €	62 099,51 €

VALORE COMPLESSIVO: € 246.000,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale identificato con il nome "Palazzina Gardenia n. 188" ubicato nella zona periferica meridionale del Comune di Manduria (TA) alla Via per Maruggio (S.P. 136) angolo Via Falcone, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 73, p.lla 1014, sub. 24, cat. C/1, classe 5, 234 mq, rendita € 2.743,32. Il locale commerciale, con ingresso posto a destra rispetto al portone condominiale, consta di un ampio vano dotato di servizi igienici e di due uffici con superficie utile complessiva di 149,10 mq ed è collegato internamente al locale deposito al piano seminterrato, costituito da due vani con superficie utile complessiva di 124,70 mq, avente quest'ultimo anche accesso dalla rampa esterna che conduce ai garage. Il tutto confinante con l'area esterna condominiale, il vano scala condominiale ed altre unità immobiliari. Il lotto è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante (solo al piano terra) e termico (solo al piano terra); versa in

Pr. Es. Immobiliare n. 16/2024

buone condizioni di manutenzione interne ed esterne: nel locale seminterrato, in corrispondenza delle pareti a confine con l'intercapedine, sono stati riscontrati fenomeni di infiltrazione ed umidità. Il fabbricato residenziale di cui il lotto fa parte è stato eretto in virtù di Concessione Edilizia n. 29, prot. n. 25568, rilasciata il 19.02.1993 ed il lotto è conforme alla Domanda di Condono Edilizio del 20.10.2006, prot. n. 30255, e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7011/20 rilasciato il 21.03.2007, risulta sprovvisto di agibilità. Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità. L'immobile risulta attualmente utilizzato come deposito e nel possesso [REDACTED]

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.

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

Mottola, li 24 aprile 2024

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939	Sezione A Settore: Civile Ambientale

