

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 164/2022

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

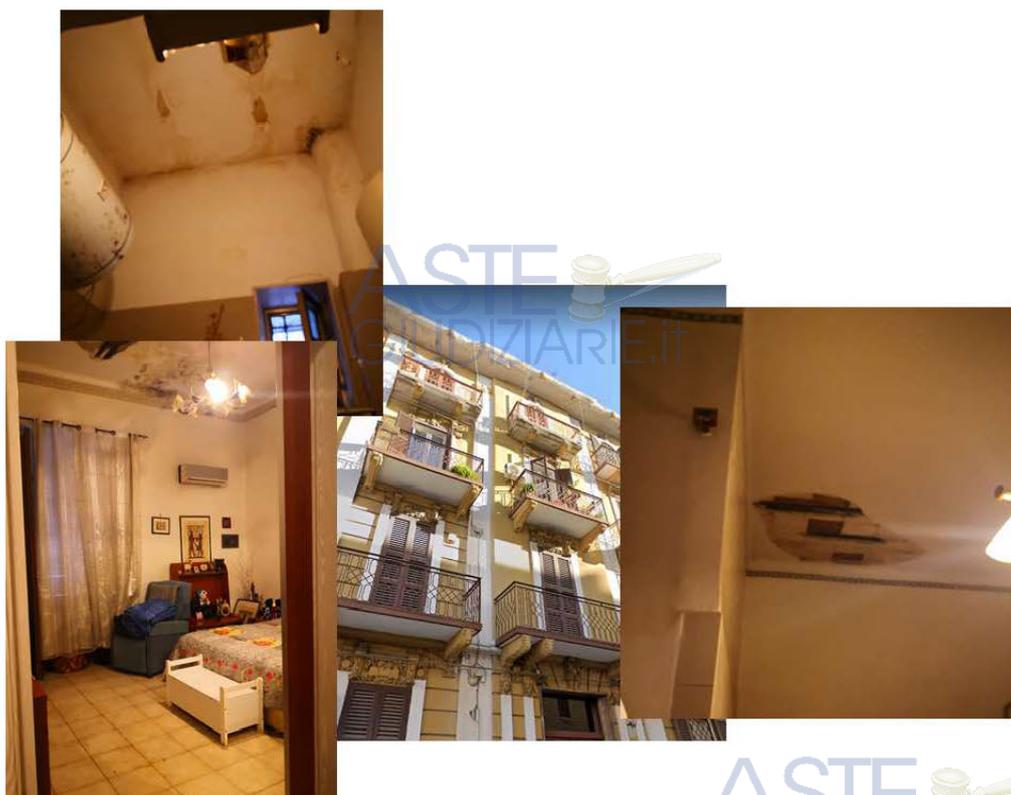
OGGETTO:

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

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

contro

“* + I”**



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Francesca ZANNA	Prossima Udienza: 15.05.2023
Depositata il: 08.03.2023	CTU: Ing. Rossana ACQUARO
	



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo.....	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona.....	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico.....	12
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	18
1.6 Superfici rilevate.....	20
1.7 Confini	21
1.8 Pratica edilizia.....	21
1.9 Agibilità	21
1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale.....	21
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	22
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico.....	23
1.14 Spese condominiali.....	23
1.15 Documentazione allegata e verificata	24
1.16 Descrizione sintetica	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott.ssa Francesca ZANNA*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **164/2022** promossa da **AMCO S.p.A. Asset Management Company S.p.A. contro *** e *****.

Nel predetto decreto di nomina, del 02.11.2022, 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 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 nuovi 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 similare 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 alleggi 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Rossana ACQUARO
Via Risorgimento n. 267, 74017 Mottola (TA)

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



Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dal sequestro conservativo							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene				
164/2022	Unico		Abitazione di tipo economico in Comune di Taranto, Via Francesco Crispi 99, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 319, part. 3247, sub. 15, categoria A/3, vani 6, piano n. 3				
	A FAVORE		AMCO S.p.A. ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.				
	CONTRO		*** e ***				
<i>Piena proprietà per 1/2 del sig. *** e piena proprietà per 1/2 della sig.ra ***</i>							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	319	3247	15	A/3	6 vani	3	-
<i>Proprietà in ragione della quota di 1/2 del sig. *** e proprietà in ragione della quota di 1/2 della sig.ra ***</i>							

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 25.01.2023 (vedi Allegato 1);
- 2) Certificato di residenza (Allegato 2);
- 3) Estratto atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Visure catastali (Allegato 4), stralcio di mappa catastale (Allegato 4.1) e planimetrie catastali (Allegato 4.2);
- 5) Parere favorevole realizzazione fabbricato via Crispi (Allegato 5) e progetto (Allegato 5.1)
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6),
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 03.11.2022 (Allegato 7).

Sopralluogo

In data 25 gennaio 2023, alle ore 09:30 circa, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali, ed il relativo verbale di sopralluogo, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sito in Taranto alla via Crispi, civico 99, alla presenza dell'ausiliario Avv. Sara Gisonda e della debitrice signora *** la quale ha permesso di accedere all'immobile per lo svolgimento delle operazioni. Nel corso del sopralluogo la deducente, effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità, ha appurato la completa corrispondenza dell'immobile alla planimetria catastale unitamente allo stato di conservazione e manutenzione, annotando al contempo tipologia di materiali posati in opera, impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua numero due lotti (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto								
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare					
164/2022 NRG	Uno		Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terzo, ingresso a destra salendo le scale, dell'edificio di via Crispi, civico 99, del Comune di Taranto. Detta unità, costituita da ingresso - disimpegno, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, sala pranzo - cucina, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 319, P.Illa 3247, Sub. 15, categoria A/3, superficie catastale 136 mq, consistenza 6 vani, rendita catastale € 526,79 e confinante con vano scale, con via crispi, con altra unità immobiliare e con atrio scoperto.					
	A FAVORE		AMCO S.p.A. ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.					
	CONTRO		*** + ***					
Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	319	3247	15	A/3	2	6 vani		526,79 €
						136 mq		

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terzo dell'edificio di via Crispi, civico 99, del Comune di Taranto, con ingresso a destra salendo le scale, costituito da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, numero 3 (tre) camere da letto e 2 (due) bagni con affaccio su via Crispi e/o su atrio interno scoperto.

Il tutto, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 319, P.lla 3247, Sub. 15, classe 2, categoria A/3, consistenza 6 vani, superficie catastale 136 mq, rendita catastale € 526,79, confinante con vano scale, con via Crispi, con altra unità immobiliare e con atrio interno scoperto.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Taranto alla via Crispi, civico 99, in una zona centrale della città caratterizzata da unità immobiliari per civile abitazione, da locali commerciali e dalla presenza della struttura Ospedaliera Santissima Annunziata e dal Liceo Ginnasio Aristosseno. Caratterizzata da strade ad unica corsia di percorrenza, con stalli per la sosta ambo lati, con impianto di illuminazione pubblica, tale zona risulta essere caratterizzata dal servizio di trasporto pubblico.

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

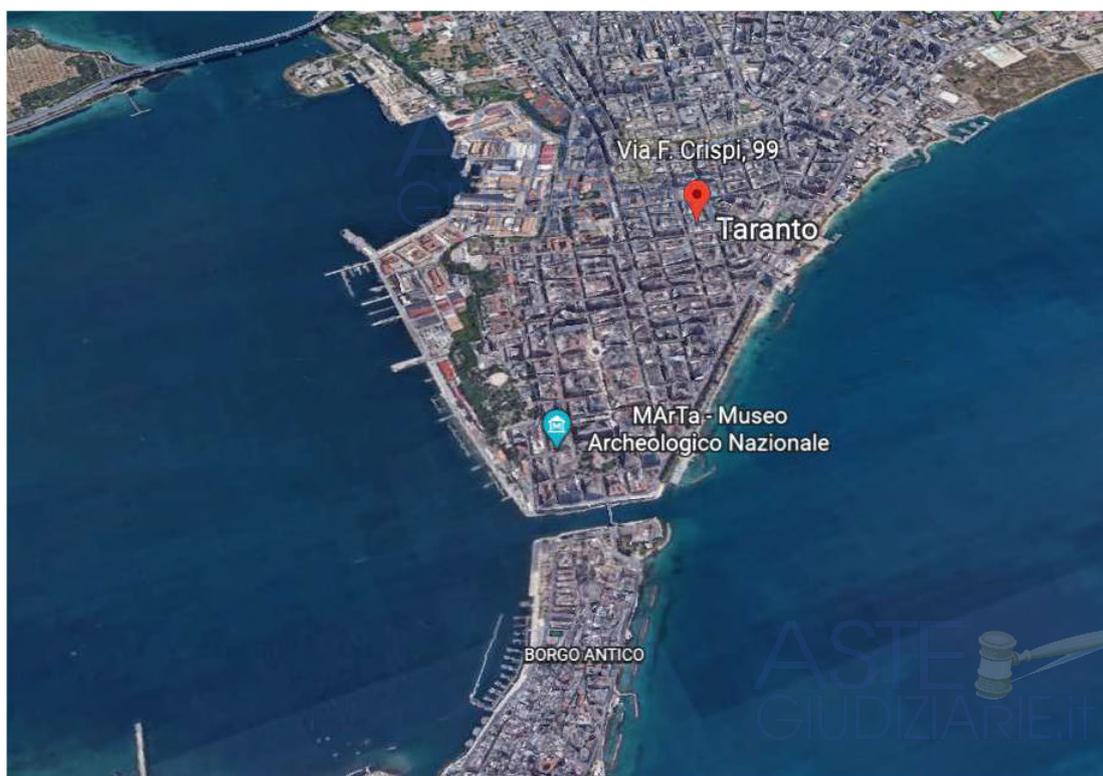


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



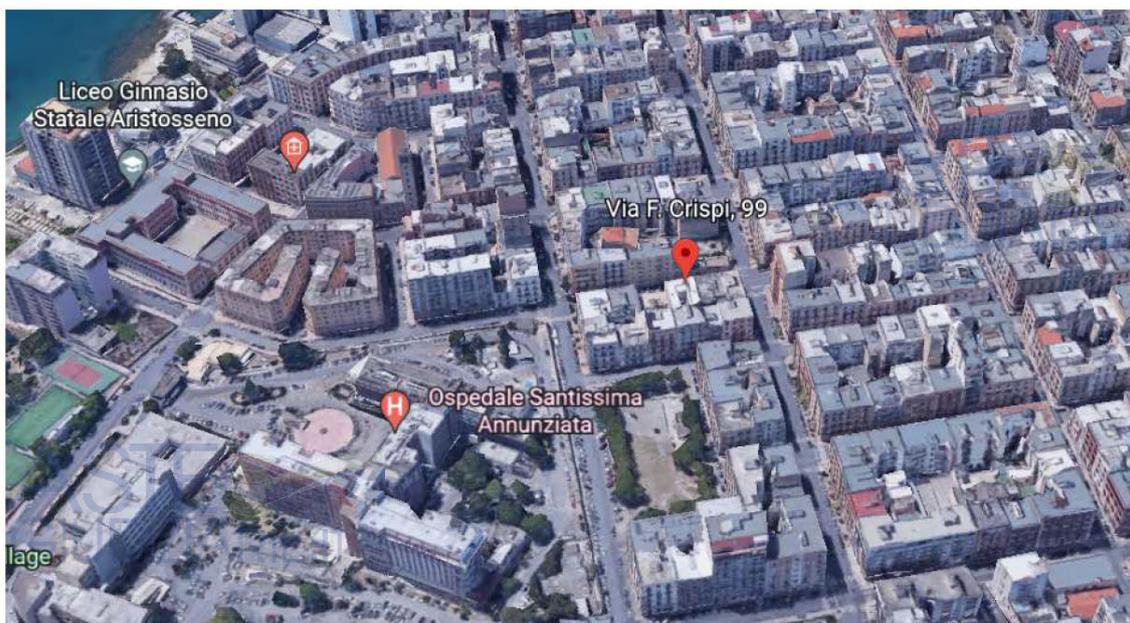


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

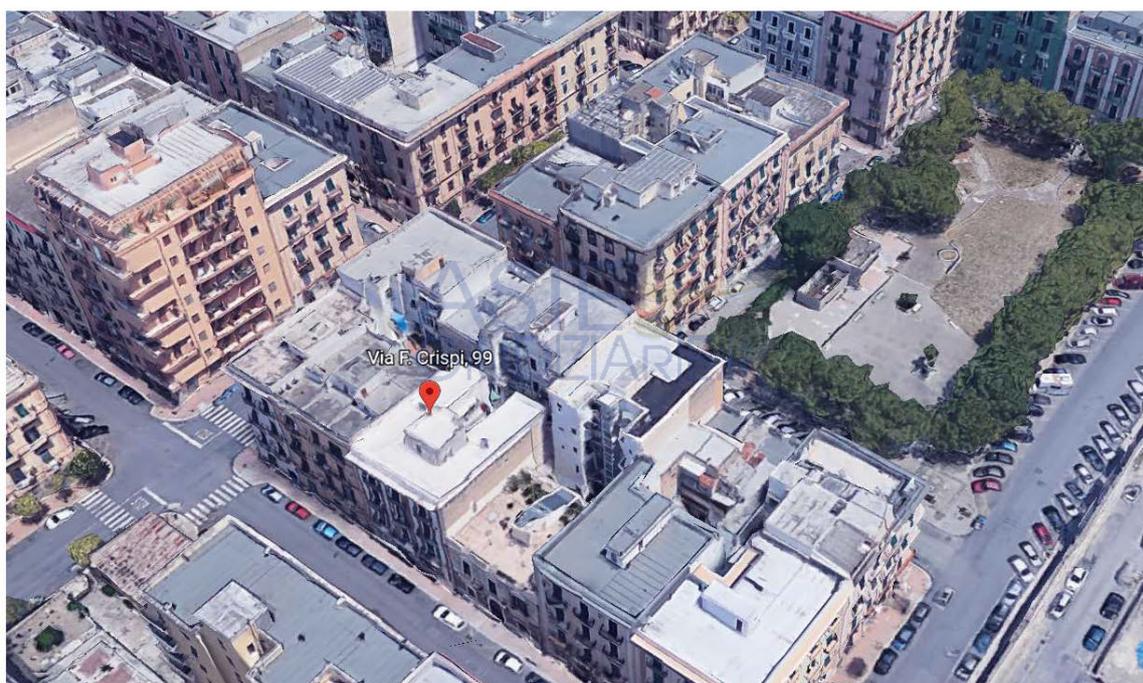


Figura 3 – Edificio via Crispi, civico 99

ASTE
GIUDIZARIE.it



1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione sito al piano terzo dell'edificio di via Crispi, civico 99, del Comune di Taranto, con ingresso a destra salendo le scale.

Oltrepassato il vasto androne di ingresso e praticate le scale, per numero 3 (tre) piani, a destra trovasi l'ingresso all'unità immobiliare e, nello specifico, al vasto ingresso – disimpegno che funge d'accesso al bagno, a numero 2 (due) camere da letto ed alla sala pranzo – cucina. Da quest'ultima è possibile poi praticare un modesto disimpegno ed il bagno ivi presente nonché un ulteriore vano e la confinante camera da letto.

I detti vani risultano essere rivestiti con ceramica di colore chiaro eccezion fatta per il bagno e per il disimpegno mediante il quale si accede agli ulteriori due vani, anch'essi con rivestimento differente. Le pareti risultano essere rivestiti con intonaco liscio e con pittura bianca ad esclusione delle pareti del vano cucina – sala pranzo e dei bagni per i quali è stata adottata la soluzione del rivestimento con piastrelle lucide lavabili sino ad una certa altezza. L'intradosso del solaio risulta essere allo stesso modo protetto da intonaco liscio e da pittura bianca ma lo stato di conservazione risulta essere inficiato da evidenti problemi di infiltrazione di acqua piovana dal lastrico solare stante la presenza di zone caratterizzate da pignatte e tondini in ferro a vista. Sul punto si veda il paragrafo Stato di manutenzione.

Tutti i vani sono disposti in modo da garantire l'afflusso di luce naturale nonché il ricircolo dell'aria a mezzo di finestre e/o portefinestre prospicienti la via Crispi e/o l'atrio interno scoperto.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, l'idrico, di tipo sotto traccia, fognario, anch'esso sotto traccia collegato alla rete fognaria pubblica, e di riscaldamento, di tipo tradizionale, a gas metano. Sul punto si precisa che la caldaia risulta essere assente e che presso l'unità l'utilizzo del gas metano avviene unicamente per la cottura dei cibi.

Si riporta a titolo illustrativo la suddivisione in pianta dell'appartamento ad uso abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



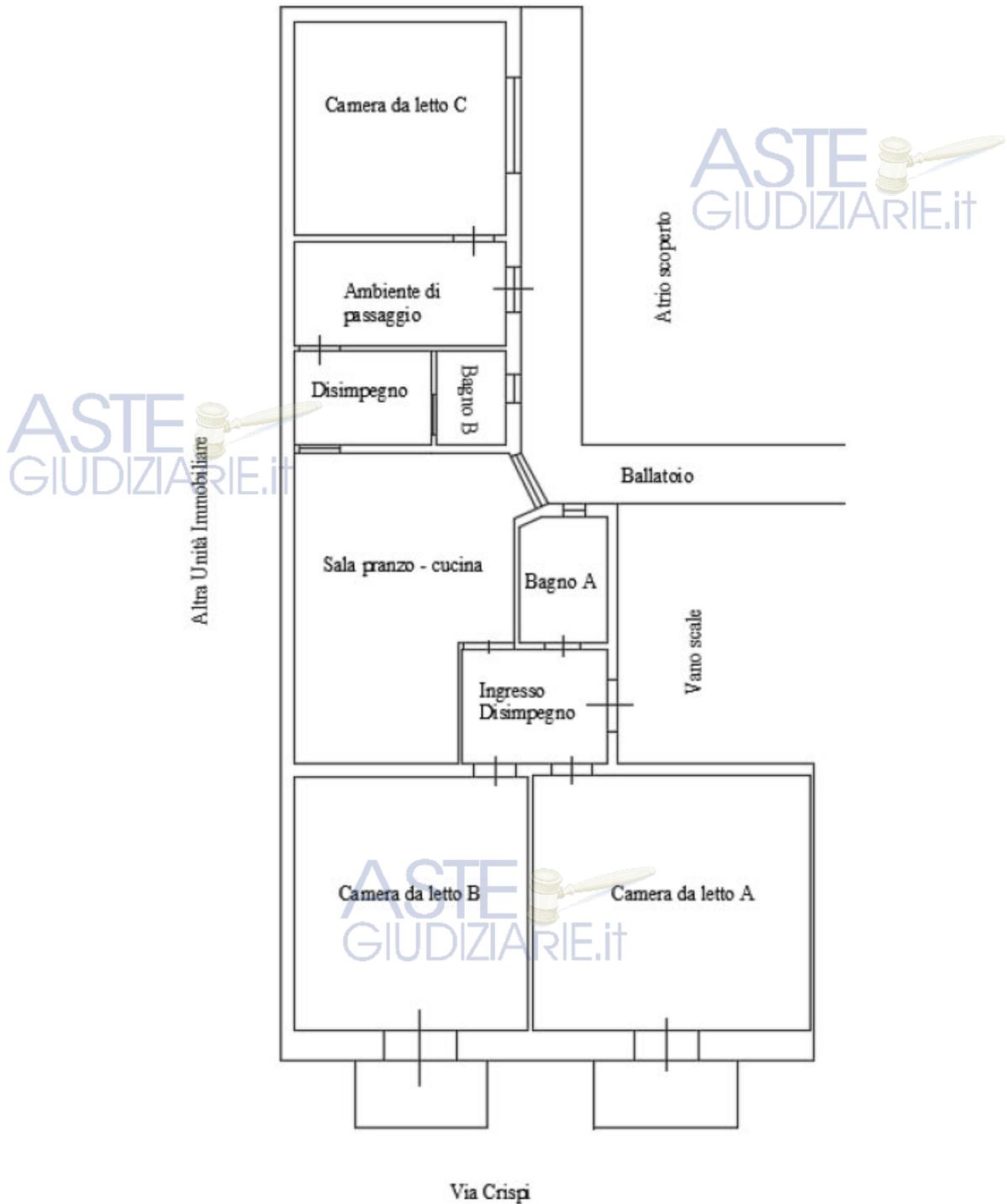


Figura 4: Lotto Unico – Appartamento al piano terzo

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1: Disimpegno - ingresso



Foto 2: Sala pranzo - cucina





Foto 3: Ballatoio

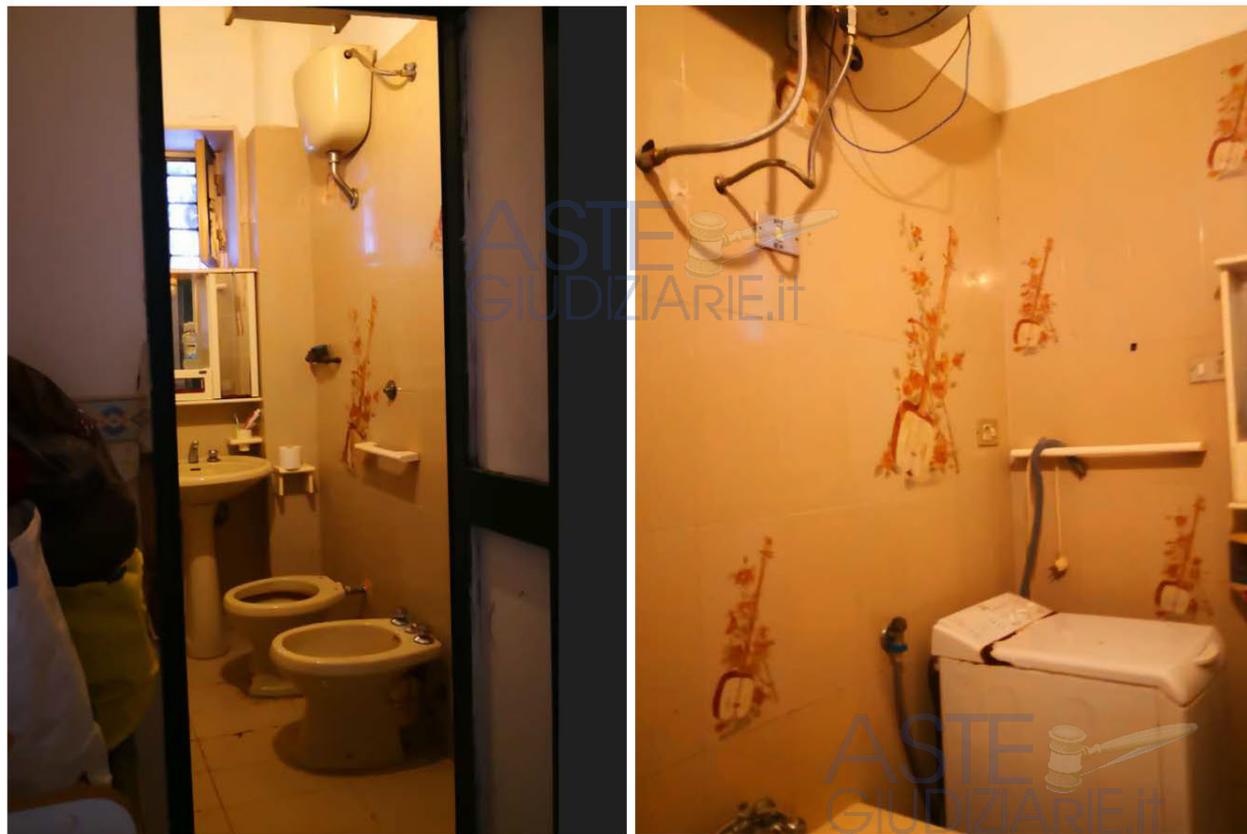


Foto 4: Bagno B



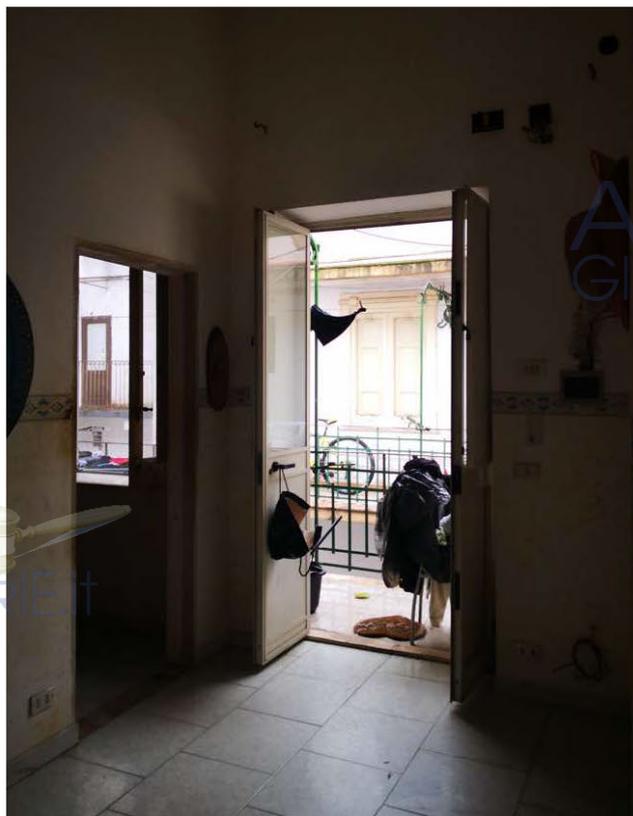


Foto 4: Area di passaggio



Foto 5: Camera da letto C





Foto 6: Bagno A



Foto 7: Camera da letto B





Foto 8: Balconi

1.5 Stato manutentivo

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare de quo risulta essere compromesso da fenomeni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal lastrico solare. Vi sono, infatti, diversi ambienti caratterizzati da intradosso del solaio con pignatte e tondini di ferro, ossidati, a vista nonché da macchie di colore avorio ad indicazione dell'imbibizione del solaio.

Si vedano a titolo illustrativo le istantanee ritraenti lo stato manutentivo in sede di sopralluogo.



Foto 1 - Intradosso solaio camera da letto B





Foto 2 – Intradosso solaio sala da pranzo – cucina



Foto 3 – Intradosso solaio Bagno B





Foto 4 – Intradosso solaio Ambiente di passaggio

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno	6,02
Sala pranzo – cucina	22,19
Bagno A	3,94
Bagno B	2,31
Disimpegno	4,56
Ambiente di passaggio	7,86
Camera da letto A	25,13
Camera da letto B	21,18
Camera da letto C	16,09
Balcone A	3,53
Balcone B	3,22
Superficie Utile	109,28
Superficie Scoperta	6,75



1.7 Confini

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

- a nord ed a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con vano scale – ballatoio ed atrio scoperto, ad ovest con via Crispi.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	319	3247	15	A/3	2	6 vani		526,79 €
						136 mq		

In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***, nato a [REDACTED] e della signora ***, nata a [REDACTED]

1.8 Pratica edilizia

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

- Approvazione del 07 novembre 1933 (Allegato 5);
- Progetto approvato 07 novembre 1933 (Allegato 5.1).

1.9 Agibilità

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto hanno evidenziato l'assenza del certificato di agibilità. Il costo necessario per l'ottenimento dello stesso è già stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi si presenta difforme al progetto approvato in data 07 novembre 1933 stante la presenza di diversa distribuzione interna. Poiché trattasi di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo e di interventi che non hanno comportato aumento di volume, occorrerà procedere ad istruire apposita pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto con conseguente esborso di una somma economica comprendente gli oneri della stessa e del tecnico designato. Si precisa che, anche in tal caso, tale cifra è stata già presa in considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, il Lotto Unico risulta essere difforme alla relativa planimetria catastale per la presenza di diversa distribuzione interna e, nello specifico, dell'assenza del vano ripostiglio per la realizzazione di unico vano adibito a sala pranzo – cucina.

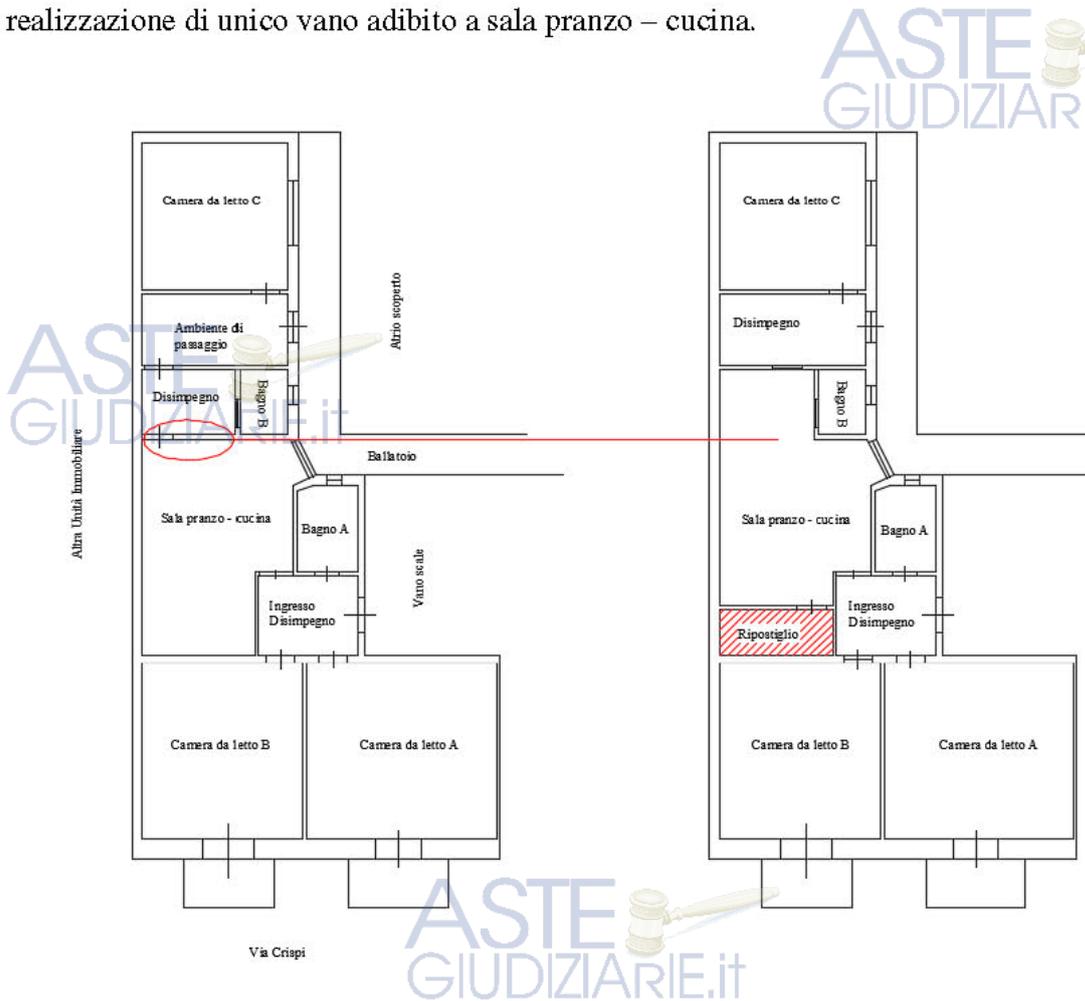


Figura 5 – Le difformità catastali

Per la regolarizzazione catastale, si rende necessario istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio a cura di tecnico abilitato con conseguente esborso di una somma di denaro costituita da onorario del tecnico e da spese istruttorie. Anche in tal caso tale spesa è già stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

1.11 **Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento**

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 01.06.2022, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della quota di 1/2 indivisa di proprietà al signor *** ed in ragione della quota di 1/2 indivisa di proprietà alla signora *** per averlo acquistato con atto di compravendita per notar Dott. Ettore Leccese in data 09.12.2002 in regime di comunione dei beni.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 27 giugno 2022						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto – Fg. 319, P.lla 3247, Sub. 15						
Proprietà	½ ***	Compravendita	09.12.2002	Ettore LECCESE	10.12.2002	25254
	½ ***					18222

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- trascrizioni:

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
13473	18234	27.06.2022	Pignoramento	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

- iscrizioni:

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
4583	25255	10.12.2002	Ipoteca Volontaria	-

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico, come già detto costituito da appartamento ad uso abitazione e da posto auto coperto, risulta essere utilizzato dalla signora ***, in qualità di comproprietaria, come abitazione principale unitamente ai propri figli.

1.14 Spese condominiali

Secondo il prospetto fornito dall'amministratore condominiale, Geom. Fabio Colletta, la signora [REDACTED] risulta avere un insoluto pari ad Euro 4.469,56 rivenienti da conguaglio anno 2017, quota lavori pensilina, spese anni 2018-2019, 2020-2022 nonché gennaio – marzo 2023, spese legali ed insoluto acqua sino al 2° trimestre 2022.

Si precisa che la quota ordinaria risulta essere pari ad Euro 30,90 al mese.

1.15 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
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.

1.16 Metodo di stima – sintetico comparativo

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

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

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

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

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;

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

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 759,00 €.

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.

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

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Appartamento			
Superficie utile	109,28	100 %	109,28
Superficie scoperta	6,75	25%	1,69
Superficie muri interni, muri esterni	126,26	100 %	126,26
Superficie commerciale			127,95

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Appartamento		
127,97 mq	759,00 €/mq	97.114,05 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Appartamento		
97.114,05 €	5%	4.855,70
Valore corretto		
92.258,35 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato Lotto Unico
92.258,00 € (valore arrotondato di 92.258,35 €)

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento al piano terzo dell'edificio di via Crispi, civico 99, del Comune di Taranto, con accesso a dx salendo le scale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 319, P.Illa 3247, Sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 136 mq, rendita catastale Euro 526,79, costituito da ingresso – disimpegno, numero 3 (tre) camere da letto, sala pranzo – cucina e numero 2 (due) bagni per una superficie utile pari a circa 109,28 mq oltre una superficie scoperta pari a circa 6,75 mq sviluppata da balconi prospicienti la detta via Crispi.

L'immobile, confinante a nord ed a sud con altre unità immobiliari, ad est con vano scale – ballatoio ed atrio scoperto ed ad ovest con via Crispi, realizzato in forza di Approvazione del 07 novembre 1933 del Comune di Taranto, presenta una diversa distribuzione rispetto al progetto approvato. Poiché trattasi di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo e di interventi che non hanno comportato aumento di volume, occorrerà procedere ad istruire apposita pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto con conseguente esborso di una somma economica comprendente gli oneri della stessa e del tecnico designato, cifra già presa in considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato. Dal punto di vista catastale, il Lotto Unico risulta

essere difforme alla relativa planimetria catastale per la presenza di diversa distribuzione interna e, nello specifico, dell'assenza del vano ripostiglio per la realizzazione di unico vano adibito a sala pranzo – cucina. Per la regolarizzazione catastale si rende necessario istruire presso l'Agenzia del Territorio pratica DOCFA a cura di tecnico abilitato con esborso di una somma di denaro costituita da onorario del tecnico e spese di istruzione. Anche in tal caso tale cifra è stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze,

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 27 (ventisette) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, li 08 marzo 2023

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

