

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 186/2022

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promosso da:

"EVOLVE SPV S.R.L."

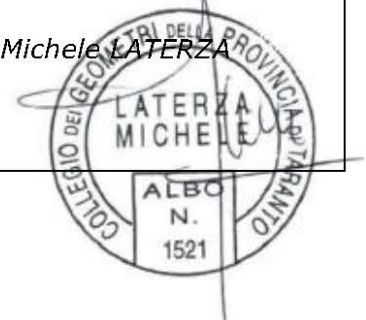
contro

"[REDACTED]"



<u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA	<u>Prossima Udienza:</u> 03.04.2023
<u>Depositata il:</u> 17.Marzo.2023	<u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti.....	7
Operazioni peritali.....	7
Sopralluogo	7
1. Reindividuazione dei beni	8
1.1 Descrizione sintetica generale	8
1.2 Caratteristiche della zona	9
1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	10
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo.....	16
1.6 Superfici rilevate.....	16
1.7 Pratica edilizia.....	18
1.8 Agibilità.....	18
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	18
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	19
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare	18
1.13 Documentazione allegata e verificata	18
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo	19
1.15 Descrizione sintetica	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott.ssa Francesca ZANNA*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **186/2022** promossa da **EVOLVE SPV s.r.l.** contro [REDACTED]

Nel predetto decreto di nomina, del 05.12.2022, l'Ill.ma 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 - all'immobile pignorato:

- 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 al soggetto che risulta proprietario (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 al 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 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 allega 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



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 dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
186/2022	Unico	- immobile sito in Ginosa (TA), nel N.C.E.U. al foglio 18 – particella 374 – sub. 3; categoria A/3, classe 4, vani 7,5, - R.C. Euro 619,75.					
	A FAVORE	EVOLVE SPV s.r.l.					
	CONTRO	[REDACTED]					
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale – [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Ginosa (TA)							
Unico	18	374	3	A/3	7,5 vani	primo	€ 619,75
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale – [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, lo 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 in data 10.02.2023 (vedi Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Atto di provenienza (Allegato 4)
- 5) Certificato di residenza (Allegato 5);
- 6) Estratto di matrimonio (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 15.07.2022 (Allegato 7).

Sopralluogo

L'ispezione dell'unità immobiliare, avvenuta in data 10 febbraio 2023 alla presenza dell'Avv. Giulia Rando, ausiliario della procedura, e del signor [REDACTED] il quale, in qualità di proprietario, ha permesso al deducente, di verificare che trattasi di numero uno appartamento ad uso abitazione sito al piano primo di un edificio raggiungibile dalla scala condominiale avente accesso da Via Barletta n. 3 (Contrada Orti snc). Per l'unità immobiliare, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando 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 del bene immobiliare oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguo del presente elaborato peritale.



Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 1 (una) pagina.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero uno lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto							
Procedura Esecutiva		Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare			
186/2022 NRG		Unico		Appartamento ad uso abitazione al piano primo di un fabbricato avente accesso dalla scala condominiale dell'edificio in Via Barletta n. 3 (contrada Orti snc) nel comune di Ginosa (TA), a mezzo del quale è possibile raggiungere l'unità immobiliare. Tale unità è costituita da ingresso, sala pranzo con cucina e un disimpegno che collega il soggiorno, n. 1 camera da letto e ad un bagno, e un disimpegno che collega a n. 2 camere da letto e un altro bagno, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 18, P.Illa 374, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 619,75.			
		A FAVORE		EVOLVE SPV s.r.l.			
		CONTRO					
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Unico	18	374	3	A/3	4	7,5 vani	619,75 €
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale -							
(C.F.):							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell'appartamento sito al piano primo dell'edificio in Via Barletta n. 3 (contrada Orti snc).

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posto al piano primo dell'edificio in Via Barletta n. 3 (Contrada Orti snc) del Comune di Ginosa (TA). Lo stesso, costituito nel complesso, da ingresso, sala pranzo con cucina e un disimpegno a cui si accede al soggiorno, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno, e un altro disimpegno a cui si accede ad altre n. 2 camere da letto e ad un altro bagno, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 18, P.Illa 374, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 619,75. L'immobile è ubicato nella periferia del comune di Ginosa nella zona C.2 (zona di espansione del PRG comunale) caratterizzata da edifici isolati con verde ed aree pavimentate private.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Ginosa (TA) in Via Barletta (Contrada Orti snc), civico 3, in una zona periferica della città, costituita prevalentemente da edifici isolati con verde ed aree pavimentate private, abitate da uno o più nuclei appartenenti alla stessa famiglia. Nelle vicinanze ci sono attività commerciali di ogni tipo, servizi vari ed infrastrutture che consentono il collegamento con i principali centri abitati limitrofi.

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un appartamento ad uso abitazione al piano primo dell'edificio in Via Barletta (Contrada Orti snc), civico 3, l'abitazione fa parte di un edificio caratterizzato da tipologia edilizia isolata a due piani fuori terra con giardino di pertinenza costituito da superfici pavimentate e aree a verde.

Lo stabile è stato realizzato all'inizio degli anni 2000, con struttura portante in ds armato e orizzontamenti in latero-cemento. L'edificio si compone di un piano rialzato e un piano primo adibiti a civile abitazione con una unità immobiliare per livello. Il tutto versa in discreto stato di conservazione.

Oltrepassata l'area esterna privata, all'abitazione si accede mediante una rampa di scale estera ed una interna all'edificio, oltre la porta si distribuiscono gli ambienti: ingresso, sala pranzo con cucina, n. 1 disimpegno che collega il soggiorno, n. 1 camera da letto e un bagno, e un altro disimpegno che collega altre n. 2 camere da letto e un altro bagno. (Figura 3).

All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risultano essere garantiti a mezzo di finestre, confinanti con l'area esterna di pertinenza all'edificio. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC, gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad un battente.

La pavimentazione interna dell'immobile è in ceramica $0,33 \times 0,33$, la cucina è rivestita con elementi in gres del formato di $0,20 \times 0,20$ sino ad un'altezza di mt. 2,40 dal pavimento, il bagno è rivestito con elementi ceramici del formato di $0,20 \times 0,20$ sino ad un'altezza di mt. 2,45 dal pavimento.

Le pareti verticali sono protette da intonaco di tipo civile a tre mani di cui l'ultima tirata a liscio rifinite con pittura, le pareti del vano cucina sono rivestite con piastrelle.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni con caldaia alimentata a metano ed elementi radianti in alluminio, inoltre l'abitazione è dotata di un termo-camino a legna con caldaia interna non funzionante e impianto di raffrescamento composto da n.1 climatizzatore del tipo a "SPLIT".

Tutti gli impianti sono collegati alle reti dinamiche cittadine per acqua, fogna e gas metano.

La scala interna presenta i gradini rivestiti con lastre di granito. Gli spazi esterni sono pavimentati con mattoni di graniglia e ceramica e i gradini sono rivestiti in marmo. Il cancello d'ingresso è in struttura metallica ed è del tipo automatico, i muri perimetrali dell'area esterna sono in blocchi di mattoni pieni intonacati a cemento completi di ringhiera metallica. Le facciate esterne presentano una zoccolatura in pietra lungo tutto il loro perimetro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano primo
Stato dei luoghi
Scala 1:100

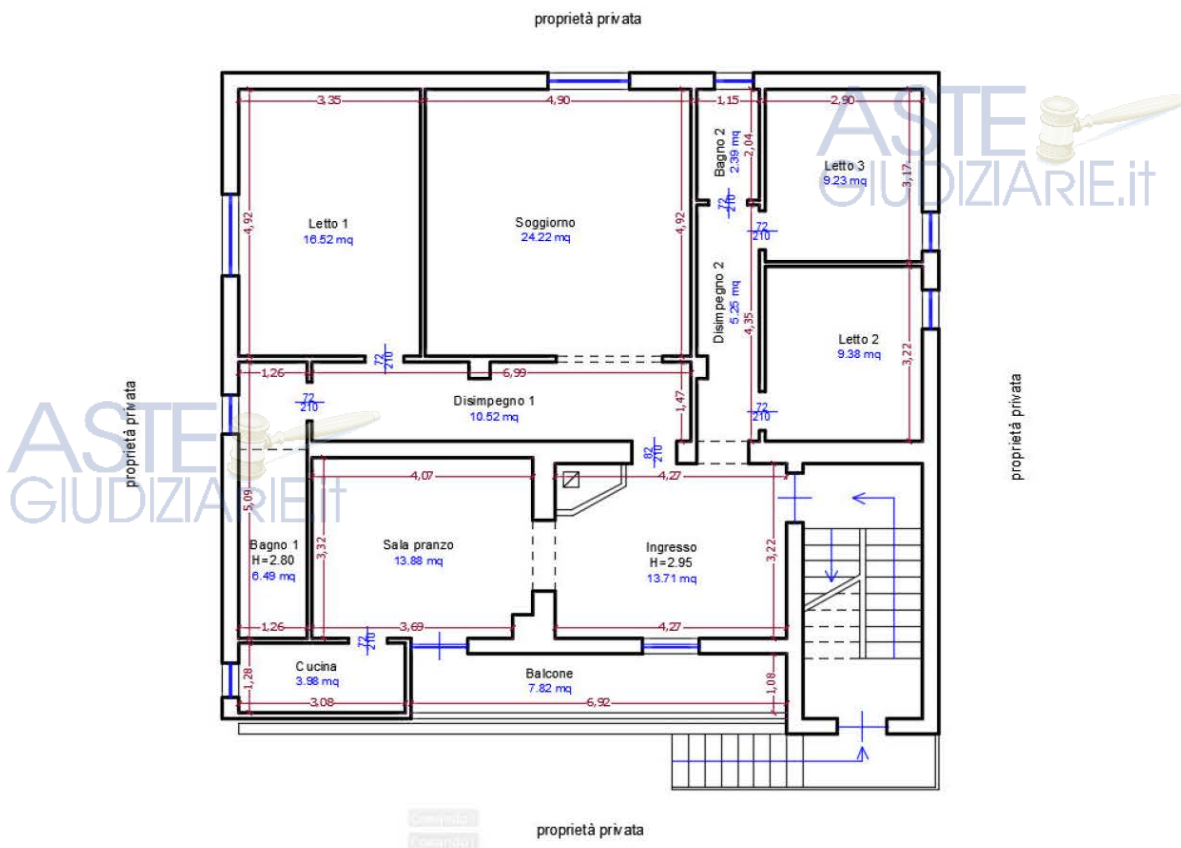


Figura 3: Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Laterza Michele

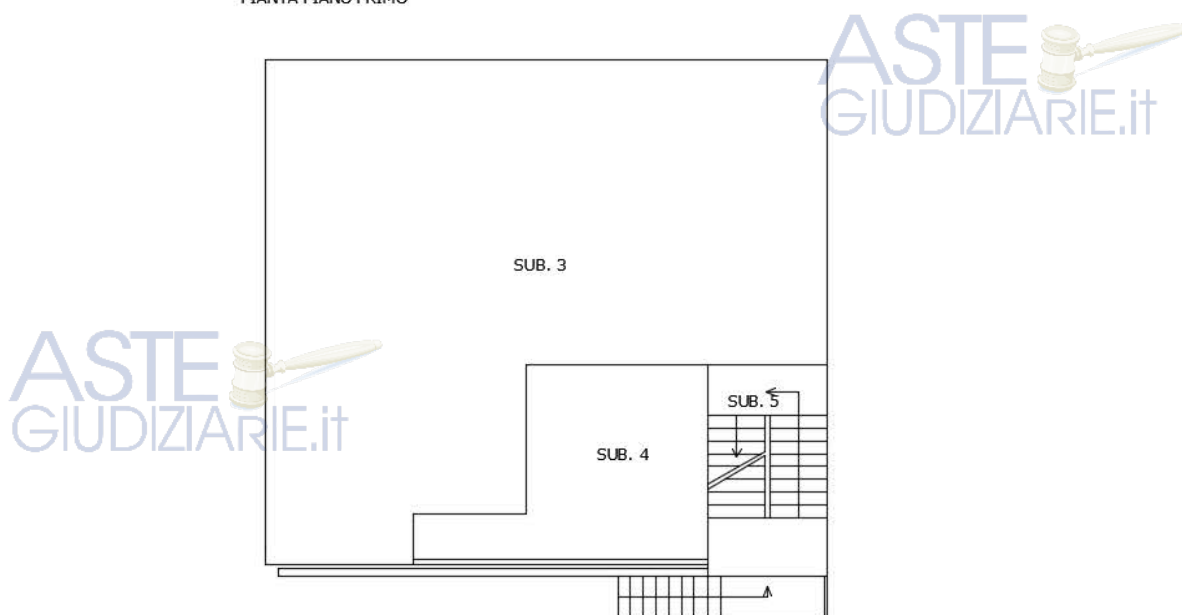
Via G. ppe Mazzini n. 69, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 338 7921595

PEC: michele.laterza@compost.it E-mail: michele.laterza@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA PIANO PRIMO



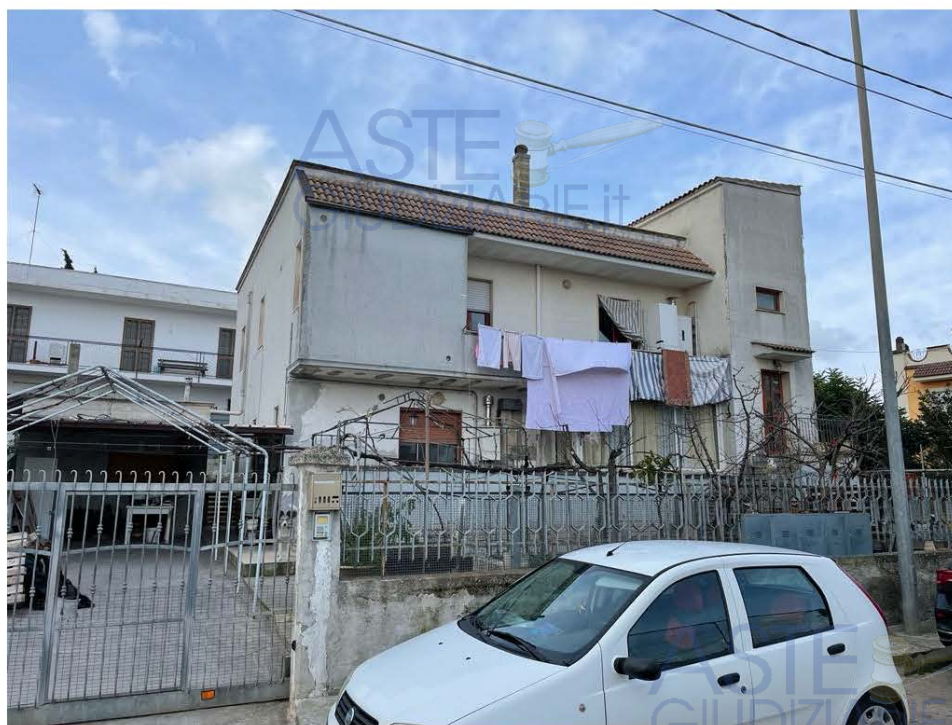
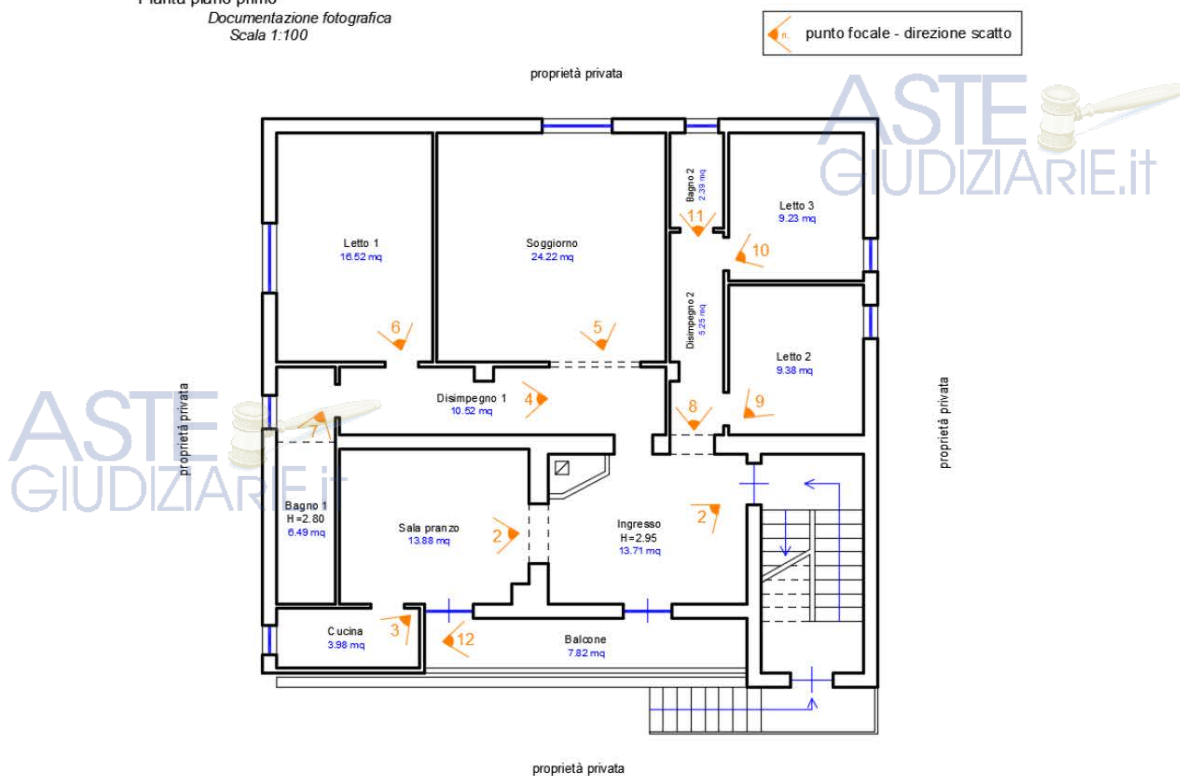
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
GINOSA		18	374			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	CONTRADA ORTI		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	CONTRADA ORTI		T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	CONTRADA ORTI		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	CONTRADA ORTI		T			Bene comune non censibile
5	CONTRADA ORTI		1 - T			Bene comune non censibile
6	CONTRADA ORTI		T			Bene comune non censibile

Figura 4: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.4 Documentazione fotografica

Pianta piano primo
Documentazione fotografica
Scala 1:100



Prospetto edificio Via Barletta – contrada Orti





Foto 1: ingresso



Foto 2: sala pranzo



Foto 3: cucina

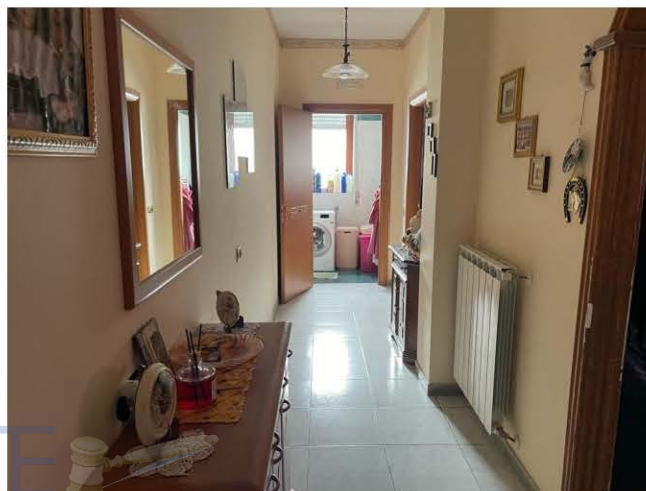


Foto 4: disimpegno 1



Foto 5: soggiorno



Foto 6: letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Laterza Michele

Via G. ppe Mazzini n. 69, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 338 7921595

PEC: michele.laterza@geopos.it E-mail: michele.laterza@libero.it

14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 7: bagno 1



Foto 8: disimpegno 2



Foto 9: letto 2



Foto 10: letto 3



Foto 11: bagno 2



Foto 12: balcone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.4 Stato manutentivo

L'unità immobiliare riversa in uno stato di conservazione e manutenzione discreto anche se come si evince dalla documentazione fotografica, porzioni del solaio di copertura risultano ammalorate e necessitano di manutenzione straordinaria, inoltre gli impianti necessitano di interventi di ripristino per garantire corrette prestazioni. L'immobile richiede un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate e dei parapetti che presentano fenomeni di umidità.

1.5 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Ambiente	Superficie (Mq)
Ingresso	13,71
Sala pranzo	13,88
Cucina	3,98
Disimpegno 1	10,52
Soggiorno	24,22
Camera da letto 1	16,52
Bagno 1	6,45
Disimpegno 2	5,25
Camera da letto 2	9,38
Camera da letto 3	9,23
Bagno 2	2,39
Superficie Utile	115,53
Pertinenza	Superficie (Mq)
Balcone	7,82

Superficie

Abitazione: utile 115,53 mq – lorda 135,65 mq

Confini

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

- Ad est con Via Barletta (contrada Orti) n. 3, a sud, ovest e nord con aree pertinenziali ad altri stabili.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Unico	18	374	3	A/3	4	7,5 vani	619,75 €
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale - (C.F. [REDACTED]).							



1.6 Pratica edilizia

Presso il Comune di Ginosa si è rinvenuta la Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 812/C – permesso di costruire n. 26/2004 del 10.02.2004 per la realizzazione di un fabbricato composto da un piano rialzato e un primo piano destinati a civile abitazione e locale garage.

1.7 Agibilità

Lo stabile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

1.8 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Vi è da rilevare che il progetto approvato, pur rispettando la conformazione planimetrica degli ambienti, risulta in parte difforme in quanto si evidenziano le seguenti difformità:

- La porta di accesso al vano soggiorno è stata rimossa con l'aumento dell'ampiezza dell'apertura che ne consente l'accesso;
- Le finestre del vano soggiorno, della sala pranzo e della camera da letto n. 3, nello stato di fatto, hanno dimensioni maggiori e occupano posizioni traslate rispetto a quelle rappresentate nella planimetria di progetto del PdC;

Tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia. La spesa presumibile per la regolarizzazione della situazione urbanistica, compreso onorario di tecnico abilitato si stima in € 2.500,00.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio (le finestre del vano soggiorno, della sala pranzo e della camera da letto n. 3, nello stato di fatto, hanno dimensioni maggiori e occupano posizioni traslate).

Inoltre l'elaborato planimetrico presente presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto del 15.05.1985 risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto il vano ingresso e il balcone risultano beni comuni non censibili allibrati al subalterno 4 della particella 374.

Tali variazioni, non presenti in planimetria, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato si stima in € 1.000,00.

1.9 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 15.07.2022, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, al signor [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo ottenuto con atto di donazione del 28.06.2005 per notar Dott. Marco Monti repertorio n. 24851 raccolta n. 8379 in atti dal 25.07.2005.



Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 15.07.2022						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	N.r.
Taranto – Fg. 18, P.lla 374, Sub. 3						
Proprietà	1/1	[REDACTED]	donazione	28.06.2005	Dott. Monti Marco	22.07.2005 19973/ 12987

1.10 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 Ginosa riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede;

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
15047	20282	15.07.2022	Pignoramento	Evolve SPV s.r.l.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
2948	15608	18.07.2003	Ipoteca volontaria	Banca Intesa S.p.A.

Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione dal nucleo familiare del sig. [REDACTED], come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Ginosa (TA).

1.11 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il 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	✓
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.

1.12 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 800,00 €/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 (par. 1.8), vetustà e stato di possesso dello stesso (par. 1.17) e dell'assenza di titolo abilitativo.

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	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile	115,53	100 %	115,53
Superficie scoperta	7,82	25%	1,96
Box auto non collegati ai vani principali	-	50 %	-
Locali tecnici	-	15 %	-
Superficie commerciale			117,49

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
117,49 mq	800,00 €/mq	93.992,00 €



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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
93.992,00 €	5%	4.699,60 €
Valore corretto		
89.292,40 €		

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 e l'assenza di titolo abilitativo come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa unitamente alle difformità urbanistiche per le quali sarà necessario istruire pratica urbanistica.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato
90.000,00 €
(valore arrotondato di 89.292,40 €)

1.13 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo dell'edificio di Via Barletta (Contrada Orti snc), civico n. 3, parte di un edificio caratterizzato da tipologia edilizia isolata a due piani fuori terra con giardino di pertinenza costituito da superfici pavimentate e aree a verde, raggiungibile dopo aver oltrepassato l'area esterna privata, all'abitazione si accede mediante una rampa di scale estera ed una interna all'edificio, oltre la porta si distribuiscono gli ambienti: ingresso, sala pranzo con cucina, n. 1 disimpegno che collega il soggiorno, n. 1 camera da letto e un bagno, e un altro disimpegno che collega altre n. 2 camere da letto e un altro bagno; il tutto per una superficie utile pari a circa 115,53 mq.

L'appartamento, prospiciente l'area a verde privata del lotto confinante a est con Via Barletta (Contrada Orti), a sud, ovest e nord con aree pertinenziali ad altri stabili, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Foglio di mappa 18, Particella 374, Subalterno 3, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza catastale 7,5 vani, rendita catastale € 619,75.

Presso il Comune di Ginosa si è rinvenuta la Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 812/C - permesso di costruire n. 26/2004 del 10.02.2004. Il progetto approvato è in parte difforme dallo stato attuale dei luoghi, tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, per tanto sarà necessario procedere con una pratica edilizia a firma di tecnico abilitato per ottenere la sanatoria delle difformità, i cui costi già debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato.

Dal punto di vista catastale, lo stato dei luoghi risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio, per tanto sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria mediante pratica catastale a firma di tecnico abilitato i cui costi già debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato.

L'immobile attualmente è occupato dal nucleo familiare dello stesso esecutato sig. [REDACTED], versa in discrete condizioni manutentive, anche se sono visibili particolari fenomeni di infiltrazione al solaio di copertura.



Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, con le servitù attive e passive esistenti, parti comuni e condominiali come per legge e titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 (ventuno) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola (TA), li 17 marzo 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Laterza Michele

Mobile: 338 7921595

Via G. ppe Mazzini n. 69, 74011 Mottola (TA)

PEC: michele.laterza@geometri.it E-mail: michele.laterza@libero.it

21

