

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 234/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DUE

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare

promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

“AMCO S.p.A.”

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

“*”**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Andrea PAIANO

CTU: Ing. Rossana ACQUARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	11
1.2 Caratteristiche della zona	11
1.3 Descrizione del Lotto Due	13
1.4 Documentazione fotografica	15
1.5 Stato manutentivo	17
1.6 Superfici rilevate	17
1.7 Confini	18
1.8 Pratica edilizia.....	18
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	19
1.10 Agibilità	19
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	20
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
1.13 Stato di possesso del Lotto Due	21
1.14 Documentazione allegata e verificata	21
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	21
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	23
1.17 Descrizione sintetica	25

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – 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. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **234/2024** promossa da **AMCO S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 04.10.2024, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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 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.

Descrizione dei beni come da atti

Dall’atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un’unità immobiliare come di seguito descritta (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall’atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG		Lotto		Descrizione bene				
234/2024		Unico		Piena proprietà:				
				1) Locale sito in Massafra (TA) al piano terra, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 44, particella 1381, sub. 2, cat. C, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, piano terra;				
				2) Appartamento sito in Massafra (TA) al piano primo, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 44, particella 1381, sub. 3, cat. A/3, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, piano primo, vani 8,5;				
						3) Locale deposito sito in Massafra (TA) al piano seminterrato, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 44, particella 1381, sub. 4, cat. C/2, via Padre Luigi Abatangelo n. 1, piano seminterrato.		
		A FAVORE		AMCO S.p.A.				
		CONTRO		***				
In ragione della piena di proprietà della signora ***								
Dati catastali - come da atti in fascicolo								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Massafra (TA)								
Unico	44	1381	4	C/2	3	171 mq	S1	€ 256,11
			2	F/4	-	-	T	-
			3	A/3	3	8,5 vani	1	€ 746,28

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 06.11.2024 (vedi Allegato 1),
- 2) Certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio (Allegato 2),
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
- 4) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
- 5) Atto di compravendita (Allegato 5),
- 6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto alle unità immobiliari oggetto di pignoramento stante la disponibilità della signora la quale ha permesso alla sottoscritta ed all'Avv. Rosanna Caiazzo di poter effettuare la visione diretta degli stessi.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili, appurandone l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli 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.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
234/2024 NRG	Uno	Piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di Massafra (TA) alla via Padre Luigi Abatangelo n. 1, piano seminterrato, con accesso carrabile dalla via Gallo, costituito da ampio ambiente nel quale risulta esser

9

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

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

Individuazione del lotto		
		stata ricavata ulteriore area adibita a tavernetta con annessi servizi igienici. Il tutto risulta essere catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Foglio 44, Particella 1381, sub. 4, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 171 mq, piano S1, Rendita Catastale Euro 256,11.
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Massafra (TA) alla via Padre Luigi Abatangelo n. 1, al piano primo, costituita da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, numero 2 (due) camere da letto, bagno, area pertinenziale. Il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Foglio 44, Particella 1381, Sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 145 mq, rendita catastale 486,76 Euro.
	Tre	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano primo dell'edificio di via Padre Abatangelo 1 del Comune di Massafra (TA), nell'insieme costituita da ampio ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo con annesso camino, cucina, numero 3 (tre) camere da letto, bagno e numero 3 (tre) superfici scoperte. Il tutto catastalmente identificato nel N.C.E.U del Comune di Massafra (TA) al Foglio 44, P.lla 1381, Sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 172 mq, rendita catastale € 746,28.
	A FAVORE	AMCO S.p.A.
	CONTRO	***

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	44	1381	4	C/2	3	171 mq	256,11 €
						-	
Due	44	1381	2	A/3	2	6,5	486,76 €
						140 mq	
Tre	44	1381	3	A/3	3	8,5 vani	746,28 €
						172 mq	

Alla luce di quanto sopra, risulta essere possibile individuare numero 3 (tre) lotti:

- Lotto Uno: locale garage sito al piano seminterrato con ingresso carrabile da via Avvocato Vincenzo Gallo ed ingresso pedonale da via Padre Luigi Abatangelo n.1;
- Lotto Due: appartamento sito al piano terra con ingresso da via Padre Luigi Abatangelo n. 1;

10

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

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

- Lotto Tre: appartamento sito al piano primo con ingresso da via Padre Luigi Abatangelo n. 1.

Ciò premesso, si riporta nel proseguo la descrizione del Lotto Due.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio di via Padre Luigi Abatangelo n. 1 del Comune di Massafra (TA) con accesso a mezzo di portone e relativo vano scale.

Costituito da ingresso disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, numero 2 (due) camere da letto, bagno ed area pertinenziale, l'immobile di cui risulta essere censito nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Foglio Particella 1381, Sub. 2, categoria F/4 e risulta essere circoscritto da vano scale, altre unità immobiliari e via Padre Luigi Abatangelo.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Due risulta essere sito nel Comune di Massafra (TA) alla via Luigi Abatangelo n. 1, zona periferica della città, distante circa 1,0 km dal centro della stessa.

Tale area risulta essere principalmente costituita da complessi residenziali, con sviluppo su più livelli, prevalentemente adibiti ad abitazioni, tra loro separati a mezzo di strade a doppia corsia ove risulta essere altresì consentita la sosta dei veicoli. Diffusa presenza di locali commerciali unitamente all'esistente struttura adibita a scuola materna.

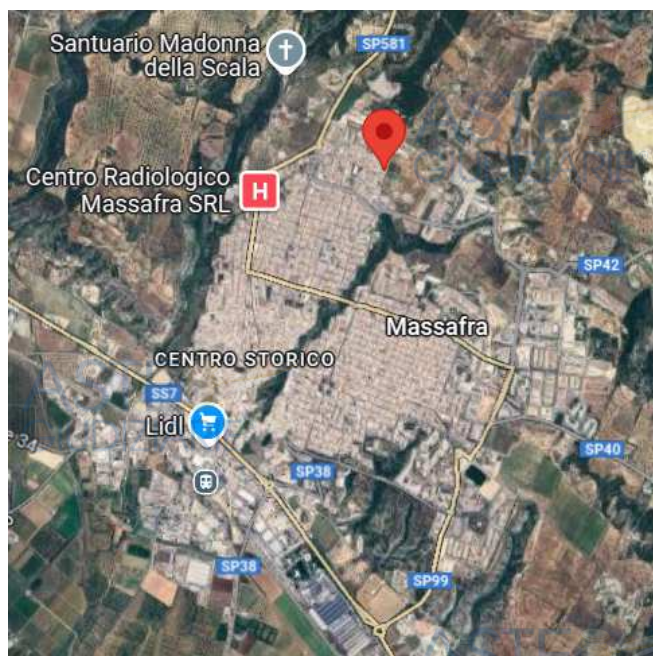


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare



Figura 2: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 3: Via Montessori n. 8 - fonte Google Maps

1.3 Descrizione del Lotto Due

Piena proprietà dell'unità immobiliare, ad uso abitazione, costituita da ingresso – disimpegno a mezzo del quale è possibile accedere a sx alla zona giorno caratterizzata da sala pranzo, cucina e soggiorno ed a dx alla zona notte costituita da numero 3 (tre) camere da letto e da bagno.

Le pareti verticali risultano essere rivestite con intonaco per interni e pittura colorata e/o bianca, eccezion fatta per il bagno ove è stata adottata la soluzione della pittura bianca unitamente al rivestimento delle stesse con piastrelle sino ad una certa altezza. Quest'ultima soluzione risulta esser stata adottata altresì nel bagno ove insistono piastrelle di colore chiaro, due differenti tonalità.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con unica tipologia di piastrella, fatta eccezione per il bagno ove trovasi piastrella di colore più scuro.

Per tutti i predetti ambienti, il ricircolo di aria unitamente all'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre e/o portefinestre con affaccio su cortile di pertinenza, pavimentato e protetto da piastrelle ad effetto mosaico in corrispondenza delle pareti, su via Abatangelo e su via Gallo.

Lo stato di conservazione interno risulta essere ottimo stante l'uniforme strato di finitura delle pareti, l'assenza di pavimentazione, piastrelle, porte inficiate. Quest'ultime risultano essere in legno di color marrone, a richiamo delle porte interne, doppio vetrocamera, sistema zanzariera e sistema di oscuramento di tipo a persiana.

Si riporta di seguito la rappresentazione in pianta dell'unità immobiliare de quo:

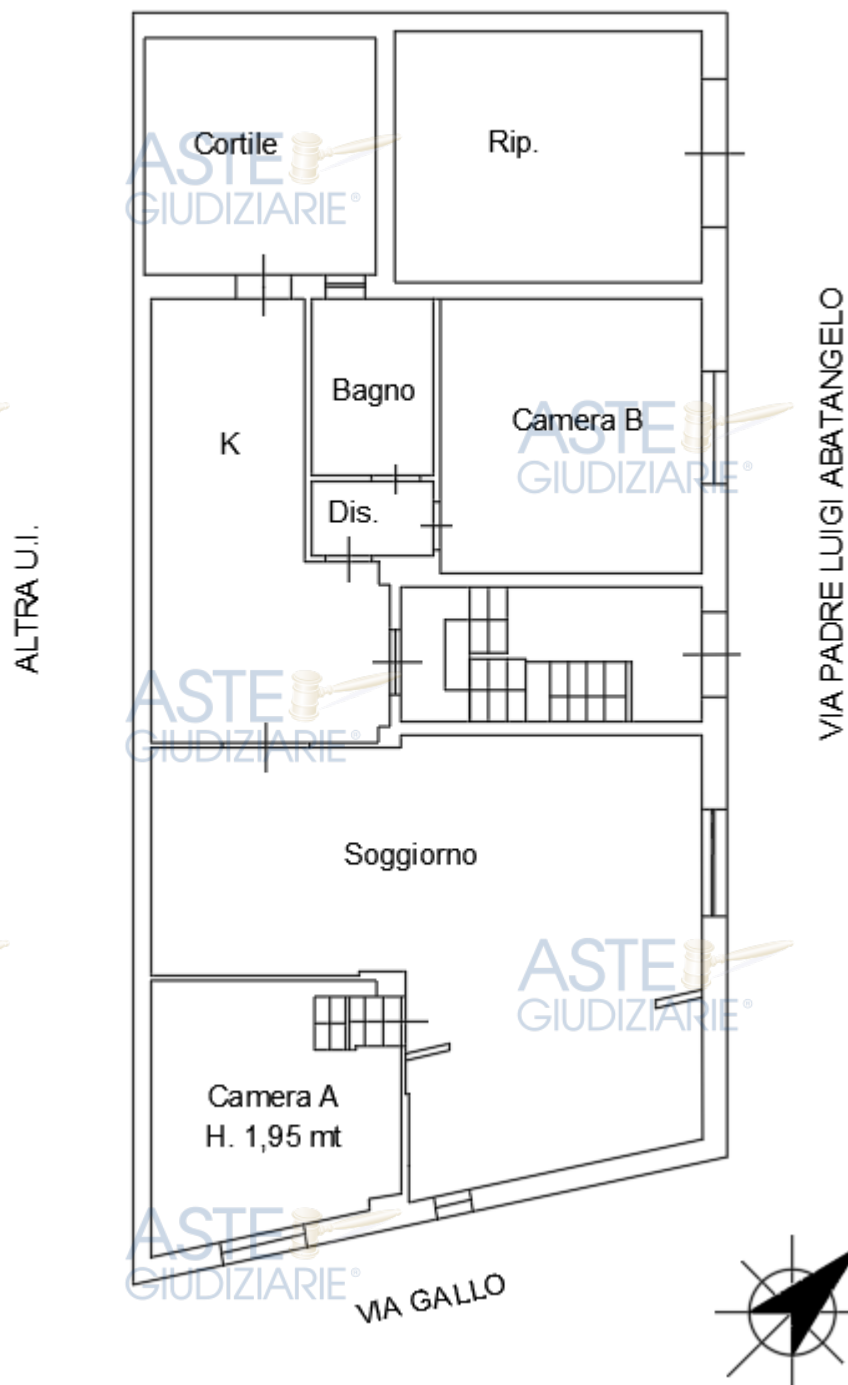


Figura 4 – Pianta immobile

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Cucina – Sala pranzo



Foto 2 – Cortile pertinenziale



Foto 3 – Disimpegno



Foto 4 – Camera da letto A



Foto 5 – Camera da letto B

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo. Riversano infatti in perfetto stato di conservazione la pavimentazione, le pareti verticali e l'intradosso del soffitto unitamente a infissi interni ed esterni.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme l'unità immobiliare de quo, si riportano a seguire le superfici sviluppate al fine di comprenderne lo sviluppo in termini di area utile/praticabile.

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno	4,2
Cucina – sala pranzo	18,7
Soggiorno	51,0
Camera A	15,7
Camera B	21,1
Disimpegno	2,5

Bagno	5,9
Cortile	15,0
Ripostiglio	21,1
SUPERFICI	
Superficie Utile	140,2
Superficie Scoperta	15,0

1.7 Confini

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

- a nord con via Abatangelo, a sud con unità immobiliare, a est con via Gallo e ad ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	44	1381	2	 A/3	2	6,5	486,76 €
						140 mq	
In ragione della piena di proprietà della signora ***							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) hanno evidenziato che l'unità immobiliare costituente il Lotto Due venne realizzata in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. 35/98 rilasciata dalle competenti autorità del comune di Massafra (TA) in data 23 maggio 1981 e che non sono state eseguite opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione o licenza edilizia fatta eccezione per quanto forma oggetto della concessione in sanatoria n. 17 - pratica 1788/85 - rilasciata in data 28 agosto 2002 dalle autorità competenti del detto comune.

Si precisa che la ricerca della Concessione in Sanatoria n. 17 rilasciata in data 28 agosto 2002 ha fornito esito negativo sebbene la stessa sia regolarmente annotata sul apposito registro dell'Ufficio Sue. La pratica risulta esser stata pertanto smarrita sebbene il regolare rilascio della stessa.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio – Comune di Taranto ha evidenziato la presenza di difformità catastale rappresentata dalla realizzazione di forno esterno in muratura e dall'effettuata muratura di una porta a mezzo della quale dal cortile di pertinenza risulta essere garantito l'accesso all'ambiente ripostiglio munito di ulteriore entrata, di tipo carrabile.

Si renderà necessario ripristinare lo stato dei luoghi al fine di rendere lo stesso conforme alla distribuzione degli spazi interni così come riportati in planimetria catastale. A mezzo di tecnico abilitato si renderà opportuno istruire pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto per la regolarizzazione; le relative spese tecniche ed amministrative sono già state oggetto di valutazione e di considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato.

1.10 Agibilità

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) hanno evidenziato l'assenza del Certificato di Agibilità. Si renderà necessario procedere alla redazione della richiesta di agibilità a cura di tecnico abilitato il quale fornirà la necessaria documentazione propedeutica al rilascio del certificato. Le spese tecniche ed amministrative rivenienti dalla sopradetta operazione risultano esser state già considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 05.09.2024, il Lotto Due si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora ***, per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in data 01.03.2004 per notar Marco Monti – n. repertorio 18296/5991.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 05 settembre 2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG NRP
Massafra – Fg. 44, P.lla 1381, sub. 2						
Proprietà	***	Atto di compravendita	01.03.2004	Marco MONTI	05.09.2024	22817
						17371

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
1111	5636	05.03.2024	Iscrizione Volontaria	
298	3268	05.02.2024	Ipoteca Volontaria	Banca Antonveneta SpA
17371	22817	05.09.2024	Trascrizione	Amco-Asset Management Company Spa

1.13 Stato di possesso del Lotto Due

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Due risulta essere in possesso della signora *** la quale utilizza lo stesso come appartamento.

1.14 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 precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

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

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

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme

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

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

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

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Due risulta essere pari a 950,00 €.

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, della situazione urbanistica e catastale.

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 Due

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	124,4	100%	124,4
Superficie muri interni	2,6	100%	2,6
Superficie muri esterni condivisi	11,2	50%	5,6

Superficie muri esterni non condivisi	8,8	100%	8,4
Superficie scoperta	15	30% sino a 25 mq 10% oltre 25 mq	4,5
Superficie commerciale			145,5

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
145,5 mq	950,00 €/mq	138.225,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
138.225,00 €	5%	6.911,25 €
Valore corretto		
131.313,75 €		

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 Due.

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Due
131.313,75 €

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

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

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
145,50	4,5
654,75	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
654,75	12
7857,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
7857,00	5%
392,85	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
7857,00	392,85
7464,15	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
7464,15	5,5
135711,82	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Due:

Tabella 14: Valore Lotto Due

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
131.313,75 €	135.711,82 €
Valore di mercato Lotto Due = $(V1 + V2)/2$	
133.513,00 €	

(valore arrotondato di 133.512,78 €)

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio di Via Padre Luigi Abatangelo n. 1, sita al piano terra, con ingresso frontale rispetto alla rampa di scale, costituita da ingresso – disimpegno, cucina – sala pranzo, soggiorno, numero due camere da letto, ulteriore disimpegno, bagno, cortile pertinenziale e ripostiglio accessibile dal richiamato cortile ed a mezzo di saracinesca dalla via Padre Luigi Abatangelo, per una superficie utile pari a circa 140 mq oltre 15 mq di superficie scoperta.

Il tutto, censito nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Foglio 44, P.lla 1381, Sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale 145 mq, rendita catastale 486,76 Euro, risulta esser stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 35/98 rilasciata dalle competenti autorità del comune di Massafra (TA) in data 23 maggio 1981 e che non sono state eseguite opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione o licenza edilizia fatta eccezione per quanto forma oggetto della concessione in sanatoria n. 17 - pratica 1788/85 – rilasciata in data 28 agosto 2002 dalle autorità competenti del detto comune. Si precisa che ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Massafra (TA) hanno evidenziato l'irreperibilità dell'ultima concessione edilizia e l'impossibilità di estrarne copia. Alla luce di quanto riportato, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Il confronto diretto tra la planimetria catastale e lo stato attuale del Lotto Due rileva la presenza di difformità catastali rappresentate dalla realizzazione di un forno in corrispondenza del cortile di pertinenza e dalla realizzata muratura dell'accesso al vano ripostiglio. Tali irregolarità dovranno essere rimosse al fine di allineare lo stato dei luoghi alla relativa planimetria catastale. Le spese derivanti da tale intervento sono state già opportunamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due.

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

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

Mottola, lì 02 febbraio 2025

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO