

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 311/2024****LOTTO UNICO****OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:***“ING BANK N.V.”***contro***“***”***Giudice delle Esecuzioni:***Dott.ssa Francesca ZANNA***Tecnico incaricato alla stima:***Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	7
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	8
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	9
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	12
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	16
1.6 Superfici rilevate	16
1.7 Confini	17
1.8 Pratica edilizia.....	17
1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale.....	17
1.10 Agibilità	18
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	18
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	18
1.14 Spese Condominiali	19
1.15 Documentazione allegata e verificata	19
1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	19
1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	21
1.18 Descrizione sintetica	22

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.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **311/2024** promossa da **ING BANK N.V.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 08.05.2025, 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
311/2024	Unico	Con il presente atto ING BANK N.V. intende sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente immobile, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, di proprietà del sig. *** sito in Comune di Taranto (TA), P.zza Sandro Pertini n. 8 – int. 8/scala L2 e censito al N.C.E.U. del predetto Comune come

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
			segue:					
			- Foglio 206, particella 31, subalterno 306, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita catastale € 570,68, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.					
			A FAVORE		ING BANK N.V.			
CONTRO		***						
In ragione della piena di proprietà del signor ***								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto (TA)								
Unico	206	31	306	A/3	2	6,5 vani	4	€ 570,68

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo (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

In data 26 giugno 2025, la scrivente CTU ha eseguito l'ispezione visiva dell'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del custode giudiziario Avv. Antonio Laterza e della signora ***, ex coniuge dell'odierno debitore signor ***.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile annotando al contempo ciascun elemento utile alla descrizione dello stesso ed alla determinazione del probabile valore di mercato, funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Al termine delle operazioni, non avendo altro da visionare, la sottoscritta chiudeva 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 un unico lotto così come di seguito elencato (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione del Lotto

Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare				
Unico		Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Taranto (TA), rione Paolo VI, nel complesso residenziale meglio noto come Centro Residenziale Mar Piccolo, al quarto piano dell'edificio di Piazza Sandro Pertini n. 8, ingresso a sx rispetto alla rampa di scale, nell'insieme costituito da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, corridoio, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, ripostiglio, oltre numero 2 (due) balconi. Il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al Fg. 206, particella 31, sub. 306, Strada Provinciale per Monteiasi, Piano 4, interno 8, scala L2, ctg. A/3, di classe 2, vani 6,5, superficie catastale 123 mq, rendita catastale Euro 570,68.				
A FAVORE		ING BANK N.V.				
CONTRO		***				
N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA)						
Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
					Superficie catastale	
206	31	306	A/3	2	6,5 vani	570,68 €
					123 mq	

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al quarto piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dell'unità immobiliare ad uso appartamento dell'edificio L2, civico 8, del complesso immobiliare Centro Direzionale Mar Piccolo del Comune di Taranto, rione Paolo VI, nell'insieme costituito da ingresso – disimpegno, corridoio, cucina – sala pranzo, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio, numero 2 (due) bagni oltre numero 2 (due) superfici scoperte sviluppate da balconi prospicienti la detta Piazza Sandro Pertini e ulteriore piazza priva di denominazione toponomastica. e da posto auto scoperto al piano terra, contraddistinto dall'interno numero 55, rispettivamente costituiti da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo – cucina, numero 3 (tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, ripostiglio, numero 3 (tre) balconi e da area unica sviluppante una superficie utile pari a circa 12 mq.

Il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Fg. 206, particella 31, sub. 306, Piazza Sandro Pertini n. 8, Scala L2, Interno 8, Piano 4, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 123 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita catastale Euro 570,68.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento al piano quarto dell'edificio di Piazza Sandro Pertini, civico 8, Centro Residenziale Mar Piccolo del Comune di Taranto.

L'intero complesso trovasi, nello specifico, in una zona periferica della detta città caratterizzata da complessi residenziali con sviluppo su più livelli su cui insistono unità immobiliari per civile abitazione unitamente a locali commerciali al piano terra.

In adiacenza a ciascun edificio costituente l'intero centro residenziale insiste un'area adibita a parcheggio.

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

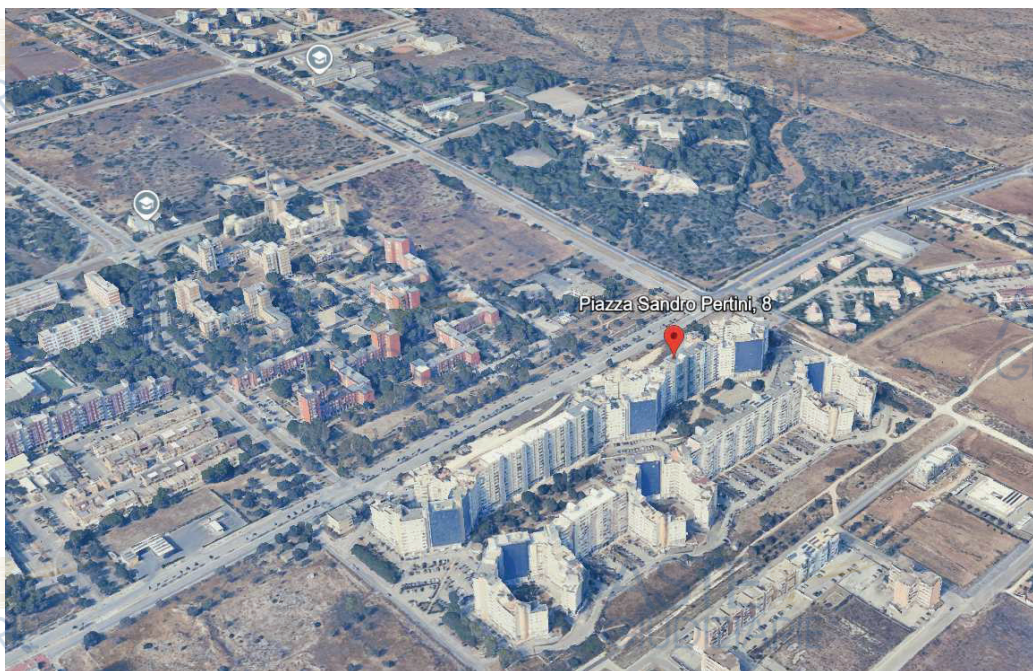


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 2 – Individuazione Edificio L2





Figura 3 – Piazza Sandro Pertini n. 8

1.3 Descrizione del Lotto Unico

L'appartamento ad uso abitazione costituente il Lotto Unico risulta essere ubicato al piano quarto dell'Edificio L2, civico 8, del complesso residenziale Centro Direzionale Mar Piccolo del Comune di Taranto, rione Paolo VI, interno 8, ingresso a sx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore.

Oltrepasato l'ingresso – disimpegno, a sx trovasi la cucina – sala pranzo corredata di balcone confinante con una piazza priva di denominazione toponomastica mentre a dx è possibile raggiungere la camera da letto A ed il soggiorno, entrambi caratterizzati da balcone B prospiciente la Piazza Sandro Pertini.

Procedendo frontalmente rispetto all'ingresso, il modesto corridoio funge da collegamento alle ulteriori camere da letto, poste a specchio tra loro, al ripostiglio ed ai 2 (due) bagni di cui uno cieco, privo di apertura.

Tutti i detti vani presentano un piano di calpestio rivestito con ceramica di dimensioni 30 x 30 cm, eccezion fatta per il bagno ove è stata adottata la soluzione del rivestimento con piastrella di dimensioni 20 x 20 cm.

Le pareti dei muri divisorii interni e di tamponamento risultano essere protette da intonaco per interno e da pittura bianca, fatta eccezione per le pareti della cucina – sala pranzo, dei bagni e della camera da letto B per i quali si è rispettivamente optato per il rivestimento con piastrelle, di dimensioni 20 x 20 cm sino ad un'altezza di circa 2,20 mt e della carta parati.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre e/o portefinestre, in pvc color marrone - doppio vetrocamera con sistema di oscuramento di tipo a tapparella, opportunamente dimensionate per il rispetto del rapporto aeroluminante, prospicienti la Piazza Sandro Pertini ed ulteriore piazzetta priva di denominazione toponomastica.

Gli unici ambienti ciechi, privi dunque di area finestrata, risultano essere il bagno 2 ed il ripostiglio. La superficie scoperta risulta essere bensì garantita da numero 2 (due) balconi, costituiti da muretto alto 0,9 cm e sovrastante ringhiera, con pavimento in ceramica di dimensioni 30 x 30 cm.

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

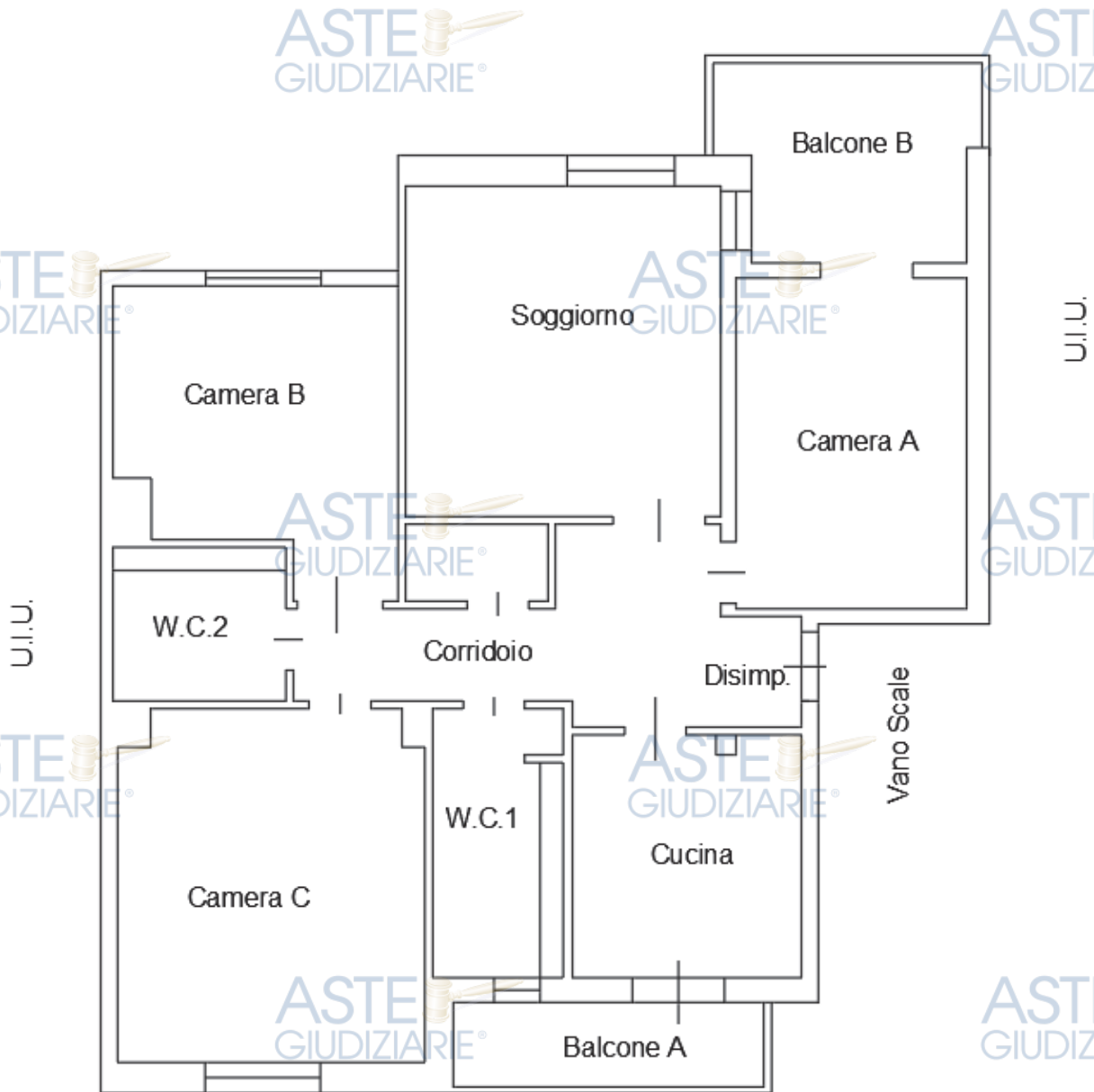
Si riporta, nella pagina successiva, la rappresentazione in pianta dell'immobile de quo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Sandro Pertini



Piazza priva di denominazione toponomastica



Figura 4 – Rappresentazione in pianta dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Corridoio



Foto 2 – Camera B





Foto 3 – Camera A



Foto 4 – Balcone B



1.5 Stato manutentivo

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo stante l'assenza di deterioramenti del piano di calpestio, del rivestimento delle pareti verticali dei bagni e della cucina e degli infissi interni ed esterni, dello strato di pittura.

Si precisa la presenza di lieve rigonfiamento del manto di pittura in corrispondenza dell'intradosso del soffitto del bagno 2, precedentemente interessato da umidità di infiltrazione proveniente dall'unità immobiliare sita al piano superiore. Tale problema, così come rilevato dalla signora ***, risulta esser stato rimosso.

Per quel che concerne lo stato manutentivo esterno dell'immobile, la deducente precisa che sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a migliorare lo stato di isolamento termico delle facciate.

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 Lotto Unico

Ambiente – vano	Superficie (Mq)
INGRESSO - DISIMPEGNO	6,61
CUCINA – SALA PRANZO	9,35
SOGGIORNO	17,63
RIPOSTIGLIO	1,85
CORRIDOIO	4,36
BAGNO 1	5,06
BAGNO 2	3,83
CAMERA A	12,90
CAMERA B	12,93
CAMERA C	18,04
BALCONE A	4,44
BALCONE B	8,10



Superficie utile	92,56
Superficie scoperta	12,54

1.7 Confini

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

- a nord con Piazza Pertini, a sud con piazza priva di denominazione toponomastica, ad est con unità immobiliare e vano scale, ad ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA)						
Fg.	P.III	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
					Superficie catastale	
206	31	306	A/3	2	6,5 vani	570,68 €
					123 mq	

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Talsano (TA) hanno evidenziato che l'immobile costituente il Lotto Unico risulta esser stato realizzato in forza di Concessione in variante n. 85 rilasciata in data 17 marzo 1993 – pratica n. 195 alla concessione edilizia n. 39 del 10.02.1987 unitamente alla Tavola n. 10 – piante ed alla Tavola n. 2 – schema di lettura dei fabbricati.

1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, il Lotto Unico risulta essere conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia di Variante n. 85 del 17.03.1993 in quanto caratterizzata da medesima suddivisione degli spazi interni

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Taranto per il Lotto Unico ha evidenziato la completa corrispondenza stante la corrispondente suddivisione interna.



1.10 Agibilità

In data 30 novembre 2004 il Comune di Taranto – Direzione Edilità ha rilasciato Certificato di Agibilità n. 282 rilasciato in data 30 novembre 2004 per le unità immobiliari costituenti nel complesso il fabbricato di Piazza Sandro Pertini n. 8 – Quartiere Paolo VI.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 12.11.2024, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà al signor ***, per averlo acquistato in regime di stato libero in data 23.02.2005 per notar Giandomenico Cito – n. repertorio 90929/12249.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 12 novembre 2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione Atto compravendita	NRG NRP
Taranto (TA) – Fg. 206, P.lla 31, sub. 306						
Proprietà	***	Atto di compravendita	21/02/2005	Dott. Giandomenico Cito	23/02/2005	5180 3298

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 Taranto (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo
2317	18414	27/07/2018	Ipoteca volontaria
21508	28167	12/11/2024	Trascrizione

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere detenuto dalla signora ***, ex coniuge del signor ***, così come riportato alla voce condizioni, punto 2, del ricorso per separazione dei coniugi.



1.14 Spese Condominiali

Secondo quanto appurato in sede di ispezione diretta del Lotto Unico, la gestione delle spese condominiali risulta essere affidata al signor [REDACTED] – Corso [REDACTED]

La quota mensile risulta essere all'incirca pari ad Euro 47,00.

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	X
Certificazione catastale	X
Certificazione ipotecaria	X
Certificazione notarile	-
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	X
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	X

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.

1.16 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 Unico risulta essere pari a 800,00 Euro/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, 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 simili 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 mq
Superficie vani inclusi muri interni	92,56	100%	92,56
Superficie muri interni	6,26	100%	6,26
Superficie muri esterni	14,00	100%	14,00
Superficie scoperta	12,54	30%	3,76
Superficie commerciale			117,00
• La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato (116,58 mq)			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Unità Immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Lotto Unico	117,00	800,00 €/mq	93.600,00 €

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

Unità Immobiliare	Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Lotto Unico	93.600,00 €	5%	4.680,00 €
Valore corretto			
88.920,00 €			

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.

1.17 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)
117,00	3,68
430,56	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
430,56	12
5166,72	
CALCOLO SPESE, TASSE	
5166,72	45%
23,25	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
5166,72	23,25



5143,47	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = Rn/r$	
5143,47	5,5
93517,63	

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 7,5% ed il 14 % per unità immobiliari non residenziali.

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

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
88.920,00 €	93.517,63 €
Valore di mercato = $(V1 + V2)/2$	
91.219,00 €	
(valore arrotondato di 91.218,82 €)	

1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà di un appartamento posto al quarto piano del fabbricato di Piazza Sandro Pertini n. 8, Centro Direzionale Mar Piccolo, del Comune di Taranto (TA), quartiere Paolo VI, con ingresso a sx salendo le scale e/o uscendo dall'ascensore, nell'insieme costituito da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, numero 3(tre) camere da letto, numero 2 (due) bagni, corridoio e ripostiglio per una superficie utile pari a circa 93,00 mq oltre a numero 2 (due) balconi sviluppati una superficie scoperta di circa 13,0 mq.

Il tutto, rispettivamente censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al Foglio 206, particella 31, sub. 306, Piazza Sandro Pertini n. 8, Scala L2, Interno 8, Piano 4, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 123 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita catastale Euro 570,68, risulta esser stato realizzato in forza di Concessione in variante n. 85 rilasciata in data 17 marzo



1993 – pratica n. 195 alla concessione edilizia n. 39 del 10.02.1987 unitamente alla Tavola n. 10 – piante.

Per il detto Lotto Unico, per il quale il Comune di Taranto – Direzione Edilità ha rilasciato il certificato di agibilità n. 282 in data 30 novembre 2004, è possibile dichiarare la conformità urbanistica e catastale stante, al momento dell'ispezione diretta, la completa corrispondenza al progetto allegato alla Concessione Edilizia di Variante n. 85 del 17.03.1993 ed alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Provinciale Taranto.

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 23 (ventitre) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 29 luglio 2025

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO

