

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 328/2023****LOTTO UNICO****OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:***“EVOLVE SPV S.r.l.”***contro***“***”***Giudice delle Esecuzioni:***Dott. Andrea PAIANO****CTU: Ing. Rossana ACQUARO**

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	12
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	19
1.6 Superfici rilevate	20
1.7 Confini	20
1.8 Pratica edilizia.....	21
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	21
1.10 Agibilità	22
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	22
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	23
1.14 Documentazione allegata e verificata	24
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	24
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	26
1.17 Descrizione sintetica	28

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) **328/2023** promossa da **Evolve SPV S.r.l.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 29.11.2024, 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;

3

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

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

4

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

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

5

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

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);

6

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

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.

7

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

Descrizione dei beni come da atti

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

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene					
328/2023	Unico		Proprietà in ragione della quota di ½ indivisa del signor ***e della signora *** del:					
			1) fabbricato sito in Taranto, nel N.C.E.U. al foglio 201 - particella 141 - sub 2, Categoria A/4, vani 5; rendita € 557,77.					
	A FAVORE		I suddetti immobili si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza con le relative accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni, usi e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.					
	CONTRO		EVOLVE SPV S.r.l.					

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto (TA)								
Unico	201	141	2	A/4	-	5 vani	-	€ 557,77

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).

8

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

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto all'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla presenza dell'odierno debitore il quale ha manifestato massima disponibilità garantendo l'ispezione diretta della stessa.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, 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 3 (tre) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto							
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare				
328/2023 NRG	Unico		Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel rione Tamburi del Comune di Taranto alla via Domenico Ludovico De Vincentiis, al piano primo, con ingresso indipendente a livello della strada ed a mezzo di scalinata interna, nell'insieme composta da soggiorno, sala pranzo – cucina, disimpegno, numero 2 (due) camere da letto e bagno oltre numero 2 (due) superfici scoperte prospicienti la detta via e la via San Leonardo Murialdo. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA), via Pascale 26, piano 1, al Foglio 201, particella 141, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 80 mq, rendita catastale Euro 557,77.				
	A FAVORE		EVOLVE SPV S.r.l.				
	CONTRO		*** e ***				
Catasto urbano							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	

Individuazione del lotto							
Unico	201	141	2	A/4	4	6 vani	557,77 Euro
						80,0 mq	

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Taranto (TA), rione Tamburi, alla via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis, con accesso indipendente a livello della strada ed a mezzo di scalinata interna, nell'insieme costituito da soggiorno, sala pranzo cucina, disimpegno, numero 2 (due) camere da letto e bagno oltre a numero 2 (due) balconi prospicienti la detta via e la via San Leonardo Murialdo.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) al foglio 201, particella 141, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 80 mq, rendita catastale Euro 557,77.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Taranto (TA) alla via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis, zona periferica del rione Tamburi.

Trattasi di area prevalentemente residenziale con edifici aventi sviluppo su più livelli, massimo 3 (tre), caratterizzata dalla vicinanza al cimitero ed alla zona industriale, in particolare ai parchi minerali dell'Acciaieria d'Italia (ex Ilva).



Figura 1 – Individuazione zona

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

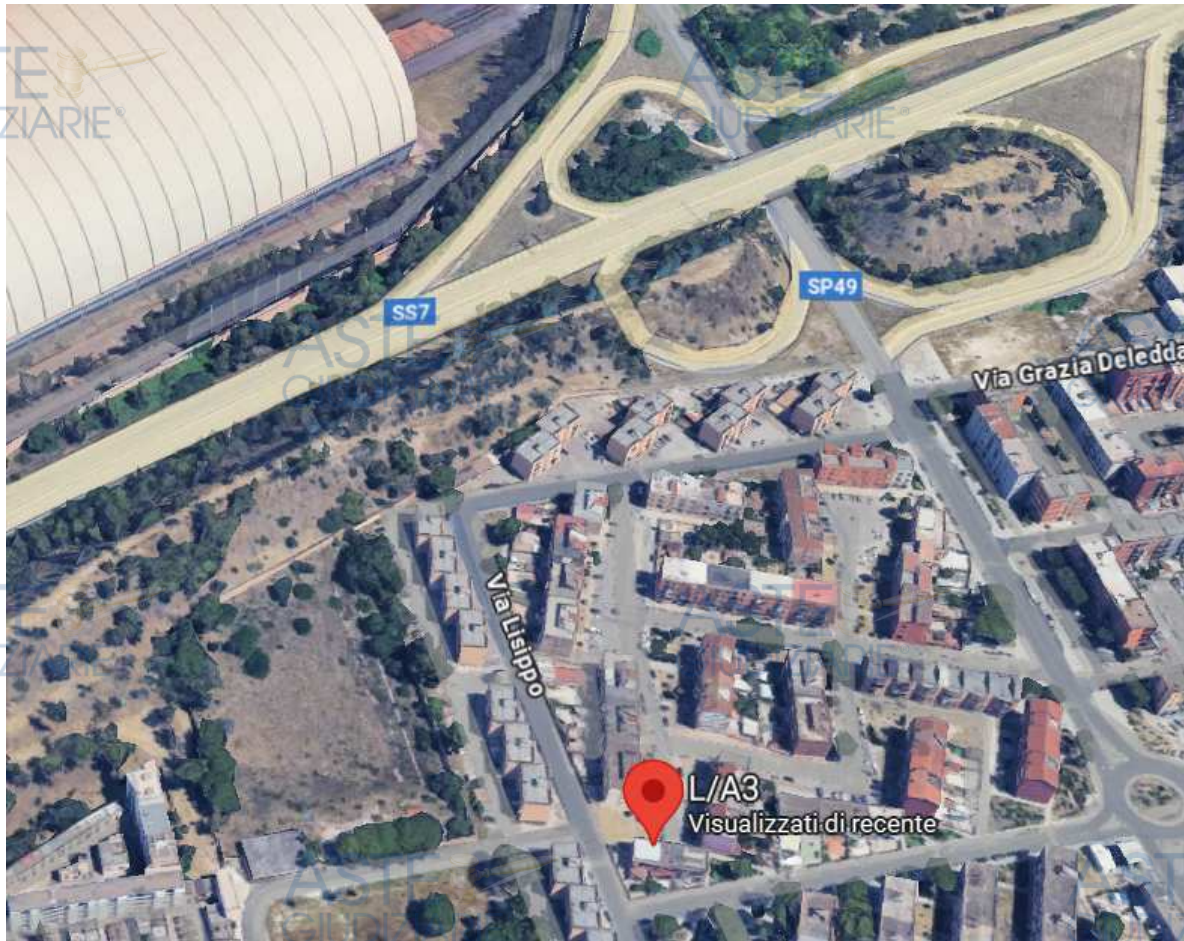


Figura 2: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 3: Via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis

11

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

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'immobile sito al piano primo del fabbricato di via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis, con accesso indipendente a livello della strada a mezzo di scalinata interna mediante la quale si accede ad un vasto ambiente adibito come soggiorno. Da quest'ultimo è possibile poi appressarsi al disimpegno a mezzo del quale risultano essere raggiungibili la cucina, e da questa il balcone di via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis, il bagno e numero 2 (due) camere da letto; il tutto per una superficie utile pari a circa 55,3 mq.

L'immobile risulta essere altresì corredato di ulteriore balcone, confinante con la via San Leonardo Murialdo sul quale insiste ambiente adibito a ripostiglio. La superficie scoperta totale risulta essere pari a circa 6,8 mq.

Il piano di calpestio dei predetti vani risulta essere rivestito con ceramica di colore chiaro di dimensioni 30 x 30 cm a differenza del bagno per il quale risulta esser stata bensì adottata la soluzione della ceramica lavabile di dimensioni 11 x 25 cm.

Per quel che concerne il rivestimento delle pareti verticali, è stata optata la tecnica di pittura decorativa ad effetto spugnato, di colore differente per ciascun vano caratterizzante l'immobile. Per il bagno e per il lato cottura del vano cucina è stato utilizzato il rivestimento con piastrelle rispettivamente pari a 20 x 20 cm ed a 11 x 25 cm.

Tra gli impianti posati in opera vi sono l'elettrico, di tipo sottotraccia conforme alle normative italiane, citofonico, idrico e fognario. La produzione di acqua calda avviene a mezzo di scaldabagno posizionato nel balcone di via De Vincentiis mentre la cottura dei cibi avviene mediante utilizzo di bombola a gas metano.

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

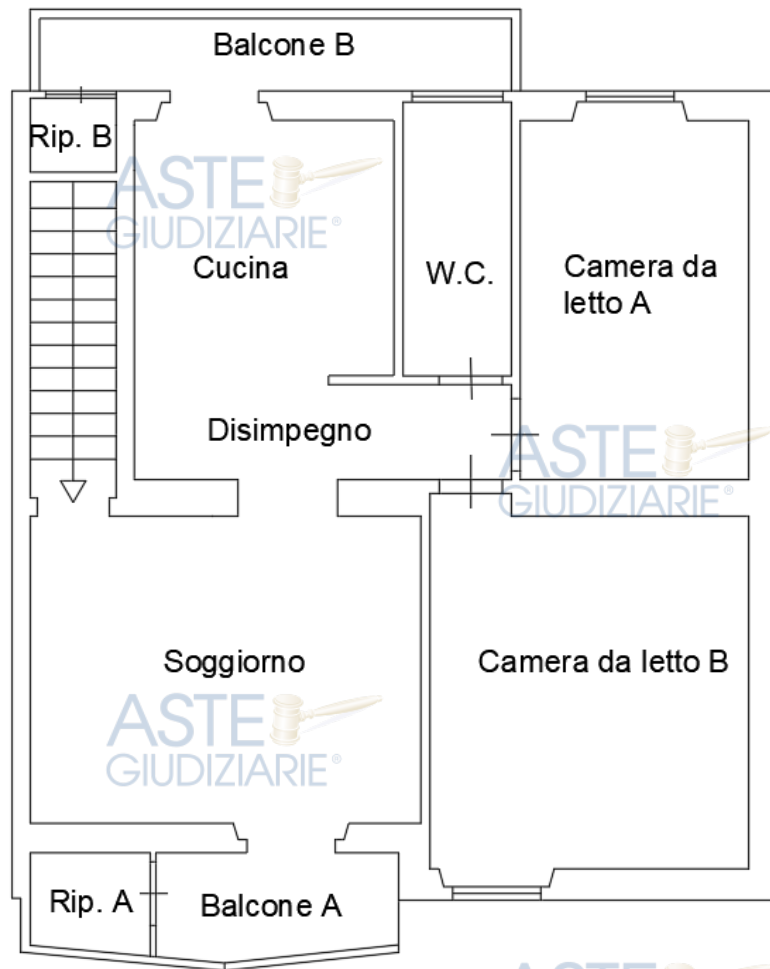
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via De Vincentis

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra U.I.U.



Area pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via San Leonardo Murialdo

ASTE
GIUDIZIARIE®

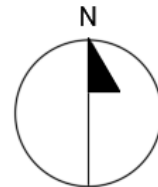


Figura 4 – Pianta immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Soggiorno



Foto 2 – Scalinata di accesso

14

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



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Balcone/veranda via De Vincentiis

15

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



Foto 5 – Disimpegno



Foto 6 – Bagno

16

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



Foto 7 – Camera da letto A



Foto 8 – Camera da letto B



Foto 9 – Prospetto via De Vincentiis

18

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



Foto 10 – Prospetto via Murialdo

1.5 Stato manutentivo

L'immobile costituente il Lotto Unico risulta essere caratterizzato da un livello conservativo scarso. Lo stesso risulta essere infatti interessato da distacco di pittura e di strato di intonaco con travetti e pignatte in evidenza in corrispondenza del lastrico solare della camera da letto A.



Foto 11 – Distacco strato pittura ed intonaco

Unitamente a tale inconveniente, l'unità immobiliare risulta essere ammalorata da esfoliazione del manto di pittura nel vano cucina e da un intradosso del solaio intaccato da proliferazione di muffa nera nel balcone prospiciente la via De Vincentiis (Foto 3 e Foto 4).

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)
Soggiorno	14,3
Cucina – sala pranzo	5,9
Disimpegno	4,3
Camera da letto A	10,9
Camera da letto B	14,3
Bagno	3,6
Ripostiglio A	1,2
Ripostiglio B	0,8
Scale	3,5
Balcone A	3,1
Balcone B	3,7
SUPERFICI	
Superficie Utile	58,8
Superficie scoperta	6,8

1.7 Confini

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

- a nord con via De Vincentiis, a sud con via San Leonardo Murialdo, a est con area pubblica, a ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	201	141	2	A/4	2	6 vani	557,77 €
						80 mq	
In ragione della quota di ½ di proprietà indivisa del signor ***. * Costituita dalla soppressione della particella ceu sez Fg 201, p.lla 167, sub. 2 per allineamento mappe.							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) hanno evidenziato che per l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico non risulta esser stato rilasciato alcun titolo edilizio, concessioni bensì presenti per i restanti edifici prossimi al fabbricato di interesse per la procedura esecutiva de quo. Presso l'Archivio del Comune di Taranto risultano essere unicamente presenti le Concessioni Edilizie dei fabbricati prossimi all'edificio di interesse per la presente procedura esecutiva.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Secondo ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Taranto delle Pratiche Edilizie, l'immobile risulterebbe essere sprovvisto di titolo abilitativo a differenza delle unità immobiliari costituenti i fabbricati vicini. Secondo quanto riportato nel titolo di provenienza per Notaio Dr. Riccardo Frascolla stipulato in data 29 maggio 2009, recante numero repertorio 219792 – numero fascicolo 15842, si attesa che il Lotto Unico è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

ii. Conformità catastale

In merito alla situazione catastale la scrivente CTU rappresenta che per il Lotto Unico sarà necessario procedere alla bonifica dell'identificativo catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio. Tale pratica risulta essere necessaria per correggere i dati dell'immobile in quanto non corrispondenti alla realtà fisica. La stessa, si precisa, comporterà la variazione di tutti i dati inseriti in visura tra cui particella, sub, classe, consistenza, superficie catastale e rendita catastale.

Nello specifico l'immobile sarà identificato al Fg. 201, p.lla 2280, sub. 2, così come rilevato dalla scrivente CTU mediante ricerche catastali effettuate con riferimento all'edificio di appartenenza del Lotto Unico. Si veda a seguire lo stralcio di mappa e l'istantanea rappresentative dell'ubicazione del fabbricato.

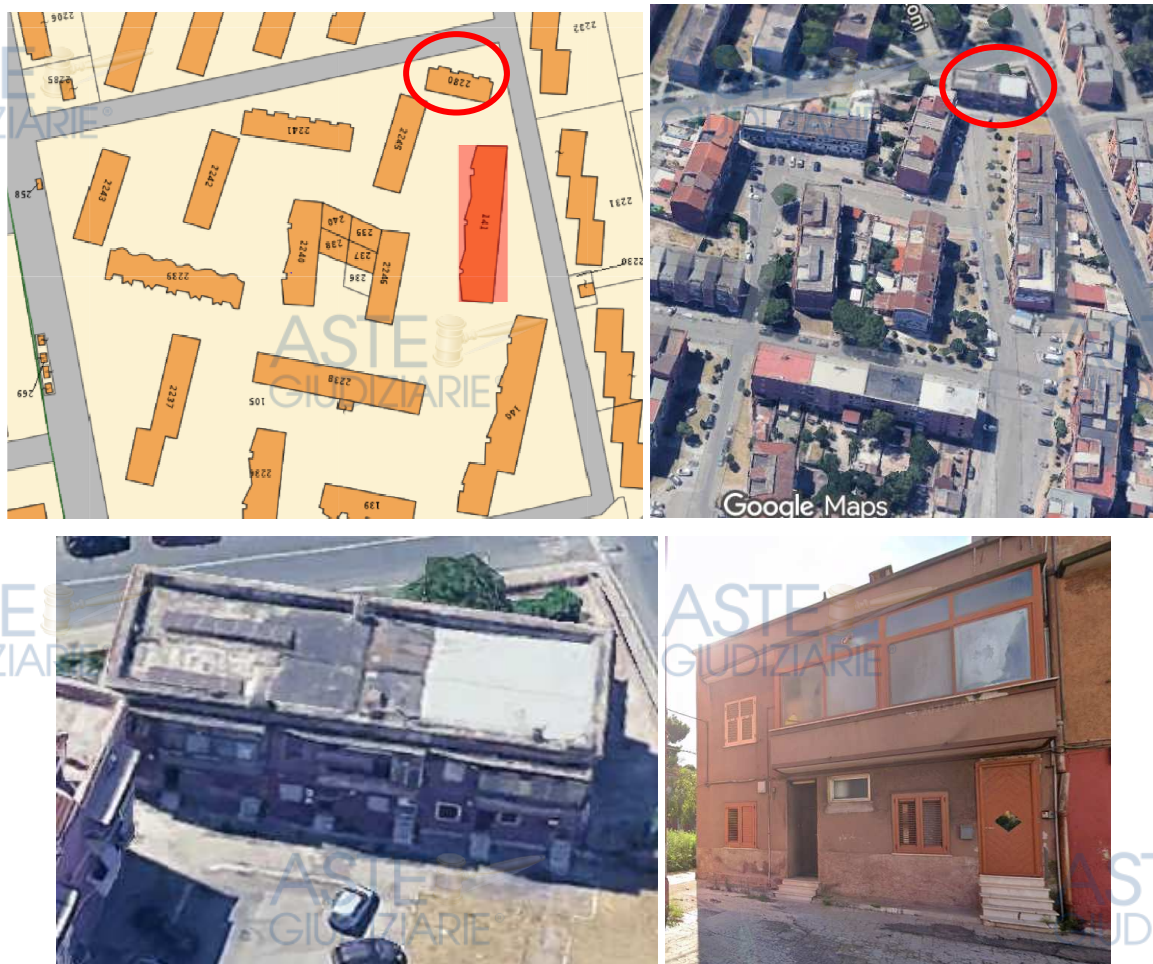


Figura 5 – Confronto Geoportale Cartografico e realtà fisica

Il confronto tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e la planimetria catastale ha evidenziato la parziale corrispondenza stante la posa in opera di una veranda a chiusura del balcone prospiciente la via De Vincentiis. Per quanto rappresentato, occorrerà procedere ad istruire pratica DOCFA per l'allineamento della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi. Le relative spese tecniche ed amministrative risultano esser già state considerate nella determinazione del valore unitario di mercato.

1.10 Agibilità

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) hanno evidenziato l'assenza del Certificato di Agibilità.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 31.10.2023, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa al signor ***, ed in ragione della quota

di ½ indivisa di proprietà alla signora *** ***, per averlo acquistato in regime di stato libero in data 29.05.2009 per notar Frasca Riccardo – n. repertorio 219792/15842 – da Papaiani Pasquale nato a Trebisacce il 01 gennaio 1952 – C.F. PPNPQL52A01L353M.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 31 ottobre 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto (TA) – Fg. 201 – P.IIa 141 – Sub. 2						
Proprietà	½ ***	Atto di compravendita	29.05.2009	Riccardi FRASCOLLA	05.06.2009	14835
	½ ***					9221

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
4069	14837	05.06.2009	Iscrizione Volontaria	Banco di Napoli S.p.A.
21818	28490	31.10.2023	Trascrizione	Evolve SPV S.r.l.

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso del signor ***.

1.14 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducnte 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 Unico risulta essere pari a 290,00 €.

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. Ai fini della determinazione del valore unitario, ruolo importante risulta esser stato assunto dalla posizione dell'immobile rispetto all'ubicazione dei parchi minerali dell'Acciaieria Italiana (già ILVA S.p.A.) i quali, se anche provvisti di copertura, costituiscono comunque fonte di inquinamento dell'aria corcostante.

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 Uno

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	58,8	100%	58,8
Superficie muri esterni non condivisi	9,1	100%	9,1
Superficie muri esterni condivisi	3,0	50%	1,5

Superficie muri interni	4,2	100%	4,2
Superficie scoperta	6,8	30%	2,1
Superficie commerciale			76,0
* La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato (75,6 mq)			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
76,0 mq	290,00 €/mq	22.040,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
22.040,00 €	5%	1.102,00 €
Valore corretto		
20.938,00 €		

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.

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

Valore di mercato Lotto Unico
20.938,00 €

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)
76,00	1,25
95,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
95,00	12
1140,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1140,00	45%
5,13	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1140,00	5,13
1134,87	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n / r$	
1134,87	5,5
20634,00	

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 Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
20.938,00 €	20.634,00 €
Valore di mercato Lotto Uno = $(V1 + V2) / 2$	
20.786,00 €	

27

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

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo dell'edificio di via Padre Domenico Ludovico De Vincentiis snc del Comune di Taranto – Rione Tamburi, con accesso indipendente a livello della strada ed a mezzo di scalinata interna, nell'insieme costituito da soggiorno, cucina – sala pranzo, disimpegno, numero 2 (due) camere da letto, bagno e numero 2 (due) ripostiglio per una superficie utile pari a circa 59 mq oltre ad una superficie scoperta pari a circa 7,0 mq sviluppata da numero 2 (due) balconi rispettivamente prospicienti la via De Vincentiis e la via Leonardo Murialdo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 201, particella 141, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie commerciale 80 mq, rendita catastale 557,77 Euro.

Secondo ricerche effettuate presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Taranto, l'immobile de quo risulterebbe essere sprovvisto di titolo abilitativo, concessioni bensì presenti per le unità immobiliari costituenti i vicini fabbricati. Secondo quanto attestante nel titolo di provenienza, il Lotto Unico sarebbe stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Con riferimento alla situazione catastale, si renderà necessario procedere alla bonifica dell'identificativo catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio. Tale pratica risulta essere necessaria per correggere i dati dell'immobile in quanto non corrispondenti alla realtà fisica. Tale pratica, si precisa, comporterà la variazione di tutti i dati inseriti in visura tra cui particella, sub, classe, consistenza, superficie catastale e rendita catastale. Occorrerà altresì istruire pratica DOCFA al fine di allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi stante la presenza di una veranda a chiusura del balcone confinante con la via De Vincentiis. Tutte le spese amministrative e tecniche delle suddette pratiche sono già state considerate nella determinazione del prezzo unitario di mercato, valore questo ricavato da ricerche di mercato ed opportunamente modificato anche in funzione dello stato conservativo dell'immobile, scadente, e dell'ubicazione dello stesso, prossimo ai parchi minerali dell'Acciaieria Italiana (già ILVA S.p.A.) i quali, se anche provvisti di copertura, costituiscono comunque fonte di inquinamento dell'aria circostante.

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 29 (ventinove) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 30 settembre 2025

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO