

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 364/2021****riunita NRG 373/2021****LOTTO UNO****OGGETTO:**

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

*contro**“***”*

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa Francesca ZANNA
Depositata il: 14.06.2023

Prossima Udiienza: 06.11.2023

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	10
1.1 Descrizione sintetica generale.....	11
1.2 Caratteristiche della zona	12
1.3 Descrizione del Lotto Uno	13
1.4 Documentazione fotografica.....	16
1.5 Stato manutentivo	20
1.6 Superfici rilevate	21
1.7 Confini	21
1.8 Pratica edilizia.....	22
1.9 Agibilità	22
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	23
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
1.12 Stato di possesso del Lotto Uno.....	24
1.13 Documentazione allegata e verificata	24
1.14 Descrizione sintetica	27

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **373/2021 riunita NRG 364/2021** promossa da

Nel predetto decreto di nomina, del 06.02.2022, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

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

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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 alleghi 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 compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento			
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene	
373/2021	Unico	a) Negozio in Grottaglie, alla via Taranto, n. 51, posto al P.T. esteso Mq 43, distinto in Catasto al Foglio 36 – Particella n. 2379/Sub. 2, Categoria C/1, Classe 5, Rendita € 737,29; b) Autorimessa in Grottaglie, alla via Taranto, n. 51, posta al PS1 estesa Mq 58, in Catasto al Foglio 36 – Particella 2379/Sub. 7, categoria C/6, Classe 2, Rendita € 128,80; c) Abitazione di tipo economico in Grottaglie, alla Via Taranto, n. 51, posta al 2° P, composta da 7 vani, in Catasto al Foglio 36 – particella 2379/Sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Rendita € 433,82; d) Diritto di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso dell'Area Urbana in Grottaglie, alla via Santa Maria in Campitelli, n. 58, posta al P.T., in catasto al Foglio 36 – Particella 3248/Sub. 5, Categoria Area Urbana, in comproprietà con	
riunita			
364/2021	Unico	e) Abitazione di tipo economico in Massafra, alla via Carlo Poerio, n. 58, posta al P.T., composta da 6 vani, distinto in Catasto al Foglio 115 – Particella n. 3547 Sub. 2, Categoria A/1, Classe 2, Rendita € 449,32	
	A FAVORE		
	CONTRO		***
		373/2021 NRG	364/2021 NRG
Per le unità a, b, c: in ragione della piena proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) – C.F. *** Per l'unità d: in ragione della quota di 1/2 di proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. *** Per l'unità e: in ragione della piena proprietà del signor ***, nato a Taranto il 16.02.1966 – C.F. ***			

Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Grottaglie (TA)								
Unico	36	2379	2	C/1	5	-	-	€ 737,29
			7	C/6	2	58 mq	-	€ 128,80

Dati catastali								
			5	A/3	2	-	-	€ 433,82
	3248		5	Area Urbana	-	-	-	-
Comune di Massafra (TA)								
	115	3547	2	A/3	2	-	-	€ 449,32
<i>Per le unità site in Grottaglie: in ragione della piena proprietà della signora ***nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***, per l'area urbana: in ragione della quota di 1/2 di proprietà della signora ***nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***</i>								
<i>Per le unità site in Massafra (TA): in ragione della piena proprietà del signor *** nato a</i>								

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo (vedi Allegato 2);
- 3) Visure catastali (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetrie catastali (Allegato 3.2);
- 4) Concessione Edilizia n. 556 del 1997 (Allegato 4), Concessione Edilizia n. 351 del 31.05.1999 (Allegato 4.1), Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 351 (Allegato 4.2); Relazione Tecnica (Allegato 4.3), Servizio Igiene (Allegato 4.4);
- 5) Copia della divisione ereditaria e compravendite (Allegato 6),
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata al 25.05.2022 ed al 19.10.2022 (Allegato 7).

Sopralluogo

Dopo un primo sopralluogo con esito negativo, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali, ed il relativo verbale di sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Rosalba Riccheo, in sostituzione del designato ausiliario Avv. Lupo, e della signora ***la quale si è resa disponibile ad accompagnare la sottoscritta durante l'ispezione delle unità immobiliari per le quali risulta essere proprietaria.

Nello specifico nel corso delle operazioni peritali, la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico di numero 4 (quattro) unità rispettivamente posizionate al piano seminterrato, terra e secondo dell'edificio di via Taranto n. 51 del Comune di Grottaglie (TA). Al contempo è stato appurato lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse e sono state individuate tutte le caratteristiche di ciascun bene funzionali alla determinazione del valore di mercato.

Successivamente, ad avvenuta riunione delle procedure esecutive, la scrivente CTU ha eseguito l'ispezione metrica e fotografica delle unità immobiliari site nel Comune di Massafra (TA) alla via Carlo Poerio, civico 100. Presso tali unità, la deducente ha annotato ogni elemento utile alla

determinazione della stima economica del bene nel suo complesso nonché ad un'esauriente descrizione dello stesso.

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 numero 4 (quattro) lotti (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
373/2021 NRG Riunita 364/2021 NRG	Uno	Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da appartamento ad uso abitazione e da locale box rispettivamente posizionati al piano secondo ed al piano seminterrato del fabbricato di via Taranto, civico 51, del Comune di Grottaglie (TA). Gli stessi, accessibili a mezzo di portone e saracinesca carrabile, risultano essere rispettivamente costituiti da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio, numero 2 (due) bagni e da ambiente unico. Il tutto rispettivamente riportato nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 2379, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 184 mq, rendita catastale € 433,82 ed al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita catastale € 128,80.
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio di via Taranto, civico 51, del Comune di Grottaglie (TA), con accesso a livello della strada a mezzo di porta scorrevole protetta da saracinesca automatica, munito di area soppalcata e nell'insieme costituito da ingresso disimpegno e da numero 4 (quattro) ambienti oltre antibagno e bagno tra loro collegati a mezzo di corridoio. Il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, rendita catastale € 737,29.
	Tre	Proprietà indivisa in ragione della quota di 1/2 dell'area urbana sita in Grottaglie (TA) alla via Santa Maria in Campitelli, civico 58, piano terra, riportata nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 3248, Sub. 5.
	Quattro	Abitazione di tipo economico in Massafra, alla via Carlo Poerio, n. 58, posta al P.T., composta da 6 vani, distinto in Catasto al Foglio 115 – Particella n. 3547 Sub. 2, Categoria A3, Classe 2, Rendita € 449,32 con annessa cantina al piano seminterrato.
	A FAVORE	

Reindividuazione del lotto		
	CONTRO	*** e ***

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	36	2379	5	A/3	2	7 vani	433,82 €
						184 mq	
			7	C/6	2	58 mq	128,80 €
Due	36	2379	2	C/1	5	43 mq	737,29 €
						-	
Tre	36	3248	5	F/1	-	-	-
Quattro	115	3547	2	A/3	2	6 vani	449,32 €
						109 mq	

Nel proseguo del presente elaborato peritale, la scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto Uno e, quindi, del complesso immobiliare costituito da un appartamento ad uso abitazione e da un locale box rispettivamente siti al piano secondo ed al piano seminterrato dell'edificio di via Taranto, civico 51.

Tabella 3: LOTTO UNO – Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	36	2379	5	A/3	2	7 vani	433,82 €
						184 mq	
			7	C/6	2	58 mq	128,80 €
						-	

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del Lotto Uno costituito da un appartamento ad uso abitazione e da un locale box rispettivamente posizionati al piano secondo ed al piano seminterrato dell'edificio di via Taranto, civico 51. Le dette unità, rispettivamente caratterizzate da ingresso – disimpegno, salone, sala pranzo – cucina, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio, numero 2 (due) bagni e da un unico vasto ambiente suddiviso in due parti mediante utilizzo di tramezzo in ferro, risultano essere censite nel N.C.E.U. del Comune di Grottaglie (TA) rispettivamente al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 184 mq, rendita catastale € 433,82 ed al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 7, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 58 mq, rendita catastale € 128,80.

L'appartamento confina a nord ed a sud con altre unità immobiliari, ad est con via Taranto e ad ovest con Lotto Due mentre il locale box risulta essere circoscritto a nord con altre unità, a sud con vano scala, ad est con sottostrada e ad ovest con area di manovra.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere sito nel Comune di Grottaglie (TA) alla via Taranto, civico 51, in una zona semicentrale della città, prevalentemente caratterizzata da edifici su più livelli con unità immobiliari destinate a civili abitazioni e locali commerciali. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica o doppia corsia di marcia costituite da stalli per la sosta dei mezzi.

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

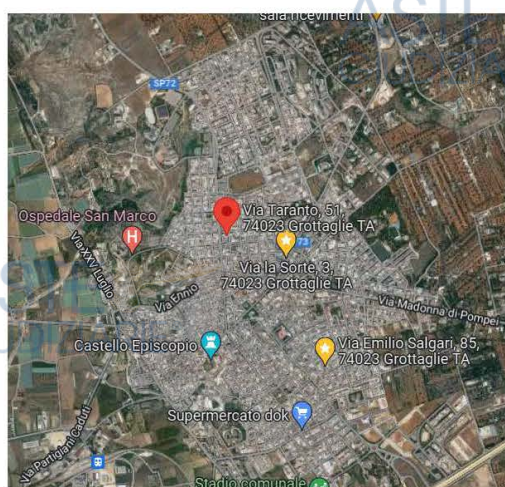


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

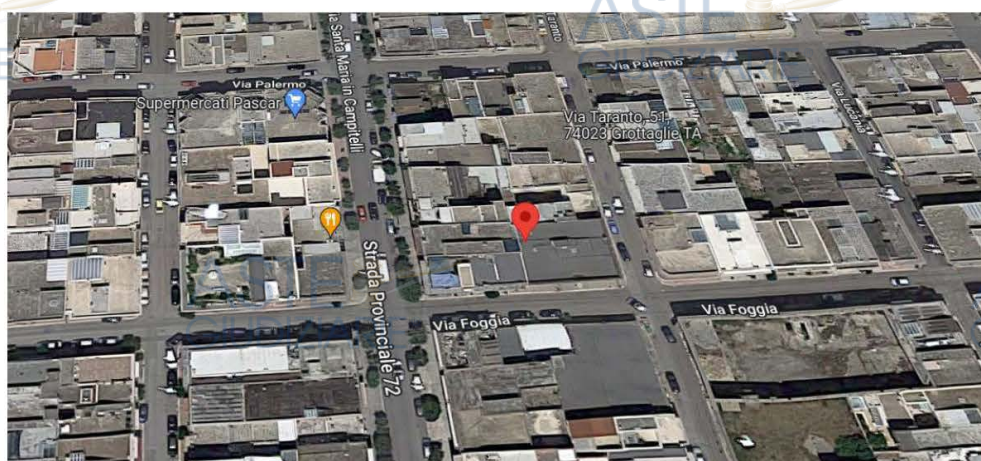


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione del Lotto Uno

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da un appartamento ad uso abitazione e da un locale box rispettivamente posizionati al piano secondo ed al piano seminterrato dell'edificio di via Taranto, civico 51.

Nel merito dell'appartamento si specifica che lo stesso, accessibile a mezzo portone a livello della strada, risulta essere raggiungibile mediante rampa di scale e/o di ascensore rispetto ai quali è posizionato rispettivamente a sx ed a dx.

Oltrepassata la porta di ingresso, si accede all'ingresso – disimpegno attraverso il quale è possibile giungere alla sala da pranzo – cucina ed all'attiguo salone oltre che al corridoio che collega il bagno, il ripostiglio e le camere da letto. La camera matrimoniale risulta essere munita di bagno in camera.

Tutti i predetti ambienti ricevono l'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria mediante finestre e/o portefinestre prospicienti la via Taranto e l'area urbana (Lotto Due), eccezion fatta per il ripostiglio che risulta essere cieco. A mezzo delle porte finestre è possibile praticare i balconi, in numero totale pari a 3(tre) caratterizzati da pavimentazione di colore beige e da ringhiera in ferro, a barre verticali, di colore grigio. Gli infissi risultano essere in alluminio marroni, no vetrocamera, con sistema di oscuramento a tapparella bianca.

Il piano di calpestio dell'unità immobiliare risulta essere rivestito con gres beige di dimensioni 0,40 x 0,40 cm fatta eccezione per il vano bagno per il quale è stata adottata la soluzione della pavimentazione di ceramica lucida di colore rosa di dimensioni 0,20 x 0,20 cm e per il bagno in camera ove v'è il rivestimento lucido, di colore azzurro.

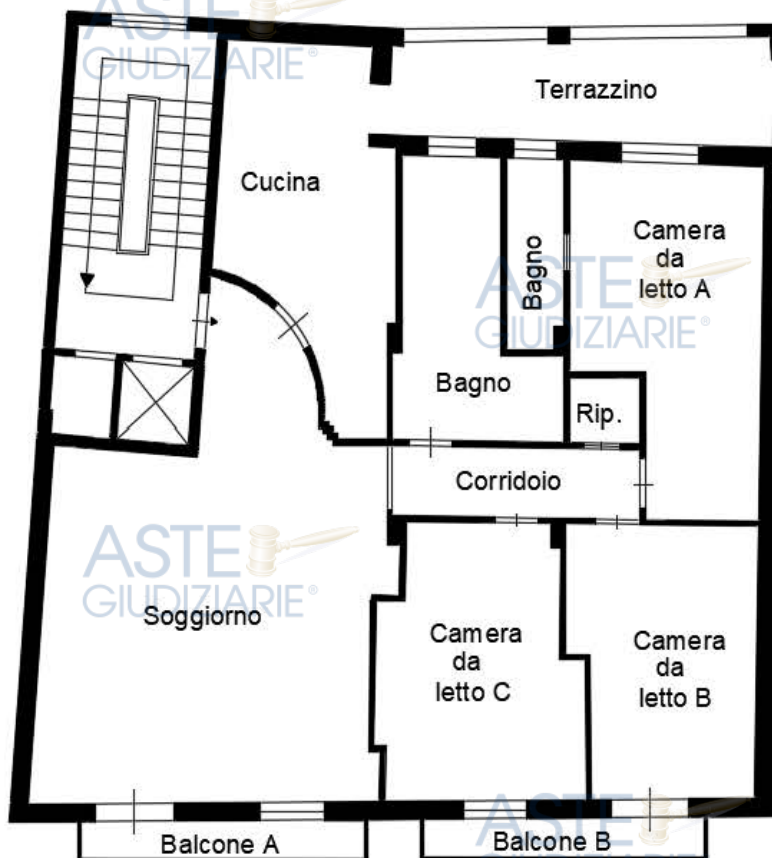
Le pareti verticali sono protette da intonaco di tipo civile a tre mani di cui l'ultima tirata a liscio e da pittura dalle tonalità tenue, ad eccezione del bagno ove trovasi rivestimento in ceramica di dimensioni 0,33 x 0,20 cm sino ad un'altezza di circa 2,50 mt, del lato cottura della cucina e del bagno in camera per il quale è stata scelta la piastrella lavabile grigia di dimensioni 0,20 x 0,20 per un'altezza totale pari a circa 2,20 mt.

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, impianto idrico, di tipo sotto traccia, fognario, anch'esso sotto traccia collegato alla rete fognaria pubblica e di riscaldamento, di tipo tradizionale, a gas metano, con caldaia posizionata nel balcone prospiciente il Lotto Due.

Il locale box, raggiungibile a mezzo di cancello carrabile posizionato sulla detta via Taranto nonché internamente a mezzo di rampa di scale e/o ascensore, risulta essere bensì costituito da un vasto ambiente diviso in due parti mediante tramezzo in ferro. Lo stesso presenta un intradosso del solaio

con travetti e pignatte in vista, muri perimetrali allo stato rustico e risulta essere altresì sprovvisto di porta e/o saracinesca carrabile. Tra gli impianti installati v'è unicamente quello elettrico, a vista. Si riporta a titolo illustrativo la suddivisione in pianta dell'appartamento ad uso abitazione e del locale box.

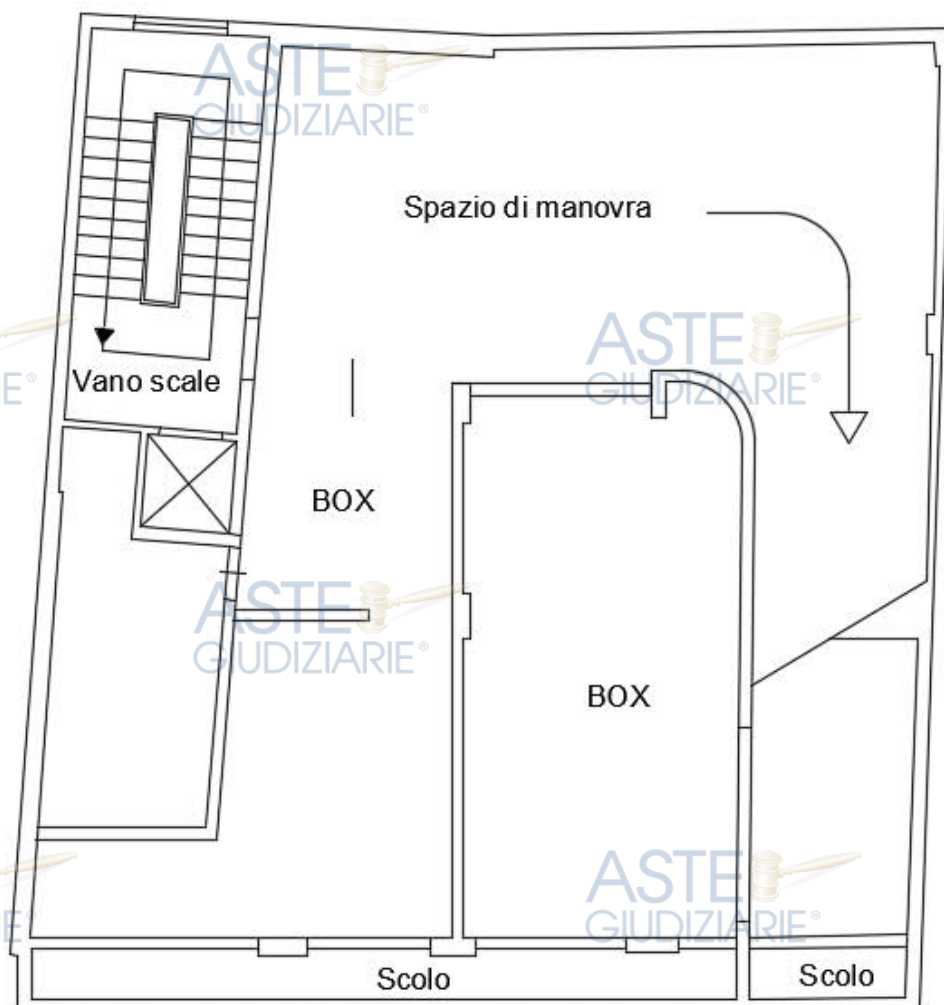
LOTTO DUE



VIA TARANTO

Figura 3 – Pianta Appartamento

SOTTOSTRADA



SOTTOSTRADA
VIA TARANTO

Figura 4: Lotto Uno - locale box

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1: Ingresso - disimpegno



Foto 2: Sala pranzo - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3: Soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4: Corridoio



Foto 4: Bagno patronale



Foto 5: Camera da letto C con bagno interno



Foto 6: Terrazzino e Balcone via Taranto



Foto 7: Balcone via Taranto

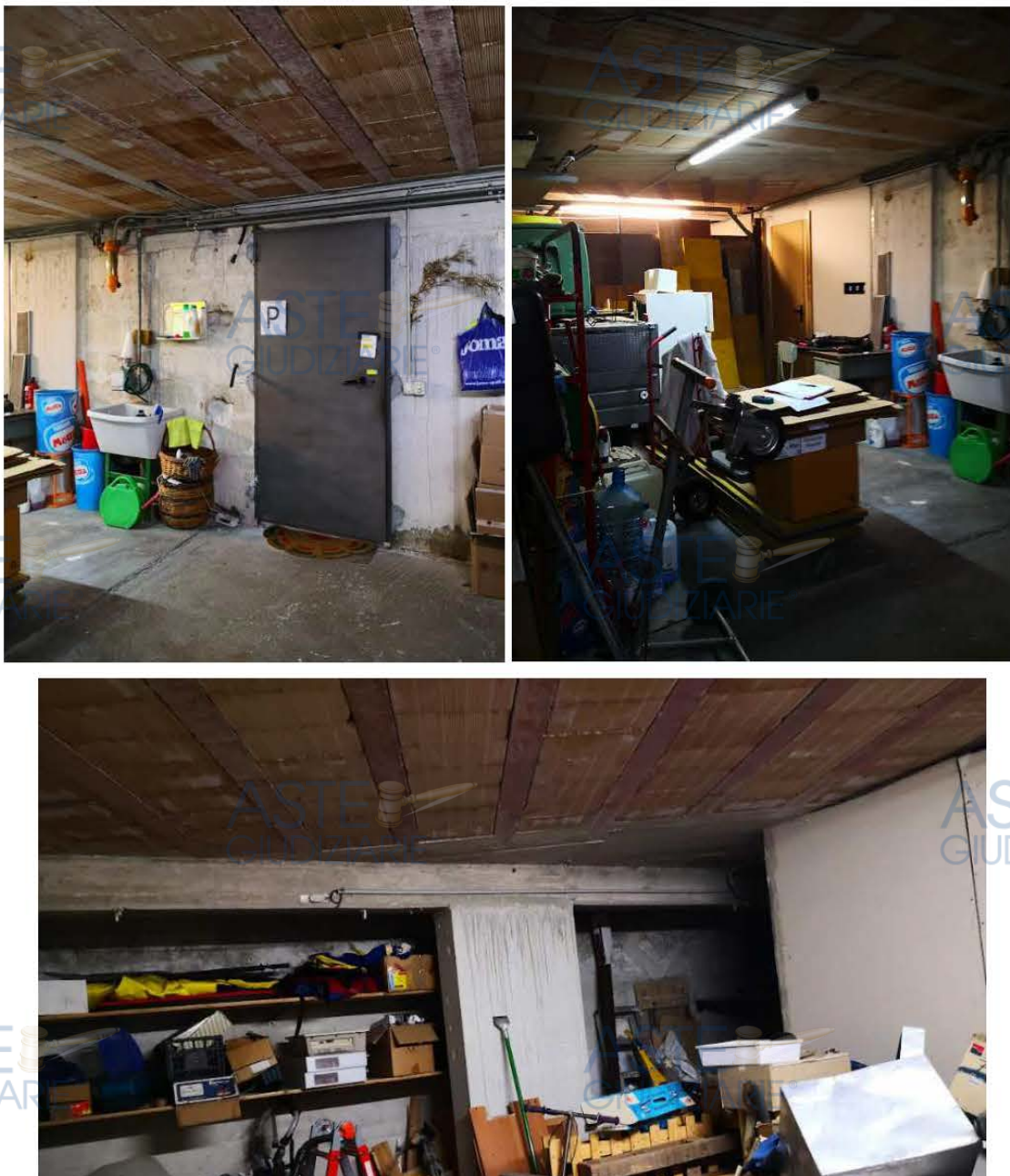


Foto 8: Locale Box

1.5 Stato manutentivo

L'intero compendio immobiliare costituente il Lotto Uno, come già detto costituito da appartamento ad uso abitazione al piano secondo e locale box al piano seminterrato, riversa in uno stato di manutenzione differente. Nello specifico, ottimo risulta essere lo stato di conservazione dell'appartamento caratterizzato da infissi e porte interne integri, uniforme distribuzione del manto di pittura, assenza sollevamenti piastrelle, continua distribuzione della pavimentazione. Al contrario, l'unità box risulta essere allo stato rustico con travetti e pignatte a vista, pareti perimetrali prive di intonaco e successiva pittura, impianto elettrico a vista.

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superfici Appartamento

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno	6,9
Sala pranzo – cucina	13,7
Soggiorno	43,6
Camera da letto A	19,5
Camera da letto B	18,6
Camera da letto C	17,0
Bagno patronale	12,7
Ripostiglio	1,8
Corridoio	6,5
Bagno in camera	4,4
Terrazzino	15,7
Balcone via Taranto (n.2)	8,0
Superficie Utile	144,7

Tabella 4: Tabella 4: Superfici Box

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Superficie utile	58,0

1.7 Confini

Relativamente ai confini, il compendio immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere così circoscritto:

- Appartamento: a nord ed a sud con altre unità immobiliari, ad est con via Taranto e ad ovest con Lotto Due mentre il locale box risulta essere circoscritto;
- Locale box: a nord con altre unità, a sud con vano scala, ad est con sottostrada e ad ovest con area di manovra.

Tabella 5: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	36	2379	5	A/3	2	7 vani	433,82 €
						184 mq	
			7	C/6	2	58 mq	128,80 €
						-	

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) hanno fornito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 556 del 1997 (Allegato 4);
- Concessione Edilizia n. 351 del 31.05.1999 (Allegato 4.1);
- Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 351 (Allegato 4.2);
- Relazione Tecnica (Allegato 4.3);
- Parere igienico sanitario (Allegato 4.4).

1.9 Agibilità

Il fabbricato di via Taranto, civico 51, risulta essere altresì sprovvisto di certificato di abitabilità. L'assenza di tale certificato rappresenta un costo che verrà debitamente preso in considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato.

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi, sia per l'appartamento sia per il box, si presenta difforme rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 351 del 31.05.1999 stante la rispettiva presenza di un camino nel vano soggiorno e di divisori nel locale al piano seminterrato.

Tali lievi difformità, poiché non rappresentanti un aumento di volume, risultano essere sanabili secondo opportuna pratica da istruire presso l'Ufficio SUE del Comune di Grottaglie (TA) con esborso di una somma di denaro pari alla sanzione ed all'onorario del tecnico specializzato cui affidare l'incarico per la regolarizzazione urbanistica.

Si precisa che tale spesa è già stata presa in considerazione nel valore unitario di mercato.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, le planimetrie catastali risultano essere prive delle difformità sopra specificate. Anche in tal caso occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Ufficio del Territorio – Sezione Taranto.

Il costo necessario per l'aggiornamento catastale è stato già considerato nel valore unitario di mercato.

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, l'intero compendio immobiliare costituente il Lotto Uno si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora ***per averla ottenuta con atto di divisione per notar Leccese del 22 (ventidue) giugno del 1999 (millenovecentonovantanove). La quota pari ad 1/2 di proprietà indivisa era pervenuta alla signora ***con atto di divisione ereditaria per notar Arcangelo Rinaldi del giorno 11 (undici) del mese di giugno anno 1996 (millenovecentonovantasei).

Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 09 dicembre 2021						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG NRP
Grottaglie – Fg. 36, P.lla 2379, Sub. 5 Fg. 36, P.lla 2379, Sub. 7						
Proprietà	1/1	Divisione	22.06.1999	Leccese	23.06.1999	11201 8405

1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- trascrizioni:

Tabella 7: Trascrizioni

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
24968	33343	17.12.2021	Pignoramento	Banca di Credito Coop.vo San Marzano di San Giuseppe

- iscrizioni:

Tabella 8: Iscrizioni

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
1014	4434	23.02.2011	Ipoteca volontaria	-
1140	8548	24.04.2018	Ipoteca giudiziale	-

1.12 Stato di possesso del Lotto Uno

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Uno, come già detto costituito da appartamento ad uso abitazione e da locale box, risulta essere detenuto dall'odierna debitrice unitamente al proprio nucleo familiare.

1.13 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 8 che segue:

Tabella 8: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

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 dell'appartamento risulta essere pari a 955,00 €/mq mentre il detto valore per il locale box risulta essere pari a 400,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso.

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

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Uno

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Appartamento			
Superficie utile	144,7	100 %	144,7
Superficie scoperta	23,7	30%	7,1
Superficie muri interni	15,6	100 %	15,6
Superficie muri esterni condivisi	7,7	50 %	3,9
Superficie muri esterni non condivisi	7,6	100 %	7,6
Superficie commerciale			179,0

Locale Box			
Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	58,4	100%	58,4
Superficie muri condivisi	5,1	50%	2,55
Superficie commerciale			61,0

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Appartamento		
179,0 mq	955,00	170.945,00
Box		
61,0	400,00	24.400,00

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Appartamento		
170.945,00 €	5%	8.547,25 €
Valore corretto Appartamento		
162.397,75 €		
Box		
24.400,00 €	5%	1.220,00 €
Valore corretto Box		
23.180,00 €		

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 Uno.

Tabella 12: Valore di mercato

Valore di mercato Lotto Uno = Vmercato Appartamento + Vmercato Box
185.578,00 € (valore arrotondato di 185.577,75 €)

1.14 Descrizione sintetica

Piena proprietà del Lotto Uno costituito nel complesso da appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo dell'edificio di via Taranto, civico 51, del comune di Grottaglie (TA), con porta di ingresso a sinistra salendo le scale ed a destra uscendo dall'ascensore, non funzionante, composto da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto, corridoio, ripostiglio e numero 2 (due) bagni, per una superficie utile totale pari a circa 144,7 mq oltre ad una superficie scoperta pari a circa 23,7 mq, e da locale box avente una superficie utile pari a circa 58,4 mq, posizionato al piano seminterrato del detto edificio, accessibile internamente a mezzo di rampa di scale e/o ascensore e dalla detta via Taranto mediante rampa carrabile.

L'appartamento, confinante a nord ed a sud con altre unità immobiliari, ad est con via Taranto ed ad Ovest con Lotto Due, risulta essere censita nel N.C.E.U. del comune di Taranto al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 184 mq – escluse aree scoperte 176 mq, rendita catastale € 433,82 mentre il locale box, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con rampa di scale, ed est con sottostrada via Taranto e ad ovest con area di manovra, risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Taranto al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale € 109,08.

Il complesso immobiliare di cui l'appartamento ed il locale box risultano far parte è stato realizzato in virtù di regolare Concessione Edilizia n. 556 del 1997 a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 351 del 31.05.1999 e relativo progetto. Assente risulta essere il certificato di agibilità. La presenza di un camino nel vano soggiorno dell'appartamento e una diversa distribuzione interna del locale box, non approvati nella nominata Concessione Edilizia n. 351 del 1999, rappresentano difformità urbanistiche sanabili mediante opportuna pratica edilizia da istruire presso il competente Ufficio del Comune di Grottaglie (TA) con esborso di una somma di denaro già debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato di ciascun bene. Per quanto sopra, vi sono difformità catastali per le quali occorrerà procedere ad istruire pratica Docfa presso l'Ufficio del Territorio – Sezione Taranto con conseguente esborso di una somma di denaro; anche in tal caso tale somma è stata già considerata nel valore unitario di mercato del Lotto Uno.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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 2 (ventisette) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 14 giugno 2023

Il CTU

Ing. Rossana Acquaro