

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 368/2023**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNO**ASTE
GIUDIZIARIE®**OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:*ASTE
GIUDIZIARIE®**“PENELOPE SPV S.r.l.”**ASTE
GIUDIZIARIE®*contro***“***”**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO****Tecnico incaricato alla stima:****Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Uno	11
1.4 Documentazione fotografica	13
1.5 Stato manutentivo	15
1.6 Superfici rilevate	15
1.7 Confini	15
1.8 Pratica edilizia.....	16
1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale	16
1.10 Agibilità	16
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	17
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
1.13 Stato di possesso del Lotto Uno	17
1.14 Documentazione allegata e verificata	18
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	18
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	20
1.17 Descrizione sintetica	21

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) **368/2023** promossa da **PENELOPE SPV S.r.l.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 26.07.2024, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

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

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

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’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				
88/2024		Unico		Piena proprietà: - Fabbricato sito in Manduria (TA), nel N.C.E.U. al foglio 147 – particella 2042 – sub. 2, categoria A/4, vani 3,5, rendita € 131,95: - Terreno sito in Manduria (TA), nel N.C.E.U. al folgio 51, particella 242, mq 410.				
		A FAVORE		PENELOPE SPV S.r.l.				
		CONTRO		***				
In ragione della piena di proprietà della signora *** nata a Manduria (TA) il								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Manduria (TA)								
Unico	147	2042	2	A/4	-	3,5 vani	-	€ 131,95
	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
	51	242	-	-	-	410 mq	-	-

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) Titolo di provenienza (Allegato 5),

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

6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto alle unità immobiliari oggetto di pignoramento stante la disponibilità della signora *** *** la quale, delegando suo parente, ha permesso alla sottoscritta ed al custode giudiziario Avv. Fabio Venuto di poter effettuare la visione diretta degli stessi.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato in primis il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e, successivamente, dell'appezzamento di terreno annotando, al contempo, ogni particolare utile alla determinazione della stima sul relativo verbale di sopralluogo.

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 2 (due) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
Uno	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Manduria (TA) – vico II Fonte Pliniano n. 14, piano terra, caratterizzata da ingresso disimpegno, corridoio, sala pranzo, cucina, 2 (due) camere da letto e cortile esterno, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Manduria (TA) al Fg. 147, p.lla 2042, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 131,95.
Due	Appezzamento di terreno in agro di Manduria (TA) allo stato incolto, di forma rettangolare, censito nel N.C.T. di detto Comune al Fg. 51, P.lla 242, , qualità seminativo, classe 4, superficie 410 mq, reddito dominicale Euro 1,27, reddito agrario Euro 0,85.
A FAVORE	PENELOPE SPV S.r.l.
CONTRO	***
N.C.E.U. del Comune di Manduria (TA)	

9

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

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

Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
					Superficie catastale	
147	2042	2	A/4	2	3,5 vani	131,95 €
					-	
N.C.T. del Comune di Manduria (TA)						
Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
51	242	Seminativo	4	410 mq	1,27 Euro	0,85 Euro

Alla luce dei lotti individuati, si procede nel proseguo alla trattazione del Lotto Uno che, come brevemente anticipato, risulta essere un appartamento sito al piano terra del Comune di Manduria (TA) – Vico II Fonte Pliniano, n. 14.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano terra di Vico II Fonte Pliniano n. 14 del Comune di Manduria (TA), nell'insieme costituito da ingresso – disimpegno, corridoio, numero 2 (due) camere da letto, sala pranzo, cucina, bagno e cortile esterno; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Manduria (TA) al Fg. 147, P.IIa 2042, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 131,95 e nell'insieme confinante con detto Vico II Fonte Pliniano e con altre unità immobiliari.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere sito nel centro storico del Comune di Manduria (TA), al Vico II Fonte Pliniano n. 14, area caratterizzata dalla diffusa presenza di edifici con sviluppo su due livelli.

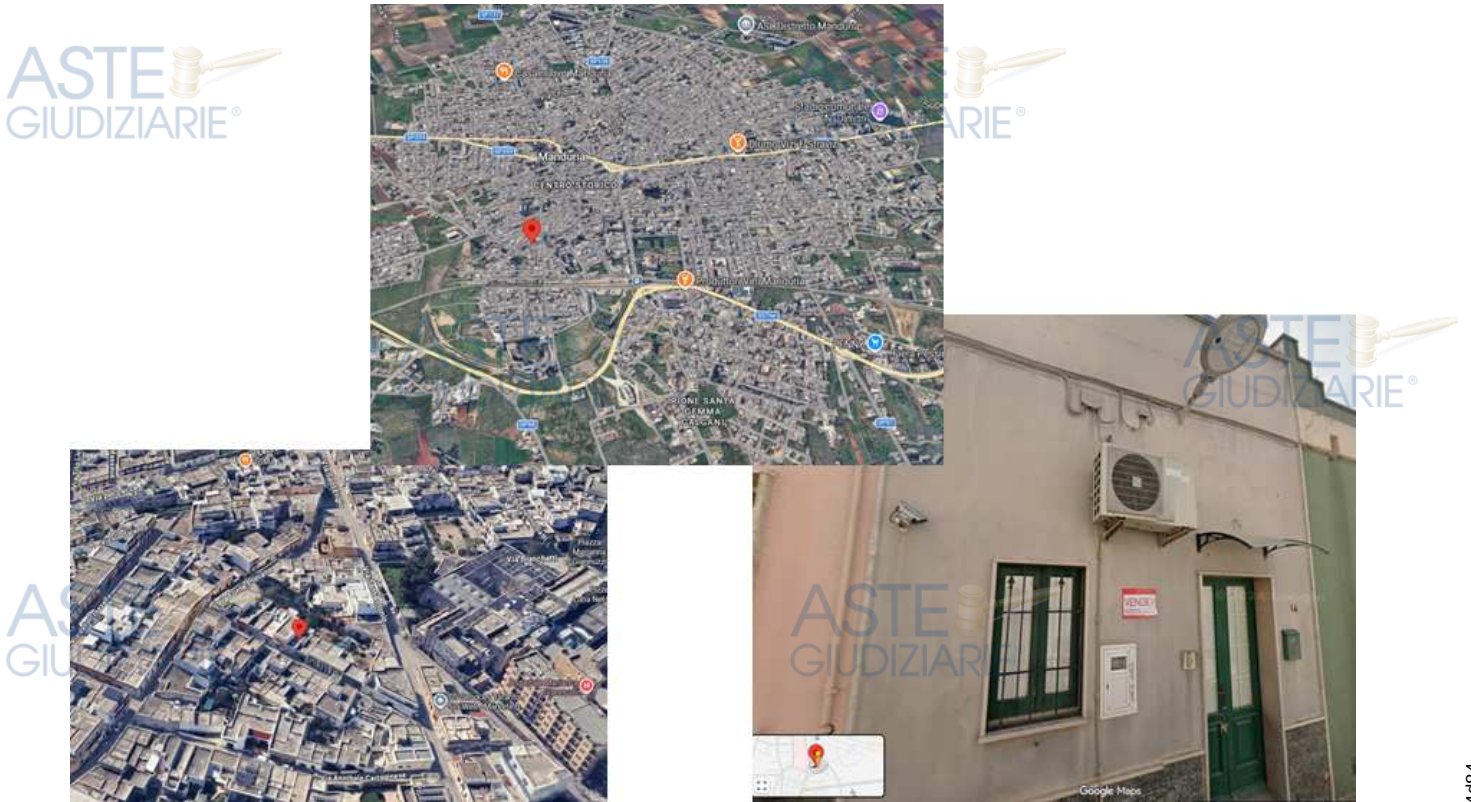


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare rispetto al centro della città

1.3 Descrizione del Lotto Uno

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere costituito da ingresso disimpegno con accesso a livello della strada dal civico 14 di Vico II Fonte Pliniano. Oltrepassata tale area, a mezzo di corridoio è possibile raggiungere le camere da letto site sul lato sx dello stesso e, successivamente, la sala pranzo. Mediante quest'ultima, bensì, è possibile praticare la cucina e l'adiacente bagno.

L'immobile risulta essere poi caratterizzato dalla presenza di area cortile, raggiungibile dalla sala pranzo, e da ulteriore ambiente adibito a vano tecnico.

Le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e con pittura bianca ad eccezione del bagno per il quale è stata adottata la soluzione della ceramica lavabile di dimensioni 20 x 20 cm sino ad un'altezza di circa 2,0 mt.

Tra gli impianti posati in opera vi sono l'elettrico e l'idrico, con approvvigionamento dell'acqua da cisterna (pozzetto di ispezione nella sala pranzo) che richiede l'intervento di autobotte per il relativo riempimento.

Si riporta una rappresentazione in pianta della suddivisione degli spazi interni e, a seguire, una serie di istantanee eseguite durante l'ispezione diretta del Lotto Uno.

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

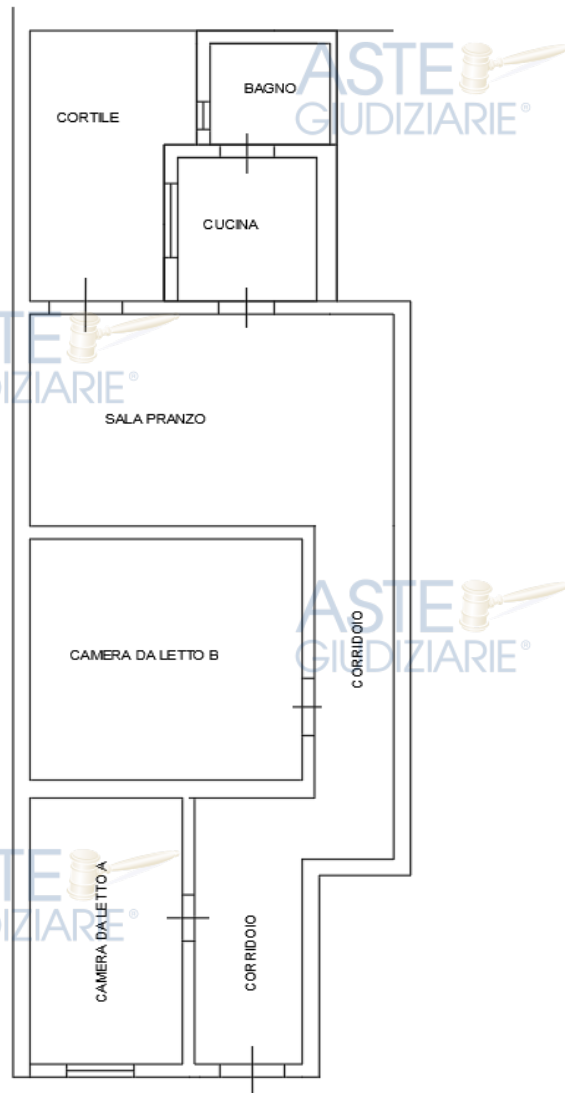


Figura 2 – Suddivisione spazi interni Lotto Uno

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Ingresso - disimpegno



Foto 2 – Corridoio

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®



Foto 3 – Cucina



Foto 4 –

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

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

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo del Lotto Uno risulta essere nell'insieme discreto stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di lesioni sul rivestimento del piano di calpestio e sulle pareti, l'assenza di forme di umidità sull'intradosso del solaio di tipo "a volta". Inficiato risulta essere bensì lo stato manutentivo esterno che richiede interventi di ripristino dello strato di pittura.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme il Lotto Uno, 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)
Corridoio	13,5
Camera da letto A	9,3
Camera da letto B	15,0
Soggiorno	17,7
Cucina	4,6
Bagno	2,8
Cortile	9,2
Vano tecnico	4,4
Superficie utile	67,3
Superficie scoperta	9,2

1.7 Confini

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

- a nord, a sud e ad ovest con unità immobiliari e ad est con Vico II Fonte Pliniano.

Tabella 4: Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Manduria (TA)						
Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
					Superficie catastale	
147	2042	-	A/4	2	3,5 vani	131,95 €
					163 mq	

1.8 Pratica edilizia

L'istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Manduria (TA) non ha fornito alcuna informazione circa il titolo abilitativo a mezzo del quale l'immobile del quo risulta esser stato realizzato. Tuttavia, stante la posizione nel centro storico è facile desumere che la realizzazione sia stata eseguita in epoca antecedente all'anno 1967, circostanza questa che trova conferma nell'atto di provenienza ove sul punto il pubblico ufficiale espressamente riporta "**** dichiara che la consistenza immobiliare di cui sopra è di vecchia costruzione le cui opere hanno avuto inizio in epoca anteriore al 1 settembre 1967 conformemente agli strumenti urbanistici vigenti."

1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Per ottenere la conformità urbanistica, si rende comunque necessaria presentare opportuna pratica presso il competente Ufficio del Comune di Manduria (TA). Il costo derivante da tale intervento è stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Uno.

ii. Conformità catastale

Nel merito preme alla scrivente esperta precisare che ricerche effettuate hanno evidenziato l'assenza di planimetria catastale in forma digitale. Si renderà necessario inoltrare istanza di rasterizzazione al fine di ottenere la digitalizzazione qualora la stessa sia disponibile in forma cartacea. In caso contrario, e pertanto in assenza di copia planimetrica, occorrerà procedere ad istruire pratica DOCFA a mezzo di tecnico abilitato con presentazione della rappresentazione in pianta dell'immobile. Il costo derivante dalla presentazione di tale pratica, comprensivo delle spese amministrative e dell'onorario del tecnico abilitato, è già stato considerato nel calcolo del valore unitario di mercato del Lotto Uno.

1.10 Agibilità

Alcun certificato risulta esser stato rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA). Anche in tal caso, al fine dell'ottenimento dello stesso, la deducente ha considerato il costo necessario per il relativo rilascio in fase di determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Uno.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 13.12.2023, il Lotto Uno si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora ***, nata a Manduria (TA) il 10.02.1964 – C.F. ***, per averlo ricevuto con atto di donazione per notar Gargano Aldo in Manduria (TA) del 21.08.2003 – repertorio n. 54581, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 05.09.2003 ai nn. 18473 registro generale e 13420 registro particolare.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 13 dicembre 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione Pignoramento	NRG
						NRP
Manduria (TA) – Fg. 147, P.Ila 2042, Sub. 2						
Proprietà	1/1 ***	Atto di donazione	21.08.2003	Aldo GARGANO	05.09.2003	18473
						13420

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

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo
24784	32376	13.12.2023	Trascrizione

1.13 Stato di possesso del Lotto Uno

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Uno risulta essere in possesso della signora *** e risulta essere disabitato.

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	X
Certificazione catastale	X
Certificazione ipotecaria	X
Certificazione notarile	-
Certificato di destinazione urbanistica	X
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.

1.15 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 Uno risulta essere pari a 540,00 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 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 vani principali	62,9	100%	62,9
Superficie vano tecnico	4,4	20%	0,9
Superficie scoperta	9,2	10%	0,9
Superficie muri interni	5,1	100%	5,1
Superficie muri esterni	2,2	100%	2,2
Superficie commerciale			72,0

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
72,0 mq	540,00 €/mq	38.880,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
38.880,00 €	5%	1.944,00 €

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 Lotto Uno

Valore di mercato Lotto Uno
36.936,00 €

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

SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq mese)
72,00	2,5
180,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
180,00	12
2.160,00	

CALCOLO SPESE, TASSE	
2.160,00	10%
2,16	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
2.160,00	2,16
2157,84	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
2.157,84	5,5
39.233,45	
Riduzione del 5%	
1.961,67	
Valore Lotto Uno	
37.271,78	

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 Uno:

Tabella 14: Valore Lotto Uno

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
36.936,00 €	37.271,78 €
Valore di mercato = (V1 + V2)/2	
37.104,00 € (valore arrotondato di 37.103,89 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano terra di vico Il Fonte Pliniano n. 14 del Comune di Manduria (TA), costituito da ingresso – disimpegno, corridoio, sala pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e vano tecnico, per una superficie utile pari a circa 67,3 mq, e da cortile, di superficie

21

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

pari a 9 mq, confinante a nord, a sud e ad ovest con unità immobiliari e ad est con Vico II Fonte Pliniano.

Detta unità, censita nel N.C.E.U. del Comune di Manduria (TA) al Foglio 147, P.lla 2042, Sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 131,95, risulta esser stata realizzata in epoca ante 67 ed è priva di planimetria catastale digitalizzata. Al fine dell'ottenimento della conformità urbanistica e catastale si renderà rispettivamente necessario presentare opportuna istanza presso il competente Ufficio del Comune di Manduria (TA) nonché pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto con esborso di spese amministrative e tecniche già debitamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Uno. Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, assente, sarà opportuno presentare apposita richiesta di rilascio; anche in tal caso, così come per le predette pratiche - urbanistica e catastale, il costo di presentazione e rilascio è stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare de quo.

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 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 14 maggio 2026

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO