

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 44/2020**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNO**ASTE
GIUDIZIARIE®**OGGETTO:**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®***“ITALFONDIARIO S.p.A.”***ASTE
GIUDIZIARIE®*contro****“***”***ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice delle Esecuzioni:**Dott. Andrea PAIANO**

Depositata il: 06/07/2021

Prossima Udienza: 29/11/2021CTU: Ing. Rossana ACQUARO

Indice

Indice	2
Premessa	3
Descrizione dei beni come da atti	7
Operazioni peritali.....	9
1.1. Sopralluogo.....	9
1.2. Reindividuazione dei beni.....	9
1.3. Descrizione sintetica generale	11
1.4. Caratteristiche della zona	11
1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	13
1.6. Documentazione fotografica	14
1.7. Stato manutentivo	16
1.8. Superfici rilevate.....	16
1.9. Confini.....	16
1.10. Pratica edilizia	16
1.11. Agibilità.....	16
1.12. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	17
1.13. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	17
1.14. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	18
1.15. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	18
1.16. Documentazione allegata e verificata	19
1.17. Metodo di stima – sintetico comparativo	19
1.18. Descrizione sintetica	22

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. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 44/2020 promossa da **Italfondinario S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 30.12.2020, 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni come da atti

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

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento
--

Pr. Es. Immobiliare 44/2020 NRG_Italfondinario S.p.A. c. ***_Lotto Uno
--

7

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
44/2020	Unico	a) Piena proprietà sugli immobili in Ginosa alla Via Volturmo n. 21 al Fgl. 32, sub. 1369, sub. 2 (C2 magazzino, pS1), sub. 3 (A2, abitazione, p.T) e sub 4 (A2, abitazione p.1); b) nuda proprietà sull'immobile in Ginosa alla via Volturmo 21, al fgl. 32, p.la 1369, sub. 5 (A2, abitazione p.2); c) piena proprietà sugli immobili in Massafra, contrada Marina di Ferrara, al fgl. 113, p.la 2318 (C2, magazzino), p.la 619 (T, uliveto), p.la 75 (T, uliveto) e p.la 97 (T, uliveto); d) piena proprietà dell'abitazione in Taranto alla via Umbria 61, al fgl. 243, p.la 2244, sub. 104 (A3, abitazione, p.2); e) piena proprietà in Ginosa dei terreni in Catasto al fg 117, p.la 171 e al fgl 118, p.la 194.					
		A FAVORE	Italfondario S.p.A.				
	CONTRO	***					
Per il punto b) nuda proprietà della signora - ***;							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Piano	Rendita
Comune di Ginosa (TA)							
Unico	32	1369	2	C/2	-	S1	-
			3	A/2	-	T	-
			4	A/2	-	T	-
			5	A/2	-	2	-
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Piano	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	243	2244	104	A/3	-	2	-
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Piano	Rendita
Comune di Massafra (TA)							
Unico	113	2318	-	C/2	-	-	-
	113	619	-	Terreno	-	-	-
	113	75	-	Terreno	-	-	-
	113	97	-	Terreno	-	-	-
In ditta per la piena proprietà della signora - *** eccezion fatta per							

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 in diverse date (vedi Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Certificato di residenza (Allegato 4), estratto atto di matrimonio (Allegato 4.1), certificato di esistenza in vita (Allegato 4.2);
- 5) Permesso di Costruire N. 75 rilasciato il 13.06.2005 (Allegato 5), Progetto (Allegato 5.1);
- 6) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata al 22/06/2021 (Allegato 7).

1.1. Sopralluogo

L'ispezione dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stata eseguita in diverse date. Nello specifico le operazioni peritali, aperte in data 17 febbraio 2021 alla presenza della signora *** con a visione dell'unità immobiliare sita in Taranto alla via Umbria e degli appezzamenti di terreno siti in agro di Massafra – Località Verdemare, sono state riprese, a seguito dell'autorizzazione del GE di prosecuzione delle operazioni peritale, in accordo con la debitrice, in data 21.05.2021 con l'ispezione delle ulteriori unità immobiliari site in Ginosa (TA) alla presenza del signor [REDACTED]

Per ognuna unità, la deducente, munita di planimetria catastale, ha verificato se vi fossero difformità in merito ed al contempo ha appurato lo stato di conservazione e manutenzione e l'esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato di ciascun bene immobiliare oggetto di esecuzione.

1.2. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua numero 6 Lotti (Tabella 2) così come di seguito elencati:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare

Pr. Es. Immobiliare 44/2020 NRG_Italfondiaro S.p.A. c. ***_Lotto Uno

9

Reindividuazione del lotto		
44/2020 NRG	Uno	Locale deposito ubicato in Ginosa (TA) alla via Martin Luther King, con ingresso a livello della strada a mezzo di porta carrabile, costituito da un unico grande ambiente e da ulteriore ambiente ove trovasi cisterna a servizio del condominio di cui lo stesso fa parte, catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.Illa 1369, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 124 mq, superficie catastale 138 mq, rendita 300,99 €.
	Due	Abitazione di tipo civile al piano terra dell'edificio di via Volturmo n. 21 del comune di Ginosa catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.Illa 1369, sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 148 mq, totale escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 671,39.
	Tre	Abitazione di tipo civile al piano terra dell'edificio di via Volturmo n. 21 del comune di Ginosa catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.Illa 1369, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 723,04.
	Quattro	Abitazione di tipo civile al piano terra dell'edificio di via Volturmo n. 21 del comune di Ginosa catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.Illa 1369, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 144 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 723,04.
	Cinque	Abitazione di tipo economico al piano terra dell'edificio di via Umbria n. 61 del comune di Taranto catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 243, P.Illa 2244, sub. 104, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 201 mq, totale escluse aree scoperte 192 mq, rendita € 910,26.
	Sei	Locale deposito con annessa area pertinenziale unitamente a numero 3 (tre) appezzamenti di terreno, tra loro adiacenti, in agro di Massafra (TA) alla Contrada Marina di Ferrara, catastalmente censiti nel N.C.T al Fg. 113, P.Illa 619, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 14.68, reddito dominicale 7,58 €, reddito agrario 5,31 €, Fg. 133, P.Illa 75, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 46.60, reddito dominicale 24,07 €, reddito agrario 16,85 €, Fg. 113, P.Illa 97, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 14.28, reddito dominicale 7,38 €, reddito agrario 5,16 €, Fg. 113, P.Illa 2318, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale 16,48 €.
	A FAVORE	ITALFONDIARIO S.p.A.
	CONTRO	***

Nel proseguo del presente elaborato peritale, la scrivente CTU tratterà circa l'unità immobiliare individuata come Lotto Uno

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto Uno	32	1369	2	C/2	1	124 mq	300,99 €
						138 mq	
In ragione della nuda proprietà della signora [REDACTED]							***

1.3. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del locale deposito sito in Ginosa (TA) alla via Martin Luther King s.n.c, con ingresso a livello della strada, costituito da un unico vasto ambiente di dimensioni pari a circa 104,7 mq, oltre ad ulteriore vano, di superficie pari a circa 18,2 mq, al cui interno trovasi cisterna per accumulo acqua a servizio dell'edificio di cui lo stesso risulta farne parte.

Lo stesso, confinante a nord con via Kennedy, a sud con la detta Martin Luther King, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con via Volturmo, risulta essere catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.lla 1369, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 124 mq, superficie catastale 138 mq, rendita 300,99 €.

1.4. Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere sito nel Comune di Ginosa (TA) alla via Martin Luther King s.n.c., una zona semicentrale della detta città, distante circa 600 mt dall'ente municipale.

L'area in cui lo stesso risulta essere ubicato è prevalentemente costituita da edifici, su più livelli, caratterizzati da unità immobiliari destinate ad abitazione e locali ad uso commerciale, tra loro separati da strade comunali a doppio senso con stalli per la sosta.

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)

1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Uno, risulta essere un locale deposito sito nel comune di Ginosa (TA) al piano terra dell'edificio di via Volturmo, angolo via Martin Luther King dalla quale si accede allo stesso a mezzo di porta carrabile in ferro.

Nello specifico, a livello della detta strada trovasi l'ingresso al locale de quo caratterizzato da un vasto ambiente, avente superficie utile pari a circa 104,7 mq, e da ulteriore vano, a destra rispetto alla detta area principale, al cui interno trovasi una cisterna per la raccolta dell'acqua potabile a servizio dell'edificio di cui il locale deposito risulta farne parte.

Per entrambi gli ambienti il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre, con anta ribalta, posizionate nella parte superiore dei muri di tamponamento, adiacenti alla via Volturmo ed alla via Kennedy.

Per una migliore comprensione, si riporta a seguire la rappresentazione in pianta del Lotto Uno.

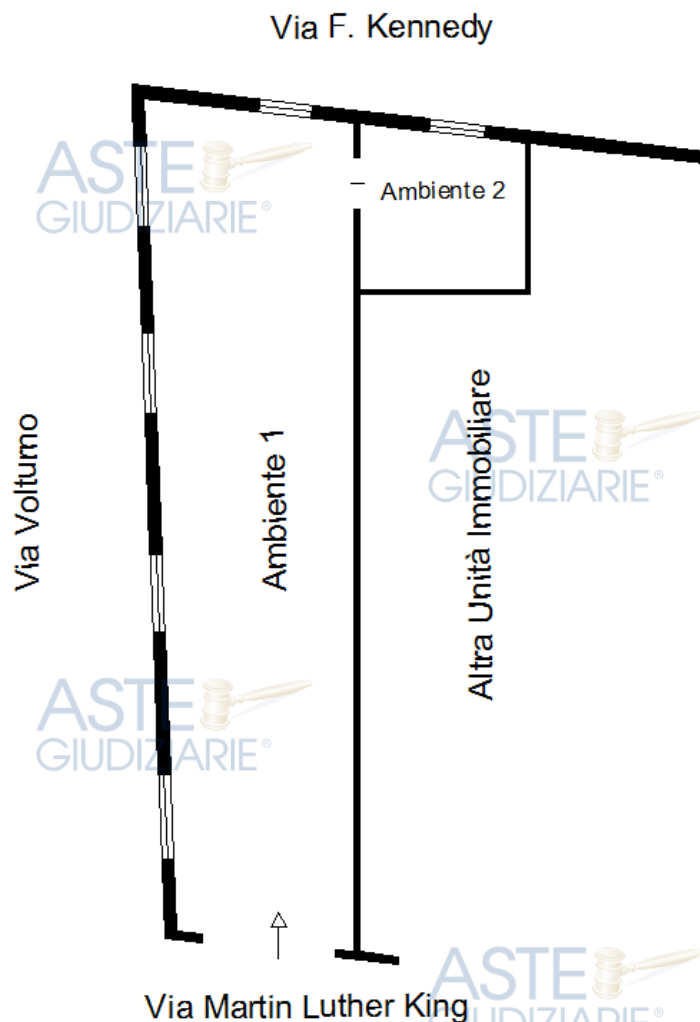


Figura 3: Lotto Uno

1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Ambiente 1



Foto 2: Ambiente 1



Foto 3: Ambiente 2



Foto 4: Ambiente 2

1.7. Stato manutentivo

In fase di sopralluogo la deducente ha rinvenuto uno stato di conservazione ottimo stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura sulle pareti verticali e sull'intradosso del solaio, una pavimentazione priva di fessurazioni, infissi integri.

1.8. Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Deposito	Superficie (Mq)
Ambiente 1	104,7
Ambiente 2	18,2

1.9. Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere così circoscritta:

- A nord con via F. Kennedy, a sud con via Martin Luther King, ad est altra unità immobiliare ed ad ovest con via Volturmo.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Uno	32	1369	2	C/2	1	124 mq	€ 300,99
						138 mq	
In ragione della piena proprietà della signora [REDACTED]						***	

1.10. Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa (TA) hanno evidenziato l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- ✓ Permesso di Costruire in sanatoria n. 75 rilasciato in data 13.06.2005 (Allegato 5);
- ✓ Progetto (Allegata 5.1);

Con il richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria, si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato – piano rialzato – primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturmo angolo via Martin Luther King in catasto al Fg. 32, P.lla 1369, Sub. 2 – 3 – 4 – 5 di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621 come da progetto allegato allo stesso.

1.11. Agibilità

Alcun certificato di agibilità risulta esser stato fornito dal competente Ufficio del Comune di Ginosa.

1.12. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi si presenta conforme al progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 75 rilasciato in data 13.06.2005 così come ben evidenziabile nella Figura 4 che di seguito si riporta.

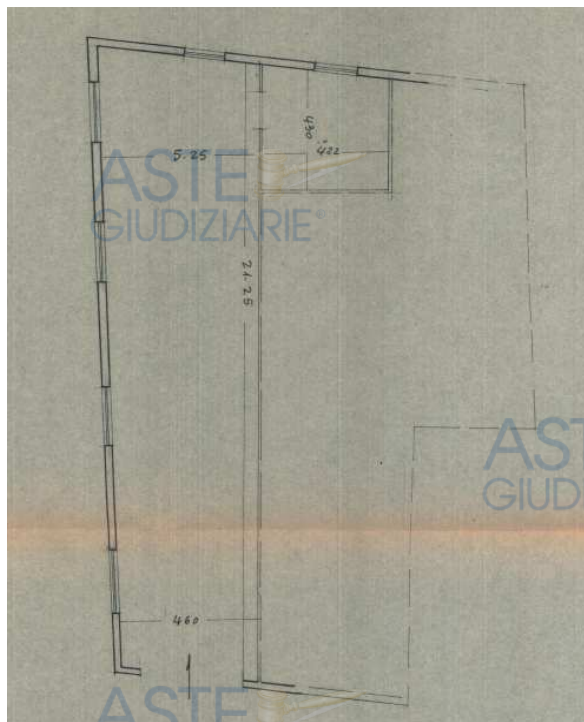
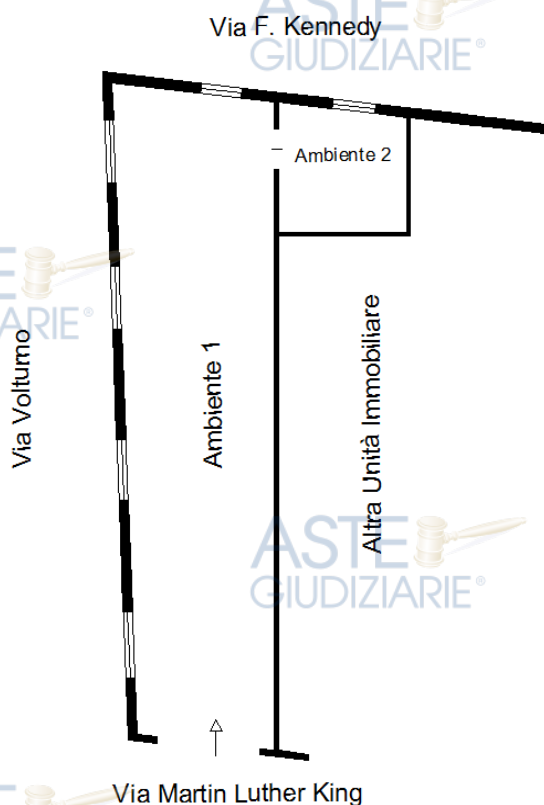


Figura 4 – Confronto tra stato attuale e progetto da permesso di costruire in sanatoria

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto rappresenta fedelmente lo stato di fatto.

1.13. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 02.04.2020, il Lotto Uno apparteneva per la piena proprietà alla signora ***, [REDACTED] per

Si precisa che il diritto di usufrutto del signor [REDACTED]

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Pr. Es. Immobiliare 44/2020 NRG_Italfondario S.p.A. c. ***_Lotto Uno

17

Data di trascrizione del pignoramento: 02 aprile 2020						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	NRG NRP
Ginosa (TA) – Fg. 32, P.Illa 1369, sub. 2						
Proprietà	Piena proprietà (***)	Donazione	29.12.2005	Dott. Marco Monti	17.01.2006	1472
	Usufrutto (***)					866

1.14. 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:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
5221	7352	02.04.2020	Pignoramento	Siena NPL 2019 S.r.l.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
3789	21047	15.10.2002	Ipoteca volontaria	Banca 121 S.p.A.
3680	15873	23.05.2008	Ipoteca Legale	Soget S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi
7671	35162	24.11.2008	Ipoteca Legale	Equitalia Pragma S.p.A.
2282	11290	27.04.2010	Ipoteca Legale	Equitalia Pragma S.p.A.
330	3063	13.02.2018	Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

1.15. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Uno risulta essere utilizzato in qualità di nudo proprietario dalla signora *** ed in qualità di usufruttuaria dalla signora ***.

1.16. 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.

1.17. 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 risulta essere pari a 500,00 €/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 (par. 1.8), vetustà e stato di possesso dello stesso (par. 1.17) nonché della correzione dovuta alle difformità urbanistiche (par. 1.13).

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

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Ambiente 1	104,7	100 %	104,7
Ambiente 2	18,1	100 %	18,1
Superficie muri interni	0,4	100 %	0,4
Superficie muri esterni condivisi	2,5	50 %	1,25
Superficie muri esterni non condivisi	6,2	100 %	6,2
Superficie commerciale			130,7

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
130,7 mq	500,00 €/mq	65.350,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
65.350,00 €	5 %	3.267,5 €

Valore corretto

62.082,50 €

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..

Tabella 12: Valore di mercato corretto**Valore di mercato corretto****62.083,00 €**

(valore arrotondato di 62.082,50 €)

1.18. Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale deposito sito al piano terra dell'edificio di via Volturmo n. 21 in Ginosa (TA), con accesso a livello della strada, avente denominazione toponomastica via Martin Luther King, costituito da un vasto ambiente di accesso e da ulteriore area ove trovasi una cisterna per la raccolta di acqua potabile a servizio del condominio di cui lo stesso fa parte, il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 122,8 mq.

L'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con via F. Kennedy, a sud con via Martin Luther King, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con via Volturmo, risulta censita nel N.C.E.U. del comune di Ginosa (TA) al Fg. 32, P.lla 1369, Sub. 2, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza catastale 124 mq, superficie catastale 138 mq, rendita catastale € 300,99. Nell'insieme la stessa risulta essere conforme al progetto rilasciato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 97 rilasciato in data 13.06.2005 con il quale si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturmo angolo via Martin Luther King in catasto al Fg. 32, P.lla 1369, Sub. 2 – 3 – 4 – 5 di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621. Assenti risultano essere altresì le difformità catastali.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola, li 05 luglio 2021

Il CTU

