

ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 44/2020**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO SEI**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®**Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO***Depositata il: 06/07/2021***Prossima Udienza: 29/11/2021****CTU: Ing. Rossana ACQUARO**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 del Lotto Sei	13
1.6. Documentazione fotografica	16
1.7. Stato di conservazione	17
1.8. Superfici rilevate.....	17
1.9. Confini.....	18
1.10. Pratica edilizia e Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).....	18
1.11. Regolarità del locale deposito sotto il profilo urbanistico e catastale.....	19
1.12. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	19
1.13. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
1.14. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	20
1.15. Documentazione allegata e verificata	20
1.16. Metodo di stima – sintetico comparativo	20
1.17. Descrizione sintetica	23

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 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 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 proprietario, 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 _Italfondario S.p.A. c. *** _Lotto Sei

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.lla 1369, sub. 5 (A2, abitazione p.2); c) piena proprietà sugli immobili in Massafra, contrada Marina di Ferrara, al fgl. 113, p.lla 2318 (C2, magazzino), p.lla 619 (T, uliveto), p.lla 75 (T, uliveto) e p.lla 97 (T, uliveto); d) piena proprietà dell'abitazione in Taranto alla via Umbria 61, al fgl. 243, p.lla 2244, sub. 104 (A3, abitazione, p.2); e) piena proprietà in Ginosa dei terreni in Catasto al fg 117, p.lla 171 e al fgl 118, p.lla 194.					
		A FAVORE	Italfondario S.p.A.				
	CONTRO	***					
Per il punto b) nuda proprietà della signora - ***;							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	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.lla	Sub	Categoria	Classe	Piano	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	243	2244	104	A/3	-	2	-
Lotto	Fg.	P.lla	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 03/06/2021 (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 primis in data 17 febbraio 2021 alla presenza della signora *** la quale ha permesso di accedere all'unità immobiliare sita in Taranto alla via Umbria ed agli 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 [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:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
44/2020 NRG	Uno	Locali 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 trovansi 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	Appezzamento di terreno costituito nel suo complesso da numero 4 diverse particelle, tra loro adiacenti, su cui insiste altresì un locale deposito (P.Illa 2318) in agro di Massafra (TA) alla Contrada Marina di Ferrara, catastalmente censite 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 €.
	A FAVORE	ITALFONDIARIO S.p.A.
	CONTRO	***

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

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

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto Sei	113	2318		C/2	3	11 mq	16,48 €	
						14 mq		
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Ha are ca	Dominicale	Agrario
	113	619	-	Uliveto	2	14 68	7,58 €	5,31 €
	113	75	-	Uliveto	2	46 60	24,07 €	16,85 €
	113	97	-	Uliveto	2	14 28	7,38 €	5,16 €
In ragione della piena proprietà della signora *** nata a Ginosa (TA) il 02.07.1973 - ***								

1.3. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà di numero 3 (tre) appezzamenti di terreno, tra loro adiacenti, di natura pianeggiante e dalla forma pressoché regolare, privi di coltivazioni e di muro di delimitazione dei confini, unitamente ad un locale deposito di circa 11 mq allo stato rustico, il tutto in agro di Massafra (TA) alla Contrada Verdemare.

L'intera consistenza immobiliare, censita nel N.C.T. di detto comune al Fg. 113, P.IIIa 619 (ex 74), qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 68 ca, reddito dominicale € 9,48, reddito agrario € 4,93, al Fg. 113, P.IIIa 75, qualità uliveto, classe 2, superficie 46 are 60 ca, reddito dominicale € 24,07, reddito agrario € 16,85, Fg. 113, P.IIIa 97, qualità uliveto, classe 2, superficie 14 are 28 ca, reddito dominicale € 7,38, reddito agrario € 5,16 ed al Fg. 113, P.IIIa 2318 (ex 73), categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, rendita € 14,68, risulta essere confinante a nord con strada (complanare SS106), a sud con fiume, ad est ed ad ovest con altre particelle.

1.4. Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Sei risulta essere sito in agro di Massafra (TA) alla Contrada Verdemare, zona periferica della città, costituita prevalentemente da appezzamenti di terreni, unità abitative e locali d'ausilio all'attività agricola.

Lo stesso risulta essere raggiungibile percorrendo la complanare della Strada Statale (SS) 106, praticabile imboccando l'uscita Lido Verde Mare provenendo da Taranto, oppure praticando la Strada Provinciale (SP) 38 giungendo da Massafra.

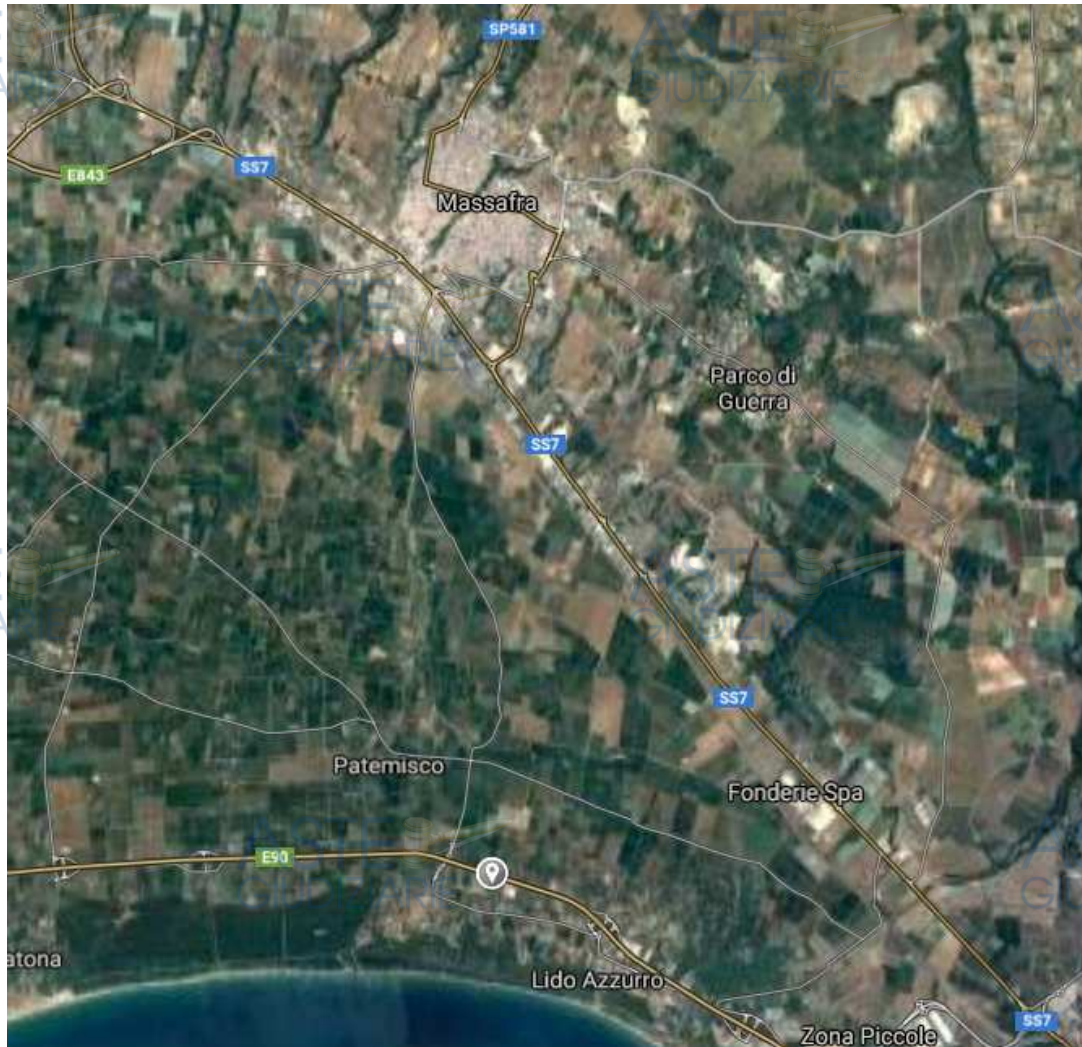


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

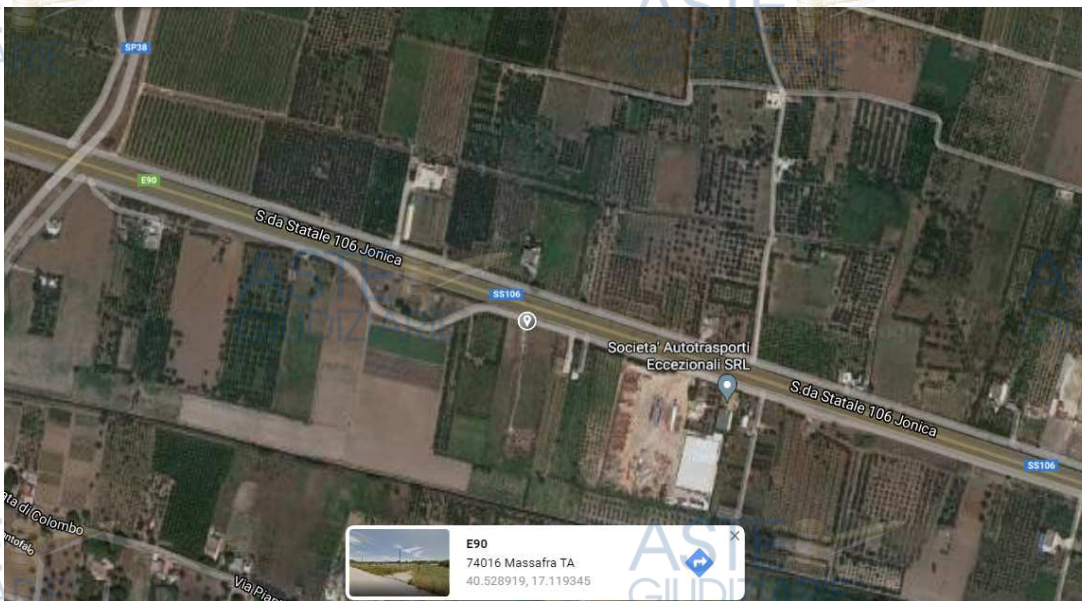


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.5. Descrizione del Lotto Sei

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Sei, risulta essere un compendio immobiliare costituito da un locale deposito, allo stato rustico, di circa 11 mq con annessa area pertinenziale di 758 mq e da numero 3 (tre) appezzamenti di terreno, tra loro adiacenti, di natura pianeggiante e dalla forma pressoché regolare, del tutto privi di coltivazione e di protezione dei confini.

Nello specifico, percorsa la complanare alla SS 106, si accede al terreno identificato al Fg. 113, P.lla 619 (ex P.lla 74 da cui è scaturita altresì la P.lla 620 – ente urbano), di forma quadrata ed allo stato incolto, ed alla P.lla 2318 (ex P.lla 476, ex P.lla 73) costituita da una vasta area pertinenziale, per un'estensione di circa 758 mq, e da un locale deposito allo stato rustico, con conci di tufo in mostra e con aperture prive di protezione, della superficie interna di circa 11 mq.

Prossimo alla P.lla 619 trovasi l'appezzamento identificato come P.lla 75, ugualmente incolto e munito di pozzo artesiano per l'estrazione e l'utilizzazione delle acque sotterranee, e, successivamente a questa, la P.lla 97 caratterizzata dalla presenza di alberi di ulivo.

Preme precisare che per l'attivazione del pozzo è stata effettuata richiesta al Genio Civile di Taranto cui ha fatto seguito concessione di utilizzo e che sulla P.lla 97 grava, a favore di Enel S.p.A. Roma, servitù di passaggio di tubazione interrata.

L'intero compendio, così come descritto, confina a nord con strada complanare, a sud con fiume, ed ad est ed ad ovest con altri terreni.

Per una migliore comprensione, si riporta a seguire la rappresentazione in mappa catastale.

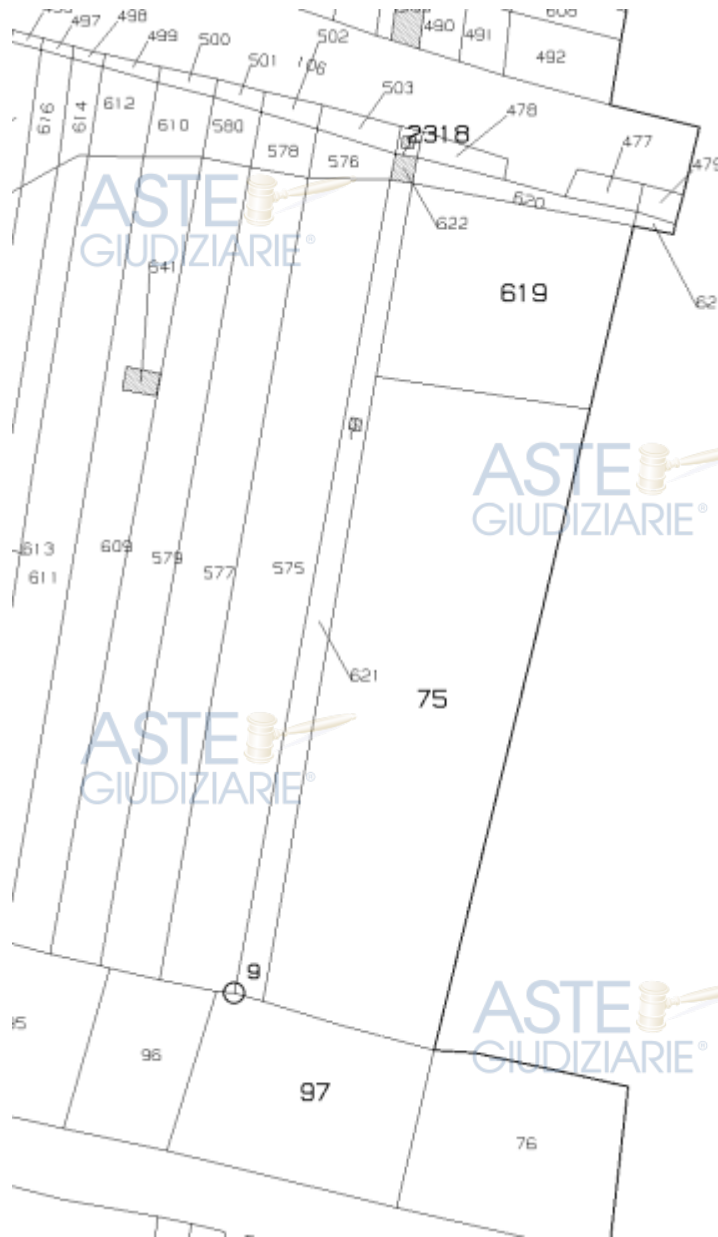


Figura 3: Mappa Lotto Sei



Figura 4: Vista in mappa da Geoportale Cartografico

1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Lotto Sei



Foto 2: Lotto Sei



Foto 3: Lotto Sei

1.7. Stato di conservazione

Tutti gli appezzamenti di terreno unitamente al locale deposito riversano in uno stato di completo abbandono. Nello specifico, i campi risultano essere incolti e caratterizzati dalla presenza di erba incolta e cespugli mentre l'immobile presenta un livello di finitura scarso stante i conci di tufo visibilmente ammalorati dall'umidità a causa dell'assenza di intonaco e strato di pittura.

1.8. Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici per ciascuna particella

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo e superficie locale deposito

Deposito	Superficie (Mq)
P.lla 619 (ex 74)	1.468,0
P.lla 75	4.660,0
P.lla 97	14.28,0
P.lla 2318 – area pertinenziale	744,2
P.lla 2318 – locale deposito	11,0



1.9. Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Sei, nel suo complesso, risulta essere così circoscritta:

- A nord con strada (complanare alla SS 106), a sud con fiume, ad est ed ad ovest con altre particelle

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali									
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
						Superficie catastale			
Comune di Massafra (TA)									
Lotto Sei	113	2318		C/2	3	11 mq		16,48 €	
						14 mq			
	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
	113	619	-	Uliveto	2	14 68		7,58 €	5,31 €
	113	75	-	Uliveto	2	46 60		24,07 €	16,85 €
	113	97	-	Uliveto	2	14 28		7,38 €	5,16 €
In ragione della piena proprietà della								***	

1.10. Pratica edilizia e Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Nel merito della documentazione tecnica relativa a ciascuna unità immobiliare costituente nell'insieme il Lotto Sei, oggetto del presente elaborato peritale, la deducente, a seguito di ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Massafra, ha rinvenuto quanto di seguito elencato:

- ✓ Locale deposito: le opere costruttive del vano deposito insistente sulla P.Illa 2318 (ex 73) risultano iniziate in data anteriore al 01 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state eseguite opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione o licenza edilizia;
- ✓ P.Ille 619, 75, 97, 2318: i presenti terreni distinti nel N.C.T di detto Comune, come da relativo CDU, sono riservati all'uso agricolo e, pertanto, risultano essere consentiti interventi legati alla sola produttività agricola (con esclusione zootecnica) con conseguente realizzazione di capannoni, ricoveri ed edifici per l'attività agricola in genere. Vietate risultano essere le stalle e gli edifici per l'allevamento. Consentite risultano essere altresì le sole residenze in funzione dell'imprenditore agricolo; il tutto nel rispetto del valore dell'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

1.11. Regolarità del locale deposito sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Come già in precedenza specificato, il locale deposito insistente sulla P.lla 2318 (ex P.lla 73) risulta esser stato realizzato anteriormente al 1967, risulta essere pertanto privo di relativa documentazione tecnica, e, successivamente, alcuna modifica è stata posta in essere.

ii. Conformità catastale

Unico documento rappresentativo del locale deposito risulta essere la planimetria catastale ad esso associata. La stessa, poiché raffigurante fedelmente lo stato attuale del luogo, permette di confermare l'esistenza della conformità catastale.

1.12. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 02.04.2020, il Lotto Sei apparteneva per la piena proprietà alla [REDACTED] – C.F. – in regime di operazione dei beni, per aver ottenuto con atto di compravendita per Notar Angelo Raffaele Quaranta del 24.10.2011 dai coniugi *** i quali, in ragione di un mezzo indiviso di ognuno, in regime di comunione legale dei beni e congiuntamente per l'intero, hanno venduto alla stessa

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 02 aprile 2020						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	NRG NRP
Massafra (TA) – Fg. 113, P.lle 619, 75, 97, 2318						
Proprietà	1/1	Compravendita	24.10.2011	Dott. Angelo Raffaele Quaranta	04.11.2011	28406 19626

1.13. 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 Massafra (TA) 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

- grava a favore dell'ENEL S.p.A. Roma una servitù di passaggio di tubazione interrata, giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Rinaldi in data 28 settembre 1999, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR. II. in data 28 ottobre 1999 ai NN. 18030/13319

1.14. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Sei, risulta essere in uno stato di abbandono.

1.15. Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 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.

1.16. 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 varia a seconda del bene immobiliare preso in considerazione.

Sul punto si veda la Tabella 9 a seguire 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).

Ciascun 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 e considerato altresì il valore unitario di mercato, si ottiene quanto segue:

Tabella 9: Determinazione del valore di mercato

Superficie			Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Sup. interna loc. dep.	11,0	12,8	250,0 €	3.200,0 €
Sup. muri ext.	2,8			
P.lla 619	1.468,0		2,32 €	3.405,8 €
P.lla 75	4.660,0		2,32 €	10.811,2 €
P.lla 97	1.428,0		3,0 €	4.284,0 €
P.lla 2318	744,2		2,32 €	1.726,5 €
Valore di mercato totale				23.427,5

Tabella 10: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
23.427,50 €	5 %	1.171,4 €

In merito alla Tabella 10 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 11: Valore di mercato corretto

Valore di mercato corretto
22.256,2 €

Tabella 12: Determinazione del valore LOTTO SEI

Valore di mercato LOTTO SEI
22.256,00 € (valore arrotondato di 22.256,2 €)

1.17. Descrizione sintetica

Piena proprietà di un locale deposito e della pertinente area unitamente a numero 3 (tre) appezzamenti di terreni, tra loro attigui, in agro di Massafra (TA) alla Contrada Verdemare, con accesso dalla strada complanare alla SS 106, per una superficie utile pari a circa 11 mq per il locale deposito oltre a circa 8.300,2 mq di superficie agricola di cui 6.872,2 mq ad uso seminativo e 1.428,0 ad oliveto.

L'intera consistenza immobiliare, confinante strada (complanare alla SS 106), a sud con fiume, ad est ed ad ovest con altre particelle, risulta essere censita nel N.C.T. del comune di Massafra (TA) al Fg. 113, P.Illa 2318, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale 16,48 €, Fg. 113, P.Illa 619, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 14 68 are ca, Reddito Dominicale 7,58 €, Reddito Agrario 5,31 €, Fg. 113, P.Illa 75, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 46 60 are ca, Reddito Dominicale 24,07 €, Reddito Agrario 16,85 €, Fg. 113, P.Illa 97, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 14 28 are ca, Reddito Dominicale 7,38 €, Reddito Agrario 5,16 €.

Ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Massafra (TA) hanno evidenziato che i terreni de quo ricadono in Zona Rurale Speciale B 1.3 riservati all'uso agricolo e nelle quali sono consentiti interventi legati alla sola produttività agricola (con esclusione zootecnica) con conseguente realizzazione di capannoni, ricoveri ed edifici per l'attività agricola in genere. Vietate risultano essere le stalle e gli edifici per l'allevamento. Consentite risultano essere altresì le sole residenze in funzione dell'imprenditore agricolo; il tutto nel rispetto del valore dell'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. Il locale deposito risulta esser stato realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967 e, successivamente, non sono state eseguite opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione o licenza edilizia. Dal punto di vista catastale la relativa planimetria associata a detto locale rispecchia fedelmente lo stato di fatto per cui è possibile confermare la regolarità catastale dello stesso.

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 23 (ventitre) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola, li 06 luglio 2021



Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO