

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 44/2020****LOTTO QUATTRO****OGGETTO:**

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

“ITALFONDIARIO S.p.A.”*contro***“***”**Giudice delle Esecuzioni:**Dott. Andrea PAIANO***Depositata il: 22/06/2021*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	15
1.8. Superfici rilevate.....	15
1.9. Confini.....	15
1.10. Pratica edilizia	16
1.11. Agibilità.....	16
1.12. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	16
1.13. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	17
1.14. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	17
1.15. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	18
1.16. Verifica della congruità del canone di locazione.....	18
1.17. Documentazione allegata e verificata	18
1.18. Metodo di stima – sintetico comparativo	19
1.19. 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_Italfondario S.p.A. c. ***_Lotto Quattro
--

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.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 - C.F.							
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	-	-	-
proprietà della signora							

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 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 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:

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 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	Appezamento 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 Quattro

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

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

10

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto Quattro	32	1369	5	A/2	2	7 vani	723,04 €
						144 mq	

1.3. Descrizione sintetica generale

Nuda proprietà dell'appartamento per civile abitazione al piano secondo dell'edificio sito in Ginosa (TA) alla via Volturmo n. 21, con ingresso a dx rispetto alla rampa di scale, costituito da ampio ingresso – disimpegno, sala pranzo, cucina con adiacente bagno di servizio, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto e bagno padronale per una superficie utile complessiva pari a circa 124 mq. Lo stesso, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturmo, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy, risulta essere catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 32, P.lla 1369, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 723,04 €.

1.4. Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Quattro risulta essere sito nel Comune di Ginosa (TA) alla via Volturmo n. 21, 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)

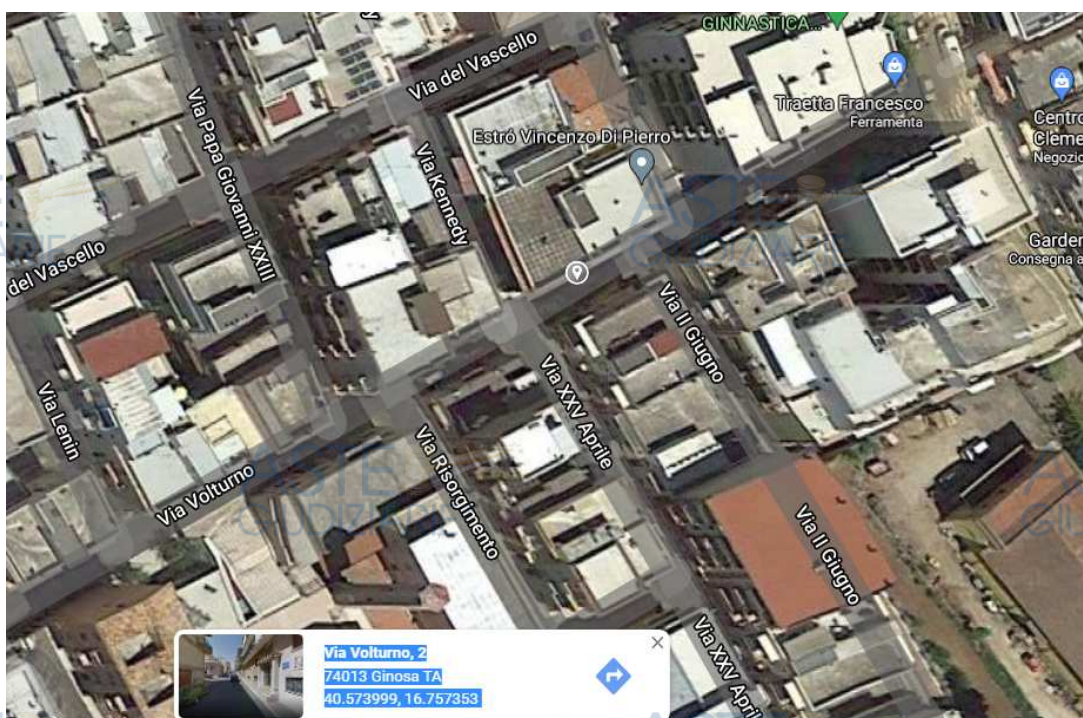


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.5. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Quattro, risulta essere un appartamento per civile abitazione al piano rialzato dell'edificio sito in Ginosa (TA) alla via Volturmo n. 21, con ingresso a dx rispetto alla rampa di scale, costituito da ingresso – disimpegno, sala da pranzo, cucina con adiacente bagno di ripostiglio, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto e da bagno padronale. Il tutto per una superficie utile pari a circa 124,1 mq.

Per tutti gli ambienti il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre e/o portefinestre tramite le quali è possibile accedere al vasto balcone confinante con la detta via Volturmo e via Kennedy e/o su atrio.

Tra gli impianti presenti, tutti del tipo sottotraccia, trovasi elettrico, citofonico, idrico – sanitario e di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas metano installata nel balcone prospiciente la via Volturmo angolo via Kennedy e mezzi riscaldanti (radianti) in ghisa.

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

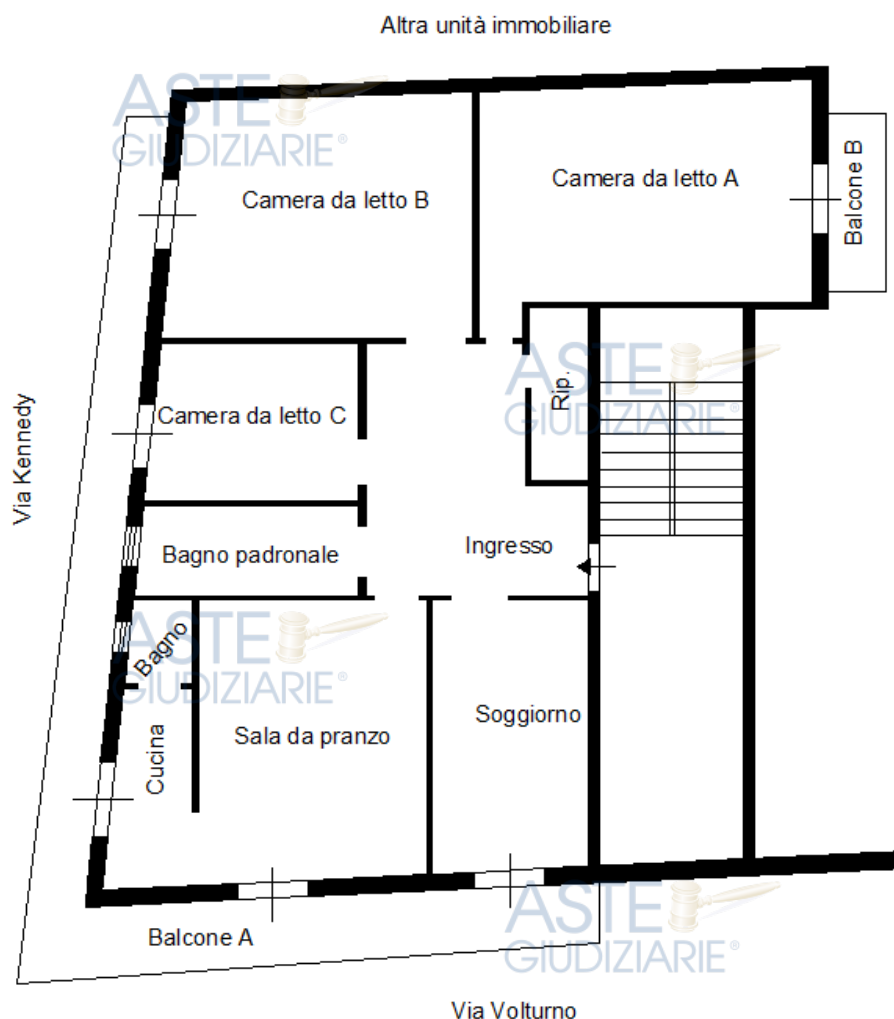


Figura 3: Lotto Quattro

1.6. Documentazione fotografica



Foto 1: Sala pranzo



Foto 2: Particolare intradosso solaio sala pranzo

1.7. Stato manutentivo

In fase di sopralluogo la deducente ha rinvenuto uno stato di conservazione scarso stante la presenza di visibili e percepibili forme di umidità da infiltrazione di acqua piovana proveniente dal lastrico solare. Gli aloni gialli unitamente all'esfoliazione del manto di pittura rappresentano le tipiche manifestazioni dello stato di imbibizione dell'intradosso del solaio di tutta evidenza ammalorato a livello di lastrico solare; mediante lo stesso le piogge ristagnano e si insinuano internamente all'unità immobiliare rendendo il vano sala da pranzo insalubre.

1.8. Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Vano	Superficie (Mq)
Ingresso disimpegno	15,8
Ripostiglio	2,4
Soggiorno	15,0
Sala da pranzo	20,8
Cucina	5,2
Bagno	1,8
Camera da letto A	23,6
Camera da letto B	22,1
Camera da letto C	11
Bagno padronale	6,4
Balcone A	36,4
Balcone B	3,1

1.9. Confini

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

- A nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturno, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Quattro	32	1369	5	A/2	2	7 vani	€ 671,39
						144 mq	

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 come rappresentabile nella Figura 4 che segue.

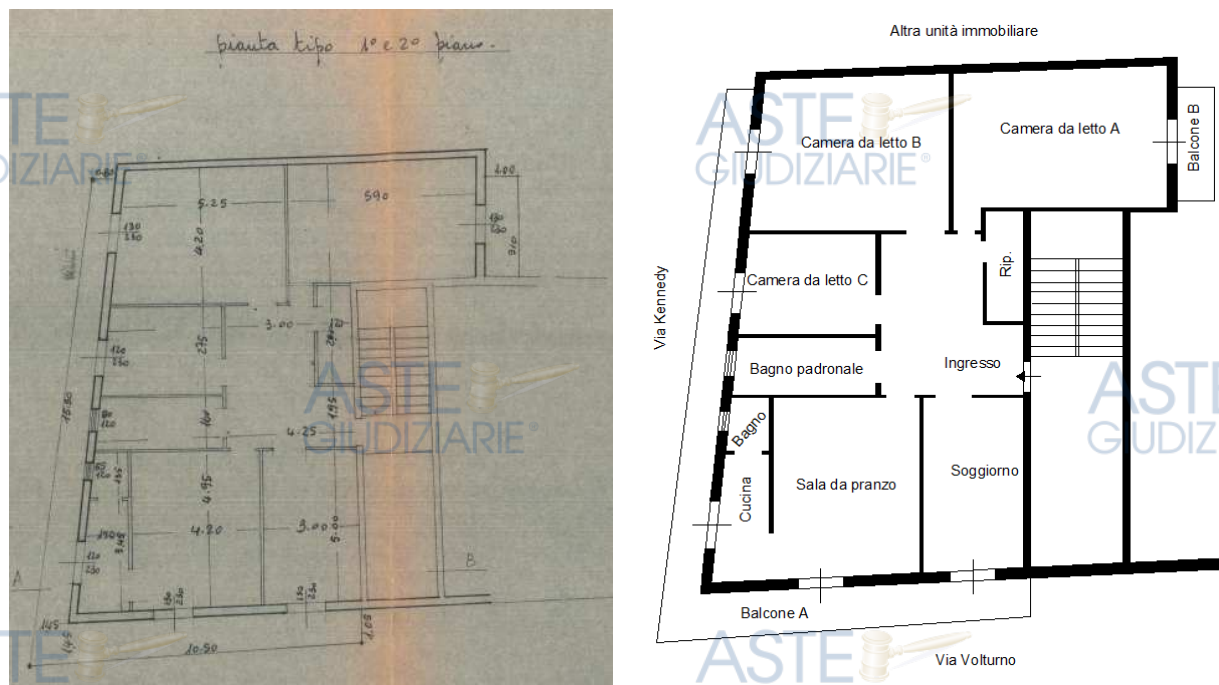


Figura 4 – Confronto tra stato attuale e progetto da permesso di costruire in sanatoria

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 Quattro

signora

Si precisa che il diritto di usufrutto del

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
Ginosa (TA) – Fg. 32, P.lla 1369, sub. 5						
Proprietà	Nuda 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

Trascrizione				
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 Quattro risulta essere detenuto da terzi, con numero 3 (tre) figli minori, in virtù di contratto di fitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Taranto in data 11/11/2019 – serie 3T9772, scaduto in data 05/11/2020 cui non ha fatto seguito comunicazione di proroga alla detta Agenzia. Si specifica tuttavia che il contratto prevede il rinnovo di anni 1 (uno) in assenza di disdetta a mezzo raccomandata A/R.

1.16. Verifica della congruità del canone di locazione

Per verificare la congruità ex art. 2923 c.c. del canone di locazione risultante dal contratto del 06/11/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate [REDACTED] la scrivente CTU ha eseguito un'analisi dei contratti di fitto registrati per la zona di interesse unitamente ad una verifica dei canoni di locazione risultanti dalle Agenzie specializzate nel settore. Tale ricerca ha evidenziato che il prezzo della locazione richiesto, pari ad € 4.440,00 annue e dunque pari ad € 370,00 mensili, risulta essere congruo.

1.17. 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 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

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

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

1.18. 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 800,00 €/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 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 8: Calcolo superficie commerciale

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie lorda (compresi i muri interni)	134,0	100 %	134,0
Superficie muri esterni non condivisi	10,0	100 %	10,0
Superficie muri esterni condivisi	3,0	50 %	1,5
Superficie scoperta	40,0	30 %	12,0
Superficie commerciale			157,5

Tabella 9: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
157,5 mq	800,00 €/mq	126.000,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
126.000,00 €	5 %	6.300,00 €
Valore corretto		
119.700,00 €		

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..

Precisato che oggetto di pignoramento risulta essere la nuda proprietà, nel proseguo si riporta in forma tabellare il metodo di calcolo della stessa. Nello specifico il criterio prevede la determinazione del valore dell'usufrutto, ottenuto come prodotto del valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale pari a 0,01 % e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario, e dunque del valore della nuda proprietà, ottenuta per differenza algebrica.

Tabella 11: Determinazione del valore della nuda proprietà

Metodo di calcolo	
Valore della piena proprietà	119.700,00 €
Età dell'usufruttuario	74 anni
Tasso di interesse legale	0,01 %
Coefficiente moltiplicatore	3500
Valore dell'usufrutto	
	41.895,00 €
Valore della nuda proprietà	
	77.805,00 €

Tabella 13: Determinazione del valore LOTTO QUATTRO

Valore di mercato LOTTO QUATTRO
77.805,00 €

1.19. Descrizione sintetica

Nuda proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio di via Volturmo n. 21 in Ginosa (TA), con accesso a dx salendo le scale, costituito da vasto ingresso disimpegno ove trovasi vano adibito a ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina d adiacente bagno di servizio, numero 3 (tre) camere da letto, bagno padronale e numero 2 (due) balconi; il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 124 mq.

L'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturmo, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy, risulta censita nel N.C.E.U. del comune di Ginosa (TA) al Fg. 32, P.Illa 1369, Sub. 5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 144 mq, rendita catastale € 671,39. Nell'insieme la stessa risulta essere conforme rispetto 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.Illa 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 06 luglio 2021

