

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 61/2024

ASTE n. 2 LOTTI
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

"ALTEA SPV s.r.l."

contro

"████████████████████"



<u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA	<u>Prossima Udienza:</u> 07.04.2025
Depositata il: 07.Marzo.2025	<u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti.....	7
Operazioni peritali.....	7
Sopralluogo	7
1. Reindividuazione dei beni	8
1.1 Descrizione sintetica generale	8
1.2 Caratteristiche della zona	9
1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	10
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo	17
1.6 Superfici rilevate	18
1.7 Pratica edilizia.....	18
1.8 Agibilità.....	18
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	18
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	19
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	19
1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare	20
1.13 Documentazione allegata e verificata	20
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo	21
1.15 Descrizione sintetica	23

Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott.ssa Francesca ZANNA*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **61/2024** promossa da **Altea SPV S.R.L.** contro [REDACTED]

Nel predetto decreto di nomina, del 29.07.2024, l'Ill.ma 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 del 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 del RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – all'immobile pignorato:

– 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 al soggetto che risulta proprietario (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 al 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati. L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Descrizione dei beni come da atti

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

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
61/2024	n. 1	- abitazione sito in Grottaglie (TA), nel N.C.E.U. al foglio 88 - particella 168 - sub. 4; categoria A/6, classe 2, vani 3 - R.C. Euro 55,78.					
	n. 2	- deposito sito in Grottaglie (TA), nel N.C.E.U. al foglio 88 - particella 168 - sub. 6 (ex sub. 5); categoria C/2, classe 2, cons. 18 mq, - R.C. Euro 43,69.					
	A FAVORE	ALTEA SPV S.R.L.					
	CONTRO	[REDACTED]					
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 - [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Grottaglie (TA)							
n. 1	88	168	4	A/6	3 vani	T	€ 55,78
n. 2	88	168	6 (ex 5)	C/2	18 mq	1	€ 43,69
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 - [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l’incarico corrente, lo 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 data 16.10.2024 (vedi Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Titolo di provenienza (Allegato 4);
- 5) Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (Allegato 5);
- 6) Estratto di matrimonio (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 7).

Sopralluogo

L’ispezione delle unità immobiliari, avvenuta in data 15 ottobre 2024 alla presenza dell’Avv. Angelo Messinese, ausiliario della procedura, e del [redacted] sig. [redacted], nella qualità di comproprietari [redacted], la quale ha permesso al deducente di verificare che trattasi di numero due lotti, siti nel comune di Grottaglie (TA), il lotto n. 1 è adibito ad abitazione, al piano terra, con accesso principale da Via Magno n. 51 e accesso

secondario da Via D'onofrio n. 44; il lotto n. 2 è un locale deposito, al piano primo, avente accesso da Via D'onofrio n. 48.

Per le unità immobiliari, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando al contempo 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 del bene immobiliare oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguo del presente elaborato peritale.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 2 (due) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero due lotti (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto							
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare				
61/2024 NRG	n. 1		Abitazione posta al piano terra di un fabbricato avente accesso principale da Via Magno n. 51. Tale unità è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.IIa 168, Sub. 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale € 55,78.				
	n. 2		Locale deposito posto al piano primo di un fabbricato avente accesso da Via D'onofrio n. 48. Tale unità risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.IIa 168, Sub. 6 (ex 5), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita catastale € 43,69.				
	A FAVORE		ALTEA SPV S.R.L.				
	CONTRO						
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Grottaglie (TA)							
n. 1	88	168	4	A/6	2	3 vani	55,78 €
						90 mq	
n. 2	88	168	6	C/2	2	18 mq	43,69 €
						31 mq	
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 - e							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti i due Lotti e, quindi, alle unità immobiliari site rispettivamente al piano terra di Via Magno n. 51 con accesso secondario da Via D'onofrio n. 44 e l'altra al piano primo di D'onofrio n. 48.

1.1 Descrizione sintetica generale

Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione posta al piano terra dell'edificio con accesso principale da Via Magno n. 51 del Comune di Grottaglie (TA). Lo stesso, costituito nel complesso, da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 1 camera da letto al piano terra e n. 1 camera da letto al piano primo, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.Illa 168, Sub. 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, consistenza 3 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale € 55,78 ed è confinante con un'altra unità immobiliare non rilevata, Via Magno e Via D'onofrio.

Lotto n. 2

Piena proprietà del locale deposito posto al piano primo dell'edificio di Via D'onofrio del Comune di Grottaglie (TA) avente accesso dopo aver praticato rampa da scale posizionata al civico 48. Lo stesso, costituito nel complesso, da n. 1 vano adibito a deposito, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.Illa 168, Sub. 6 (ex 5), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, consistenza 18 mq, superficie catastale 31 mq, rendita catastale € 43,69 ed è confinante con altre unità immobiliari non rilevata e Via D'onofrio.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, i beni immobiliari costituenti due lotti risultano essere siti nel Comune di Grottaglie (TA) tra Via Magno e Via D'onofrio, in una zona semi-centrale della città, costituita prevalentemente da edifici, su più livelli, caratterizzati da unità immobiliari destinate a civile abitazione e da locali ad uso deposito. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica corsia di marcia, con pochi spazi per la sosta dei mezzi.

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



Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



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

1.3 Descrizione delle unità immobiliari pignorate

Oggetto di esecuzione, identificati come n. 2 Lotti, risultano essere due immobili tra Via Magno e Via D'Onofrio del Comune di Grottaglie (TA), uno al piano terra (lotto 1) con accesso sia da Via Magno n. 51 che da Via D'Onofrio n. 44, adibito ad abitazione; e uno al piano primo (lotto 2) dello stesso edificio con accesso da Via D'Onofrio n. 48, adibito a locale deposito.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio realizzato all'inizio degli anni quaranta del secolo scorso, con struttura portante realizzata con murature in conci di tufo (materiale tipico della zona) sia nei muri d'ambito (ivi compresi gli archi di parete) che nella copertura di largo uso dell'epoca costituita da volte di tufo. L'edificio si compone di un piano terra e un piano primo, adibiti a civile abitazione e locali deposito. Il tutto versa in pessimo stato di conservazione, come del resto la maggior parte degli immobili del quartiere.

Lotto 1

Oltrepassata la porta di ingresso dell'abitazione posta al piano terra, è possibile accedere all'unità immobiliare. Si distribuiscono gli ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 1 camera da letto, e una rampa di scale che porta ad una camera da letto al piano primo (Figura 3). All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale non sono garantiti in tutti gli ambienti (*soggiorno e vano letto 2 senza finestre*), il vano cucina è confinante con Via D'Onofrio, ed è dotata di parete finestrata con accesso secondario.

L'unità immobiliare posta al piano terra tra Via Magno e Via D'Onofrio è completamente rifinita in ragione della destinazione (*abitazione*), anche se le rifiniture risalgono all'epoca di costruzione, pertanto in pessimo stato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, gli interni sono in legno.

La dotazione impiantistica (*risalente all'epoca di costruzione*) non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza sugli impianti, seppur l'immobile è dotato di allacciamento alla rete idrica, fognaria ed elettrica, inoltre è dotata di impianto di riscaldamento del tipo a "SPLIT".

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni, sia per dotazione impiantistica che nel grado di rifinitura interna ed esterna.

Lotto 2

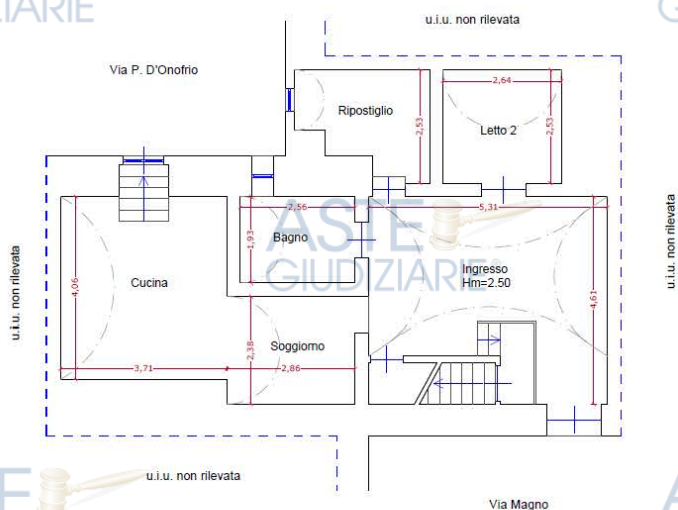
Al lotto n. 2 si accede dopo aver praticato rampa di scale con accesso da Via D'onofrio n. 48, l'immobile è composto da un unico ambiente. Lo stesso versa in pessime condizioni, le rifiniture risalgono all'epoca di costruzione e versano in pessime condizioni.

La dotazione impiantistica (*risalente all'epoca di costruzione*) non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza sugli impianti, seppur l'immobile è dotato di allacciamento alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni, sia per dotazione impiantistica che nel grado di rifinitura interna ed esterna.

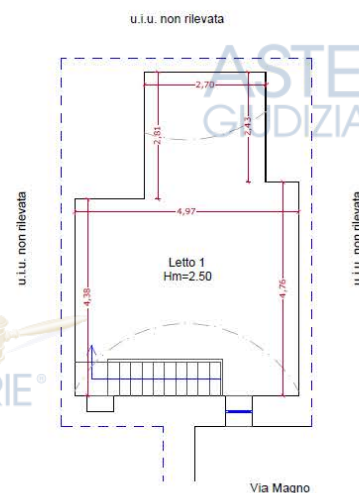
LOTTO N. 1

Pianta piano terra
Stato dei luoghi



LOTTO N. 1

Pianta piano primo
Stato dei luoghi



LOTTO N. 2

Pianta piano primo
Stato dei luoghi

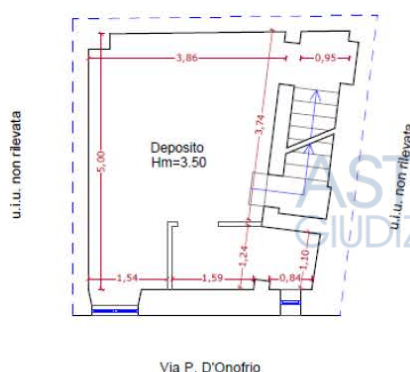
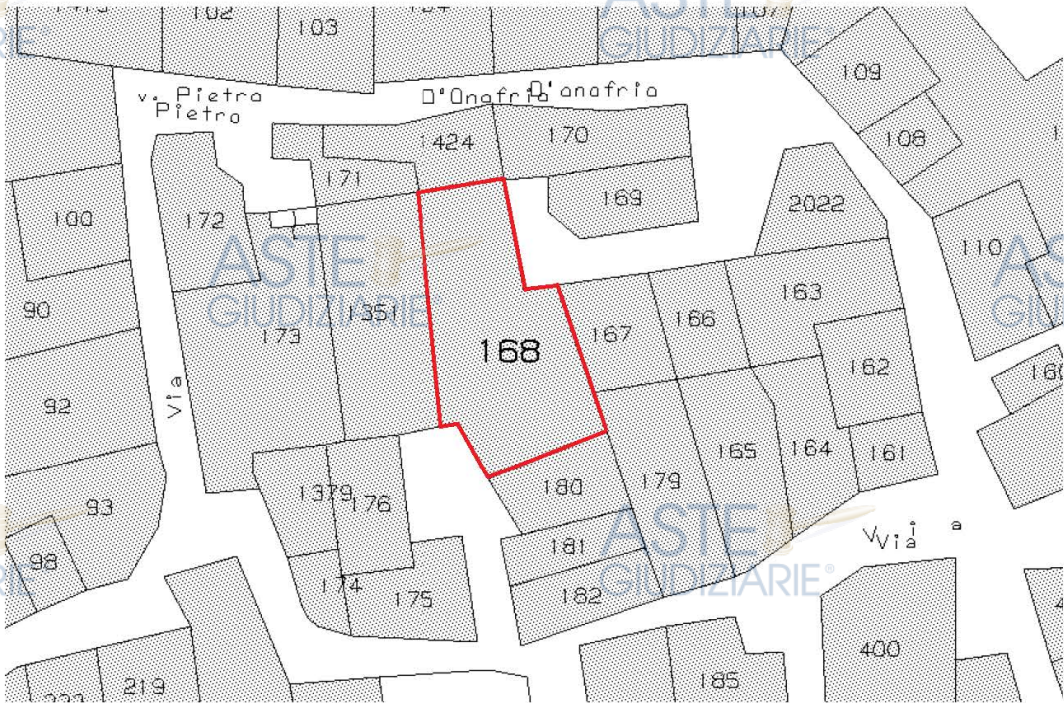




Figura 3: N. 2 Lotti



Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **GROTTAGLIE** Codice: **E205**

Foglio: **88** Particella: **168**

Immobili individuati: **7**

Elenco Immobili

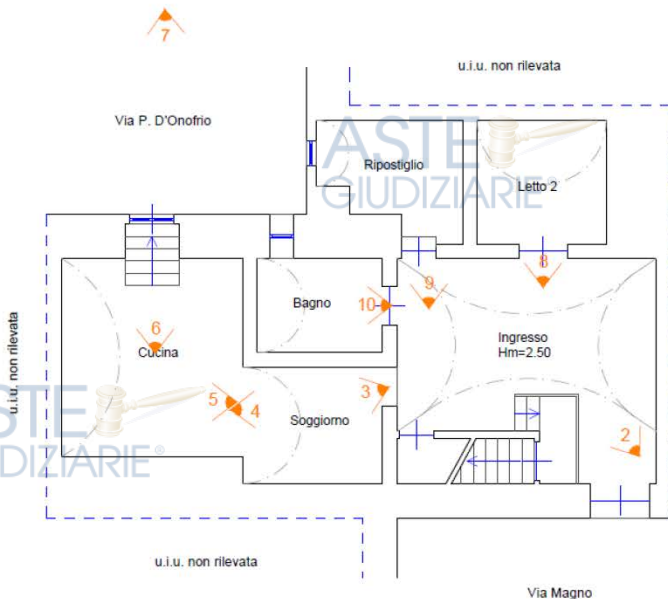
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	88	168	1							Soppressa	
☐	88	168	2							Soppressa	
☐	88	168	3	VIA MAGNO n. 49 Piano 1		A04	02	2,5 vani	R.Euro 111,04		
☐	88	168	4	VIA MAGNO n. 51 Piano T		A06	02	3 vani	R.Euro 55,78		
☐	88	168	5							Soppressa	
☐	88	168	6	VIA D'ONOFRIO n. 44 Piano 1		C02	02	18 m²	R.Euro 43,69		
☐	88	168	7	VIA D'ONOFRIO n. 46 Piano T		A05	03	1 vani	R.Euro 36,15		

Figura 4: Risultanze catastali

1.4 Documentazione fotografica

LOTTO N. 1

Pianta piano terra
Stato dei luoghi



LOTTO N. 1

Pianta piano primo
Stato dei luoghi



Prospetto edificio via Magno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2: Ingresso

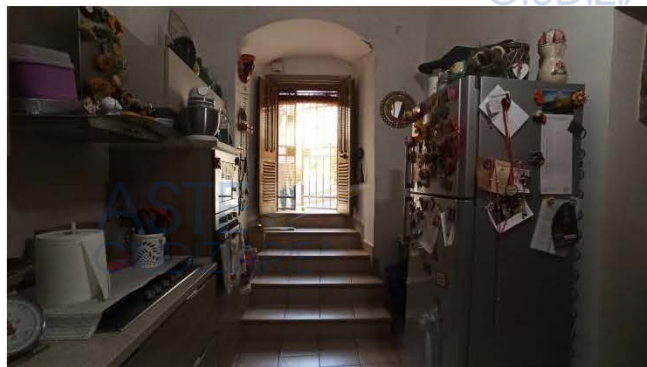
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 e 4: Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5 e 6: Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7: Prospetto edificio Via D'onofrio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 8: Letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 9: Ripostiglio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 10: Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 11 e 12: Letto 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



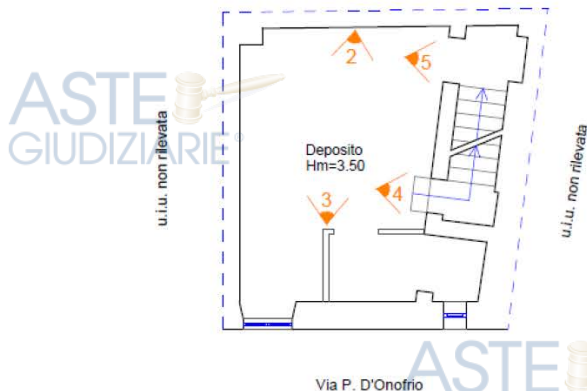
ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

Pianta piano primo
Stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

u.i.u. non rilevata



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

punto focale - direzione scatto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 2 e 3: Locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9: Locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10: Locale deposito

1.4 Stato manutentivo

Lotto 1

L'unità immobiliare posta al piano terra e primo di Via Magno versa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, l'areazione degli ambienti non è garantita in tutti gli ambienti, la dotazione impiantistica versa in pessime condizioni e non è adeguata alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti, gli infissi sono fatiscenti non è dotato di impianto di riscaldamento.

Lotto 2

L'unità immobiliare posta al piano primo di Via D'onofrio versa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, la dotazione impiantistica versa in pessime condizioni e non è adeguata alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti, gli infissi sono fatiscenti.

1.5 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Lotto 1

Ambiente	Superficie (Mq)
Ingresso	19,51
Soggiorno	6,81
Cucina	14,41
Letto 1	26,98
Letto 2	6,68
Bagno	4,95
Ripostiglio	6,04
Superficie Utile	85,38

Lotto 2

Ambiente	Superficie (Mq)
Locale deposito	18,94
Superficie Utile	18,94

Superficie

lotto 1: utile 85,38 mq – lorda 141,64 mq

lotto 2: utile 18,94 mq – lorda 32,65 mq

Confini

Relativamente ai confini, le unità immobiliari costituente il Lotto Unico risultano essere così circoscritte:

- Lotto 1: a nord con Via Magno, a Sud con Via D’Onofrio a est ed a ovest con altra unità immobiliare.
- Lotto 2: nord, a est ed a ovest con altra unità immobiliare, a sud con Via D’onofrio.

Tabella 4: Dati catastali

Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Grottaglie (TA)							
n. 1	88	168	4	A/6	3 vani	Terra	€ 55,78
n. 2	882	168	6 (ex 5)	C/2	18 mq	Primo	€ 43,69
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 - [redacted] e [redacted]							

1.6 Pratica edilizia

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni quaranta del secolo scorso, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) hanno evidenziato l'assenza di documentazione tecnica per le unità immobiliari de quo così come da dichiarazione da parte del medesimo Ufficio.

1.7 Agibilità

Così come non v'è esistenza di titolo abilitativo con il quale il fabbricato di cui i due lotti fanno parte, allo stesso modo risulta assente il certificato di agibilità.

1.8 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Stante l'assenza di documentazione tecnica afferente i due Lotti in questione, in considerazione dell'assenza del titolo abilitativo e di eventuali altre pratiche edilizie richieste e/o rilasciate per i due Lotti, considerato inoltre, che il lotto 1 risulta essere stato oggetto di lavori interni per diversa distribuzione in quanto gli ambienti interni sono stati ridistribuiti, senza titolo abilitativo; il lotto 2 ha subito un cambio di destinazione d'uso catastale, da abitazione a locale deposito, senza alcun titolo abilitativo.

Il sottoscritto CTU nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq) tali assenze sono state considerate difformità urbanistiche.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, le unità immobiliare sono state realizzate circa agli inizi del 1940 e dichiarate all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) in data 23.07.1943.

Il lotto n. 1 risulta essere difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto. Inoltre il piano primo (vano letto 1) non risulta in planimetria, pertanto la consistenza immobiliare dichiarata in atti non è corretta, inoltre risulta essere difforme per la distribuzione interna, stante la ridistribuzione degli ambienti interni.

Tali variazioni, non presenti in planimetria, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato con conseguente esborso di una somma di denaro già debitamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq).

Il lotto n. 2 risulta essere conforme alla planimetria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del Territorio – Sezione Taranto, in quanto in data 24.03.2010 attraverso procedura DocFa, l'immobile è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale deposito, pratica n. TA0053758.

1.9 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 23.02.2024, i due lotti appartenevano per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, al [REDACTED], nato a [REDACTED], per aver ottenuto le due unità immobiliari con atto di compravendita del 19.11.2008 per notar Angelina Latorraca dal [REDACTED].

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 23.02.2024							
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	N.r.	
Mottola (TA) – Fg. 88, P.Illa 16B, Sub. 4 (lotto 1) e Sub. 6 (lotto 2)							
Proprietà	1/2	██████████	Compravendita	19.11.2008	Dott.ssa Latorraca	20.11.2008	125381/ 19767
		██████████					

1.10 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
5100	3781	23.02.2024	Pignoramento	Altea SPV s.r.l.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
34972	7618	20.11.2008	Ipoteca volontaria	Unicredit Banca per la casa s.p.a.

Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che entrambi il Lotto 1 risulta occupato dai signori [redacted] e il loro unico figlio maggiorenne, come da certificato "Stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Grottaglie (TA), il lotto 2 risulta utilizzato come locale deposito dai signori [redacted]

1.11 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il 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.

1.12 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 da € 400,00 a € 600,00 per metro quadrato di superficie utile.

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) e dell'assenza di titolo abilitativo.

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

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale

Lotto 1

Tipologia di superficie	Mq.	Coefficienti di imputazione	Sup. comm.
Superficie utile	85,38	100 %	85,38
Superficie non residenziale	0,00	60%	0,00
Box auto non collegati ai vani principali	0,00	50 %	0,00
Locali tecnici	0,00	15 %	0,00
Superficie commerciale			85,38

Lotto 2

Tipologia di superficie	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile	0,00	100 %	0,00
Superficie non residenziale	18,94	60%	11,36
Box auto non collegati ai vani principali	0,00	50 %	0,00
Locali tecnici	0,00	15 %	0,00
Superficie commerciale			11,36

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato**Lotto 1**

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
85,38 mq	600,00 €/mq	51.210,00 €

Lotto 2

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
11,36 mq	500,00 €/mq	5.680,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo**Lotto 1**

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
51.210,00 €	5%	2.560,50 €
Valore corretto		48.649,50 €

Lotto 2

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
5.680,00 €	5%	284,00 €
Valore corretto		5.396,00 €

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione e l'assenza di titolo abilitativo come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola (TA) unitamente alle difformità catastali e urbanistiche per le quali sarà necessario istruire pratica urbanistica.

Tabella 12: Valore di mercato corretto**Lotto 1**

Valore di mercato
49.000,00 € (valore arrotondato di 48.649,50 €)

Lotto 2

Valore di mercato
5.000,00 € (valore arrotondato di 5.396,00 €)

1.13 Descrizione sintetica

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) hanno evidenziato l'assenza di documentazione tecnica per le unità immobiliari de quo così in quanto realizzate in data anteriore al 01.09.1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), inoltre le unità immobiliari sono state dichiarate all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) in data 23.07.1943, pertanto si può dedurre che la loro costruzione sia avvenuta in data anteriore all'accatastamento.

Il Lotto 1 risulta occupato dai signori [REDACTED] e il loro unico figlio maggiorenne, come da certificato "Stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Grottaglie (TA), il lotto 2 risulta utilizzato come locale deposito dai signori [REDACTED]

Lotto 1

Piena proprietà dell'abitazione posta al piano terra dell'edificio con accesso principale da Via Magno n. 51 del Comune di Grottaglie (TA). Lo stesso, costituito nel complesso, da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 1 camera da letto al piano terra e n. 1 camera da letto al piano primo, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.III 168, Sub. 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, consistenza 3 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale € 55,78 ed è confinante con un'altra unità immobiliare non rilevata, Via Magno e Via D'onofrio.

Il lotto 1 confina a nord con Via Magno, a sud con Via D'onofrio, ad est ed a ovest con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare posta al piano terra e primo di Via Magno, con secondo accesso da Via D'onofrio, versa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, l'areazione degli ambienti non è garantita in tutti gli ambienti, la dotazione impiantistica versa in pessime condizioni e non è adeguata alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti, gli infissi sono fatiscenti non è dotato di impianto di riscaldamento.

Lotto 2

Piena proprietà del locale deposito posto al piano primo dell'edificio di Via D'onofrio del Comune di Grottaglie (TA) avente accesso dopo aver praticato rampa da scale posizionata al civico 48. Lo stesso, costituito nel complesso, da n. 1 vano adibito a deposito, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 88, P.III 168, Sub. 6 (ex 5), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, consistenza 18 mq, superficie catastale 31 mq, rendita catastale € 43,69 ed è confinante con altre unità immobiliari non rilevata e Via D'onofrio.

Il lotto 2 confina nord, a est ed a ovest con altra unità immobiliare, a sud con Via D'onofrio.

L'unità immobiliare posta al piano primo di Via D'onofrio versa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, la dotazione impiantistica versa in pessime condizioni e non è adeguata alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti, gli infissi sono fatiscenti.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, con le servitù attive e passive esistenti, parti comuni e condominiali come per legge e titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 24 (ventiquattro) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola (TA), li 07 Marzo 2025

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

