

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 117/2023

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

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

“ING BANK N. V.”

contro

“***”



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

Depositata il: 28.07.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prossima Udienza: 27.11.2023

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	8
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	12
1.4 Documentazione fotografica	14
1.5 Stato manutentivo	16
1.6 Superfici rilevate	17
1.7 Confini	18
1.8 Pratica edilizia.....	19
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	19
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	19
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
1.12 Stato di possesso del Lotto Unico	20
1.13 Documentazione allegata e verificata	20
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo.....	21
1.15 Descrizione sintetica	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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) **117/2023** promossa da **ING BANK N. V.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 28.04.2023, 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 eseguita 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 dal sequestro conservativo							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene				
117/2023	Unico		Appartamento distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, costituito da vani catastali 7 ivi compresi gli accessori Ubicazione: Via Calvino, 29 – Martina Franca (TA)				
	A FAVORE		ING BANK N. V.				
	CONTRO		***				
Proprietà in ragione della quota 1/1 del signor ***							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)							
Unico	261	1819	9	A/3	7 vani	T-1-2-3	€ 614,58
		3106	2				
Proprietà in ragione della quota 1/1 del signor ***							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 19.07.2023 (vedi Allegato 1);
- 2) Certificato di residenza (Allegato 2);
- 3) Estratto atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Visure catastali (Allegato 4), stralcio di mappa catastale (Allegato 4.1) e planimetrie catastali (Allegato 4.2);
- 5) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 5);
- 6) Ispezione ipotecaria (Allegato 6).

Sopralluogo

In data 19 luglio 2023, alle ore 09:30 circa, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali ed il relativo verbale di sopralluogo per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Martina

Franca (TA) alla via Calvino n. 29 alla presenza del custode giudiziario IVG (istituto Vendite Giudiziarie) – Signor Nicola Crapanzano e colleghi signori Paolo Annunziato e Giuseppe Sallustio. Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità, appurando al contempo l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua un unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto								
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare					
117/2023 NRG	Unico		Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Marina di Martina Franca (TA) alla via Calvino n. 29, con sviluppo su tre livelli caratterizzati da zona giorno al piano primo, zona notte al piano secondo e terrazza al piano terzo; il tutto, raggiungibile a mezzo di scalinata interna, censito nel N.C.E.U. al Fg 261, P.Illa 1819, Sub. 9 graffata P.Illa 3106 Sub. 2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 109 mq (escluse aree scoperte 102 mq), rendita catastale € 614,58.					
	A FAVORE		ING BANK N. V.					
	CONTRO		***					
Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	261	1819	2	A/3	2	7 vani		614,58 €
		3106	9			109 mq		

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Martina Franca (TA) alla via Calvino 29, con sviluppo su tre livelli prevalentemente utilizzati come zona giorno al piano primo, zona notte al piano secondo e terrazza calpestabile al piano terzo. Il tutto, collegato a mezzo di scalinata interna, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 261, P.Illa 1819, Sub. 9, graffata P.Illa 3106, Sub. 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale 109 mq, rendita catastale € 614,58, ed è confinante con strada e con altre unità immobiliari.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Martina Franca alla via Calvino, civico 29, nel centro storico della città prevalentemente caratterizzata da edifici con sviluppo su due livelli, adibiti ad abitazione, oltre il piano terra ove insistono locali commerciali.

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

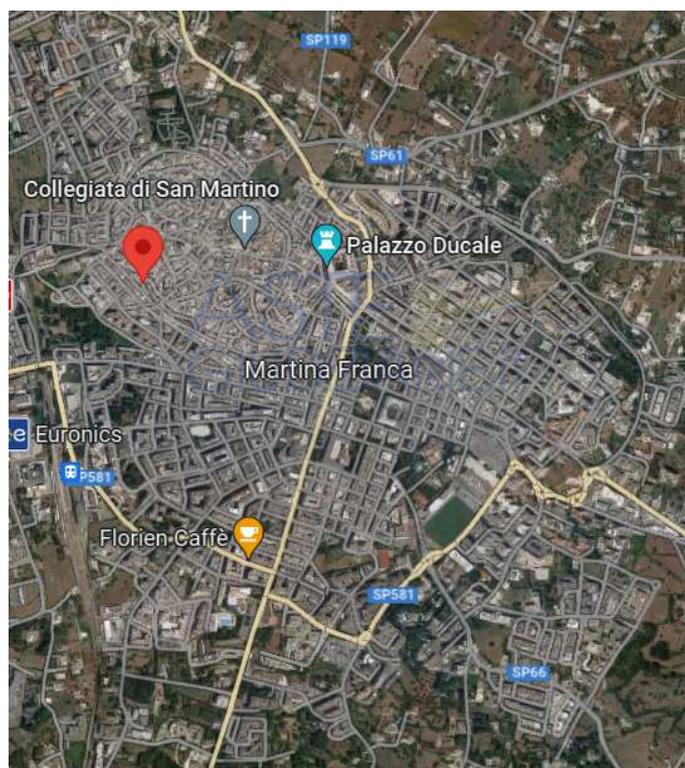


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

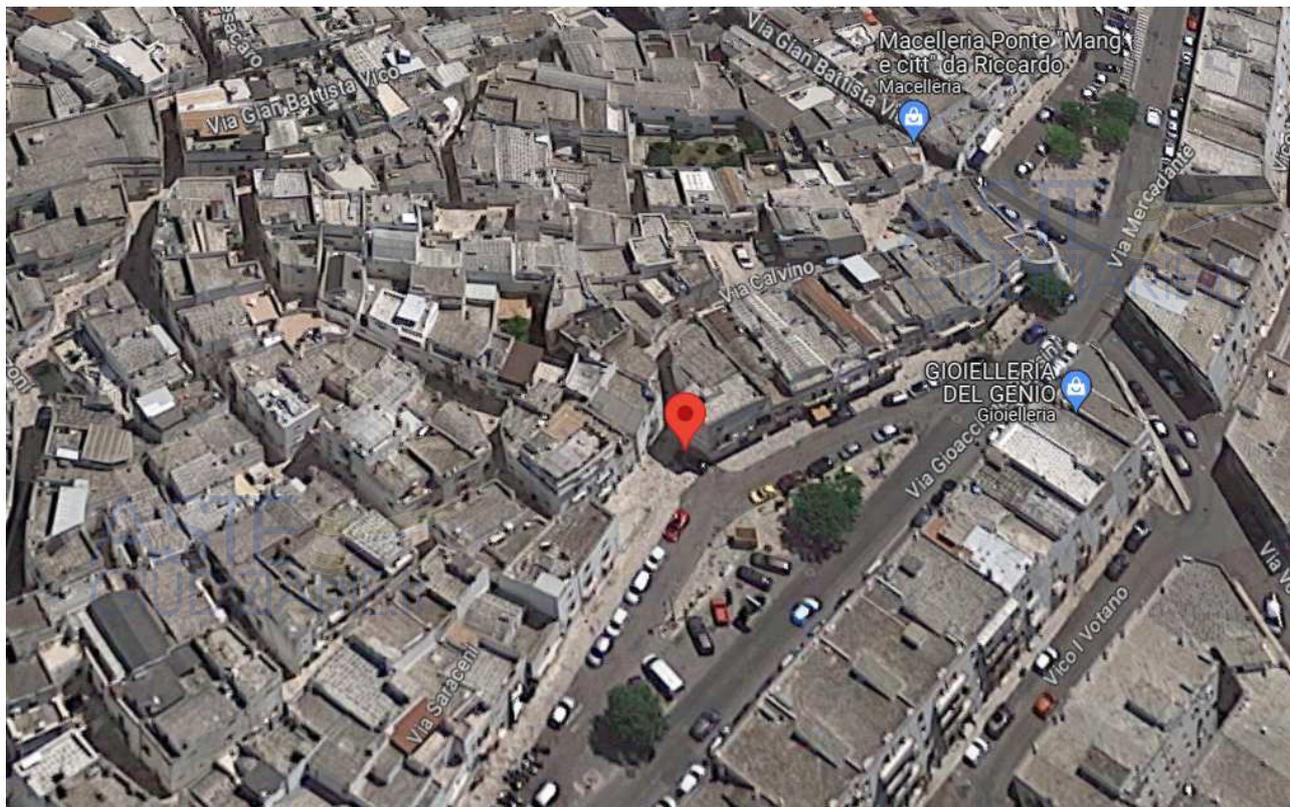


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)



Figura 3 – Sviluppo della zona

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Martina Franca (TA) alla via Calvino n. 29, con accesso a livello della detta strada e di scalinata interna, con sviluppo su tre livelli principalmente adoperati come zona giorno al piano primo, zona notte al piano secondo e come terrazza scoperta calpestabile al piano terzo.

Oltrepassato il portone di ingresso ed una modesta rampa di scale, a sx rispetto alla stessa si accede al piano primo caratterizzato da ampio ambiente ad uso soggiorno a mezzo del quale e di un modesto disimpegno è possibile praticare la cucina ed i conseguenti accessori ripostiglio e bagno. Proseguendo bensì nell'uso della rampa di scale, i cui gradini risultano essere di altezza pari a 30 cm, si accede al piano secondo costituito da numero 2 (due) vasti ambienti da adibire a camera da letto. I due vani risultano essere tra loro intercomunicanti a mezzo di disimpegno che funge altresì d'accesso al bagno la cui altezza non supera i 2,20 mt. Tale piano risulta essere inoltre costituito da ripostiglio in realtà utilizzato per la posa di doccia e di vasca da bagno. In adiacenza a quest'ultimo trovasi la rampa di scale che conduce al terzo piano ove insiste la terrazza scoperta calpestabile rivestita con guaina impermeabile.

Per tutti i predetti vani, l'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre aventi affaccio sulla via Calvino e su area scoperta catastalmente identificata nel N.C.T. di detto Comune di Martina Franca (TA) al Fg. 261, P.lla 1823. Gli infissi risultano essere in anticorodal bianchi, no vetrocamera, sprovvisti di sistema di oscuramento, così come altrettanto bianchi risultano essere le porte interne.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con ceramica di colore grigio, per il piano primo, e di colore beige, per il piano secondo, di dimensioni 0,50 x 0,50 cm eccezion fatta per i bagni ove risulta esser stata adottata la soluzione di piastrelle in ceramica di colore chiaro, per il piano primo, ed in brecciato, per il piano secondo, di dimensioni più piccole.

Le pareti verticali sono protette da intonaco liscio e da strato di pittura bianca e/o colorata ad eccezione dei bagni nei quali trovasi rivestimento in piastrelle lavabili sino ad una certa altezza.

Particolarità dell'immobile de quo risulta essere il soffitto, di tipo a volta, caratterizzato da rivestimento effetto mosaico con pietre di colore naturale.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello idrico, elettrico e fognario.

Si riporta a titolo illustrativo la suddivisione in pianta dell'unità immobiliare.

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

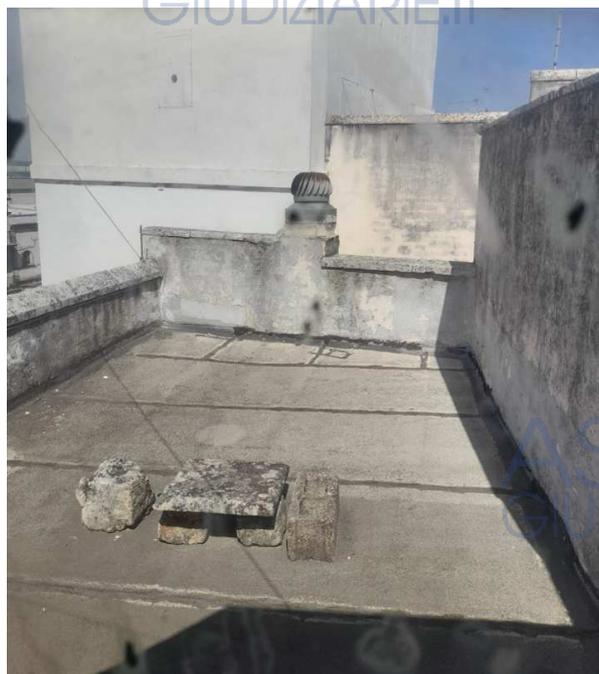


Foto 2 – Lotto Unico

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare de quo risulta essere inficiato da fenomeni di esfoliazione del manto di pittura, macchie di colore avorio, parti di pareti con conci di tufo a vista, proliferazione di muffa.

Si vedano a titolo illustrativo le istantanee che seguono.



Foto 3 - Parete ripostiglio piano primo



Foto 4: Parete camera da letto piano secondo



Foto 5: Intradosso solaio vano scale per lastrico solare

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superficie sviluppata da ciascun ambiente

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
PIANO PRIMO	
Soggiorno	10,9
Disimpegno	1,4
Cucina	13,2
WC	5,9
Ripostiglio	1,6
Superficie Utile	32,9
PIANO SECONDO	
Camera da letto A	13,7
Camera da letto B	15,0
Disimpegno	1,6
WC	1,3
Ripostiglio	1,4
Superficie Utile	33,0
PIANO TERZO	
Lastrico solare	17,0

1.7 Confini

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

- a nord con P.Ila 1822 e P.Ila 1820, a sud con via Calvino e con P.Ila 1817 e P.Ila 1816, ad est con P.Ila 1823 e ad ovest con unità immobiliare.

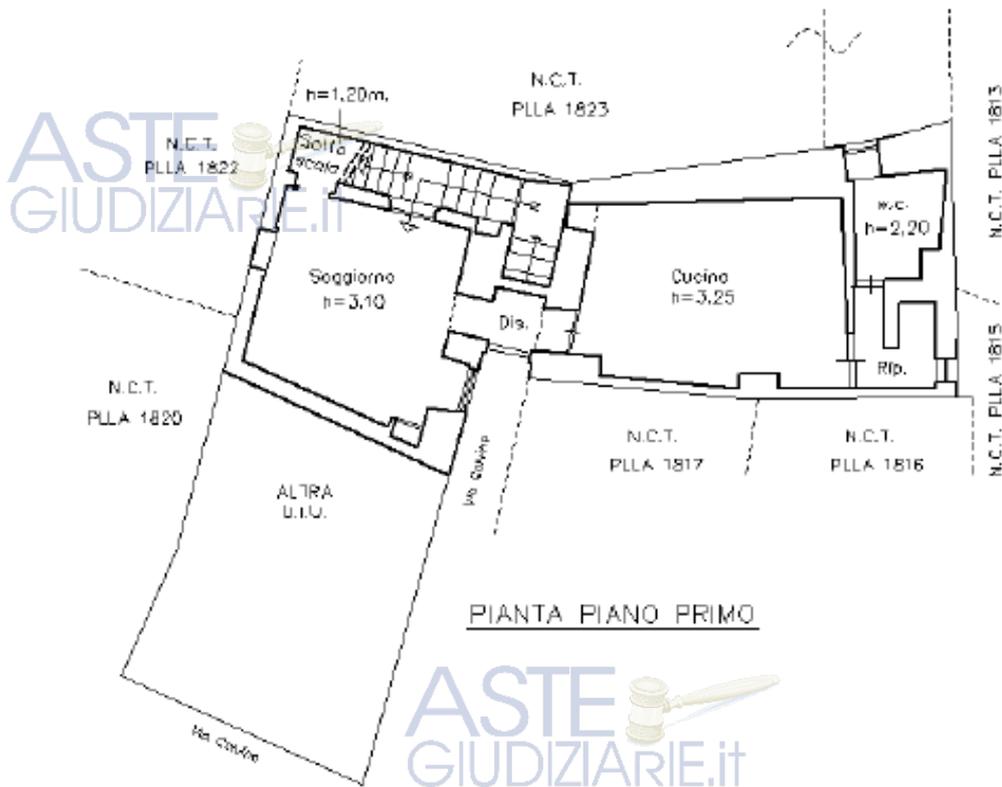


Figura 5 – Confini

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	261	3106	2	A/3	2	7 vani 109 mq	614,58 €
In ragione della piena proprietà del signor ***, nato a Martina Franca il ***							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca hanno evidenziato che, consultato l'elenco delle licenze e delle concessioni edilizie rilasciate, nonché quello dei condoni, oltre all'archivio informatico in dotazione che raccoglie le pratiche edilizie a partire dal 1997, non risultano titoli abilitativi rilasciati a nome dell'odierno debitore e del precedente proprietario dell'unità immobiliare.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Così come anticipato, per l'immobile de quo non risulta esser stato rilasciato alcun titolo a mezzo del quale il Comune di Martina Franca (TA) autorizzava la realizzazione dell'intero complesso immobiliare avente sviluppo su tre livelli. Al fine di ottenere la conformità urbanistica si renderà necessario presentare opportuna pratica presso il competente Ufficio del Comune di Martina Franca (TA) al fine di dichiarare i lavori eseguiti ed ottenere il rilascio del titolo abilitativo. La somma necessaria per istruire la pratica a firma di tecnico abilitato è già stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, il Lotto Unico risulta essere conforme alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – n. Protocollo TA0098701 del 26/10/2016.

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 18 aprile 2023, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà al signor *** per averlo acquistato con atto di compravendita per notar Dott. Rinaldi in data 04.08.2016 dai signori *** e ***. Si precisa che in data 04/02/2013 il Tribunale di Taranto omologava verbale di separazione consensuale sottoscritto dal signor *** e dalla signora ***.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 18 aprile 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG NRP
Martina Franca (TA) – Fg. 261 P.Illa 1819 Sub. 9 graffata P.Illa 3106 Sub. 2						
Proprietà	***	Compravendita	04.08.2016	Arcangelo RINALDI	08.08.2016	17325 13047

1.11 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 Martina Franca riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 6: Formalità

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
8139	10710	18.04.2023	Pignoramento	Ing Bank N. V.
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
2008	12758	19.06.2017	Ipoteca volontaria	Ing Bank N.V.

1.12 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico, come già detto costituito intero complesso immobiliare costituito da numero 3 (tre) livelli rispettivamente destinati a zona giorno, zona notte e terrazza scoperta calpestabile, risulta essere attualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie Taranto (IVG), custode della presente procedura esecutiva immobiliare.

1.13 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.

1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 900,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, dell'assenza di titolo autorizzativo a mezzo del quale il Comune di Martina Franca (TA) concedeva la realizzazione dell'immobile.

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 Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	70,0	100 %	70,0
Superficie muri interni	6,0	100 %	6,0
Superficie muri esterni	18,0	100 %	18,0
Superficie lastrico solare	17,0	15 %	2,5
Superficie commerciale			96,5

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
96,5 mq	900,00 €/mq	86.850,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
86.850,00 €	5%	4.342,50€
Valore corretto		
82.507,50 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato Lotto Unico
82.508,00 €
(valore arrotondato di 82.507,50 €)

1.15 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Martina Franca (TA) con accesso da via Calvino, civico numero 29, composta di sette vani catastali dislocati al primo ed al secondo piano superiore, confinante a nord con P.Illa 1822 e P.Illa 1820, a sud con via Calvino e con P.Illa 1817 e P.Illa 1816, ad est con P.Illa 1823 e ad ovest con unità immobiliare, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 261, Particella 1819, Subalterno 9, Foglio 261, Particella 3106, Subalterno 2, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 109 mq, Rendita catastale 614,58.

L'intero complesso immobiliare, realizzato in assenza di titolo abilitativo così come dichiarato dal competente Ufficio del Comune di Martina Franca (TA), risulta essere conforme alla planimetria catastale regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 26 ottobre 2016 prot. N. TA0098701. Per quel che concerne la conformità urbanistica, si renderà necessario presentare opportuna pratica presso l'Ufficio SUE del Comune di Martina Franca (TA) con esborso di una somma di denaro già debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

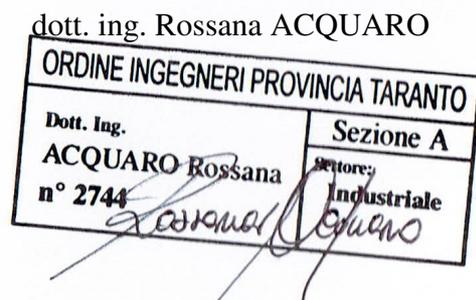
Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze,

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 23 (ventitre) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 27 luglio 2023

Il CTU



ASTE
GIUDIZIARIE.it