TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 319/2021

LOTTO UNICO

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

"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A."

contro

"[redacted]"

Giudice delle Esecuzioni: ***Dott.ssa Francesca ZANNA***	*Prossima Udienza: 19.12.2022*
Depositata il: 28.Ottobre.2022	*CTU: Geom. Michele LATERZA*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 17
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 20
1.15 Descrizione sintetica 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) **319/2021** promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro [redacted].

Nel predetto decreto di nomina, del 02.05.2022, 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 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 – 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similare 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**
319/2021	Unico	- fabbricato sito in Taranto, nel N.C.E.U. al foglio 246 – particella 9328 – sub. 12- zona cens. 1; categoria A/3, classe 1, vani 7, - R.C. Euro 524,20.
	A FAVORE	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
	CONTRO	[redacted]
In ragione della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, [redacted] (C.F. [redacted])		

Dati catastali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Consistenza**	**Piano**	**Rendita**
Comune di Taranto							
Unico	246	9328	12	A/3	7 vani	-	€ 524,20
In ragione della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, [redacted] (C.F. [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 01.09.2022 (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);
5) Estratto di matrimonio (Allegato 5);
6) Attestato di verifica documentazione Ufficio tecnico del comune di Taranto (Allegato 6);
7) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 7);
8) Ispezione ipotecaria aggiornata al 05.09.2022 (Allegato 8).

Sopralluogo

L'ispezione dell'unità immobiliare, avvenuta in data 01 settembre 2022 alla presenza dell'Avv. Cristina Marotta, ausiliario della procedura, e del signor [redacted] il quale, in qualità di proprietario ha permesso al deducente di verificare che trattasi di numero uno appartamento ad uso abitazione, sito al piano terra di un edificio raggiungibile dalla scala condominiale avente accesso dalla via Dante Alighieri, civico 400 pal. 3 scala A. Nello specifico trattasi di unico complesso avente accesso dal civico 400 pal. 3 scala A della sopradetta via, avente accesso dopo aver praticato rampa di scala condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'unità immobiliare, 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 6 (sei) 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 uno lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	**Lotto**	**Descrizione dell'unità immobiliare**
319/2021 NRG	Unico	Appartamento ad uso abitazione al piano terra di un fabbricato condominiale avente accesso dalla scala condominiale dell'edificio di via Dante Alighieri, civico 400 pal. 3 scala A, a mezzo del quale è possibile raggiungere l'unità immobiliare. Tale unità, costituita da soggiorno, sala pranzo–cucina con ripostiglio e un disimpegno a cui si accede allo studio, al bagno ed a n. 2 camere da letto, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 246, P.lla 9328, Sub. 12, zona cens. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale € 524,20.
	A FAVORE	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
	CONTRO	[redacted]

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza / Superficie catastale**	**Rendita**
Comune di Taranto							
Lotto Unico	246	9328	12	A/3	12	7 vani / 130 mq	524,20 €
In ragione della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell'appartamento sito al piano terra dell'edificio di via Dante Alighieri, civico 400, pal. 3 scala A.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posta al piano terra dell'edificio di via Dante Alighieri del comune di Taranto avente accesso dopo aver praticato rampa di scala condominiale raggiungibile mediante il portone di ingresso posizionato al civico 400 pal. 3 scala A.

Lo stesso, costituito nel complesso, da soggiorno, sala da pranzo – cucina con ripostiglio e un disimpegno a cui si accede allo studio, al bagno ed a n. 2 camere da letto, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune al Fg. 246, P.lla 9328 *(ex 254 per bonifica identificativo catastale n. 13794.1/2013)*, Sub. 12, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 130 mq, rendita catastale € 524,20 ed è confinante con un'altra unità immobiliare (Sub. 11), cortile e Via Dante.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Taranto alla via Dante Alighieri, civico 400 pal. 3 scala A, in una zona semi-centrale della città, costituita prevalentemente da edifici, su più livelli, caratterizzati da unità immobiliari a civile abitazione e da locali ad uso commerciale. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica o doppia corsia di marcia costituite su ambo i lati da stalli per la sosta dei mezzi. Presente in tale zona risulta essere altresì il servizio di trasporto pubblico.

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un appartamento ad uso abitazione al piano terra dell'edificio di via Dante Alighieri, civico 400 pal. 3 scala A, con porta di ingresso a dx salendo le scale prospicienti Via Dante Alighieri di detto fabbricato.

Oltrepassata la porta di ingresso del Lotto Unico è possibile accedere all'unità immobiliare, con l'ausilio di un corridoio-disimpegno si distribuiscono gli ambienti, soggiorno, studio, bagno, n. 2 camere da letto, cucina-pranzo con ripostiglio (Figura 3).

All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre, confinanti con il cortile e con Via Dante Alighieri. Gli infissi esterni sono in alluminio tinta legno con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna dell'immobile è con ceramica lucida di dimensioni 0,40 x 0,40 ad eccezione del bagno per il quale è stata adottata la soluzione della ceramica chiara di dimensioni 0,20 x 0,45 cm.

Le pareti verticali sono protette da intonaco di tipo civile a tre mani di cui l'ultima tirata a liscio e da pittura bianca eccezione fatta per una delle pareti del soggiorno che è di colore tortora chiaro e le pareti del vano cucina-sala pranzo per le quali è stata adottata la soluzione del rivestimento con piastrelle.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni con caldaia alimentata a metano, inoltre le due camere da letto e il vano cucina-pranzo sono dotati di impianto di raffrescamento del tipo a *"SPLIT"*.

Tutti gli impianti sono collegati alle reti dinamiche cittadine per acqua, fogna e gas metano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

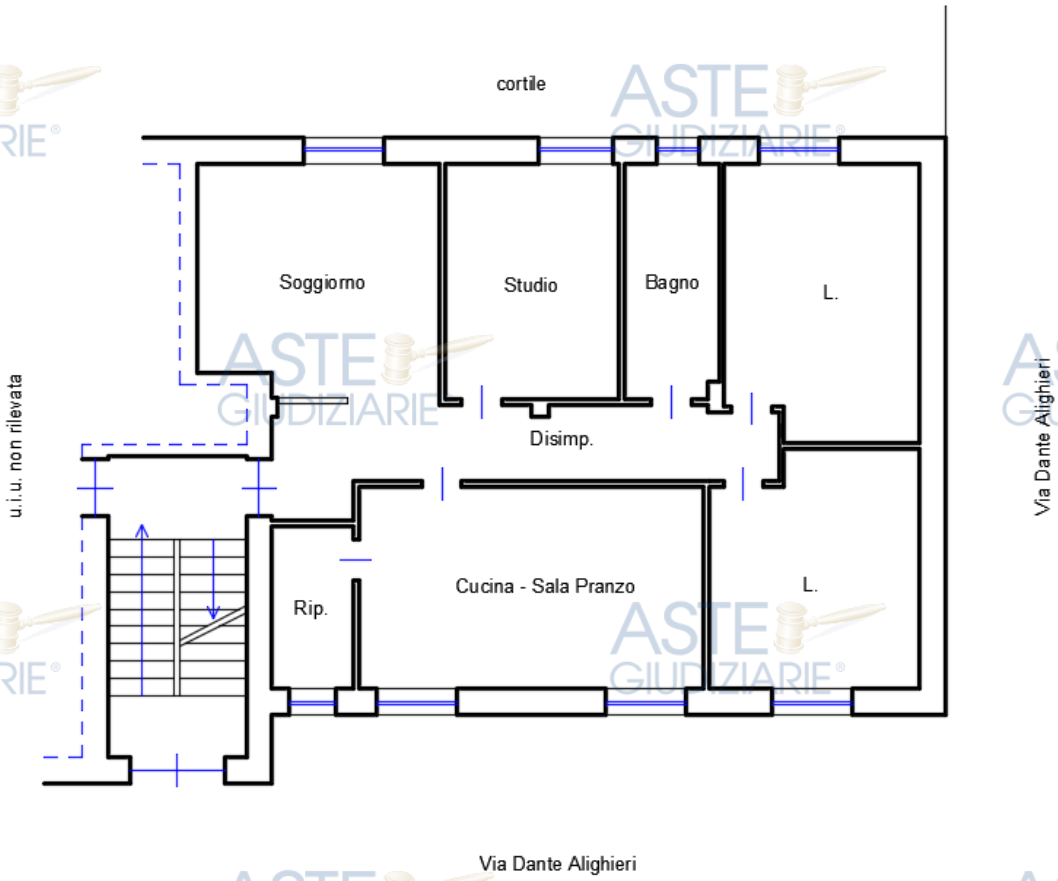
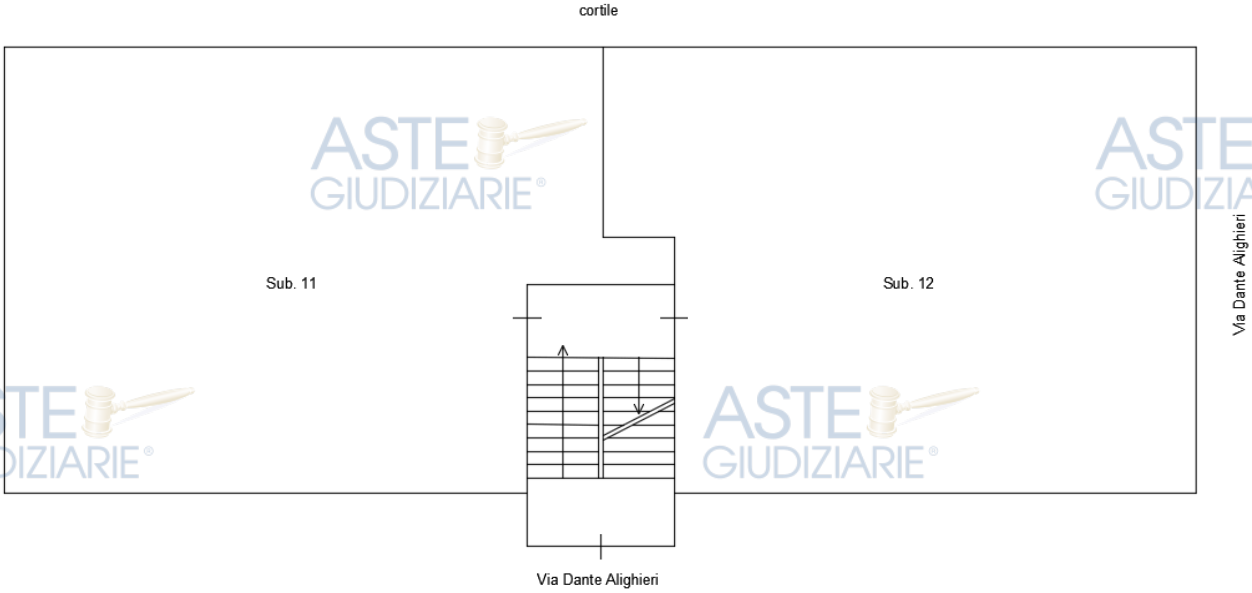


Figura 3: Lotto Unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pianta piano Terra



☐	246	9328	11	001	Euro: 449,32	VIA DANTE n. 400 Piano T
☐	246	9328	12	001	Euro: 524,20	VIA DANTE Piano T
☐	246	9328	13	001	Euro: 411,87	VIA DANTE n. 400 Edificio 3 Scala A Interno 3 Piano 1
☐	246	9328	14	001	Euro: 524,20	VIA DANTE Piano 1
☐	246	9328	15	001	Euro: 524,20	VIA DANTE n. 400/3A Piano 2
☐	246	9328	16	001	Euro: 524,20	VIA DANTE Edificio 3 Interno 6 Piano 2
☐	246	9328	17	001	Euro: 524,20	VIA DANTE n. 400 Edificio 3 Scala A Piano 3
☐	246	9328	18	001	Euro: 524,20	VIA DANTE n. 400 Edificio 3 Scala A Interno 8 Piano 3
☐	246	9328	19	001	Euro: 449,32	VIA DANTE Piano 4
☐	246	9328	20	001	Euro: 561,65	VIA DANTE ALIGHIERI n. 400 Interno 10 Piano 4
☐	246	9328	21	001	Euro: 486,76	VIA DANTE n. 400 Piano T

Figura 4: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4 Documentazione fotografica

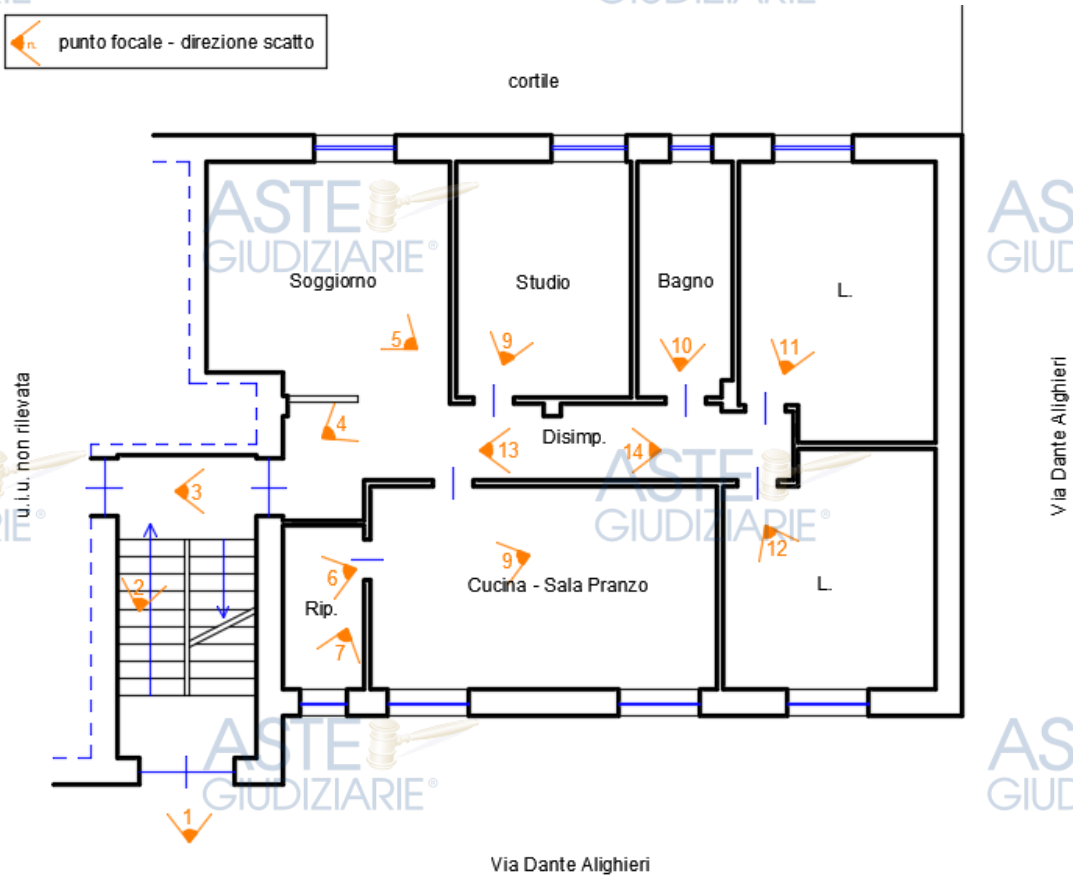


Foto 1: Prospetto edificio via Dante Alighieri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

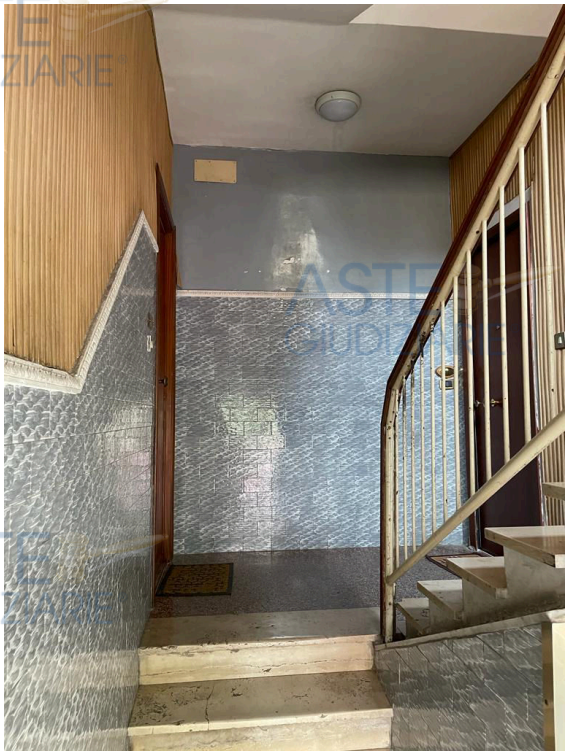


Foto 2 e 3: Vano scala condominiale

Foto 4 e 5: Soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

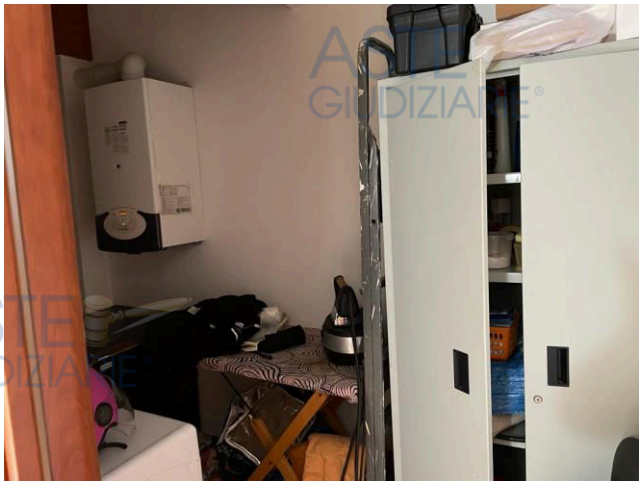


Foto 6 e 7: Ripostiglio

Foto 8: Sala pranzo - cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9: Studio

Foto 10: Bagno

Foto 11 e 12 – Camere da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13 e 14 – Disimpegno

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare riversa in uno stato di conservazione e manutenzione ottimo stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di fessurazioni su pavimentazione/rivestimento pareti, fatta eccezione per piccole forme di umidità nelle porzioni basse della camera da letto patronale e della cucina-sala pranzo.

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Deposito	Superficie (Mq)
Soggiorno	16,61
Sala pranzo – cucina	21,02
Ripostiglio	3,98
Studio	12,36
Bagno	6,60
Camera da letto 1	15,81
Camera da letto 2	14,42
Disimpegno	12.47
Superficie Utile	**103,27**

Confini

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

- A nord con Via Dante Alighieri, a sud con altra unità immobiliare, ad est con Via Dante Alighieri e ad ovest con cortile condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza** Superficie catastale	**Rendita**
Comune di Taranto							
Lotto Unico	246	9328 (ex 254)	12	A/3	1	7 vani 130 mq	€ 524,20
In ragione della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, [redacted] *nato a* [redacted] *il* [redacted] *(C.F.* [redacted]*)*							

1.7 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto hanno evidenziato l'assenza di documentazione tecnica per l'unità immobiliare de quo così come da dichiarazione da parte del medesimo Ufficio.

1.8 Agibilità

Così come non v'è esistenza di titolo abilitativo con il quale il fabbricato di cui il Lotto Unico fa parte, allo stesso modo assente risulta essere il titolo di agibilità.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia*

Stante l'assenza di documentazione tecnica afferente il Lotto Unico in questione, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto CTU, in considerazione dell'assenza del titolo abilitativo e di eventuali altre pratiche edilizie richieste e/o rilasciate per il Lotto Unico, considerato inoltre, che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione interna *(circa 12 anni)* con modifica della distribuzione interna in assenza di titolo abilitativo, nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq) tale assenza è stata considerata difformità urbanistica.

ii. *Conformità catastale*

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto.

Sono stati variati il vano cucina-sala pranzo, al fine di realizzare un vano ripostiglio stante la realizzazione di un tramezzo a tutta altezza nel vano, è stato demolito un tramezzo a tutta altezza nel vano cucina-sala pranzo al fine di ampliare il vano medesimo, è stato ampliato il bagno con la demolizione e ricostruzione di un muro divisorio, è stato demolito parzialmente il muro divisorio del vano soggiorno, inoltre nella planimetria catastale è presente un balcone prospiciente Via Dante Alighieri che di fatto non è mai esistito.

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 03.11.2021, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al signor [redacted], nato a [redacted] (C.F. [redacted]), per averlo ottenuto con atto di compravendita del 20.07.2009 per notar Dott.ssa Latorraca Angelina dai Sigg. [redacted] per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/10 (undecimo).

Si precisa che con atto notar Dott.ssa Latorraca Angelina del 22.07.2009 [redacted] NRG 20063/20064, i germa[redacted] hanno redatto atto per causa morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 03.Novembre.2021							
Diritto	Quota		Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	NRG NRP
Taranto – Fg. 246, P.lla 9328, Sub. 12							
Proprietà	1/1	[redacted]	Compravendita	20.07.2009	Dott.ssa Latorraca	22.07.2009	2[redacted] 1[redacted]

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 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
21372	[redacted]	03.11.2021	Pignoramento	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
5448	[redacted]	22.07.2009	Ipoteca volontaria	Banca Meridiana S.p.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione dalla ex moglie e dai figli del sig. [redacted], come stabilito in sede di separazione consensuale omologata in data 29.06.2016 [redacted] divorzio congiunto definitosi con sentenza n. 42/19.

1.13 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.

1.14 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato risulta essere pari a 700,00 €/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) 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

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	103,27	100 %	103,27
Superficie scoperta	0	30%	0
Superficie muri interni	3,93	100 %	3,93
Superficie muri esterni condivisi	0	50 %	0
Superficie muri esterni non condivisi	15,23	100 %	15,23
Superficie commerciale			**122,43**

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
122,43 mq	700,00 €/mq	85.701,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
85.701,00 €	5%	4.285,05 €
Valore corretto		
81.415,95 €		

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 Taranto unitamente alle difformità catastali per le quali sarà necessario istruire pratica DOCFA.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato
81.416,00 € (valore arrotondato di 81.415,95 €)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.15 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra dell'edificio di via Dante Alighieri, civico 400, palazzina 3 scala A, raggiungibile mediante il portone di ingresso posizionato al civico 400 pal. 3 scala A e dopo aver praticato rampa di scala condominiale, oltrepassata la porta di ingresso del Lotto Unico è possibile accedere all'unità immobiliare, con l'ausilio di un corridoio-disimpegno si distribuiscono gli ambienti, soggiorno, studio, bagno, n. 2 camere da letto, cucina-pranzo con ripostiglio; il tutto per una superficie utile pari a circa 103,27 mq.

L'unità immobiliare, confinante a nord con Via Dante Alighieri, a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con Via Dante Alighieri e ad ovest con cortile, risulta censita nel N.C.E.U. del comune di Taranto al Foglio di mappa 246, Particella 9328 *(ex 254 per bonifica identificativo catastale n. 13794.1/2013)*, Subalterno 12, zona censuaria 1, categoria catastale A/3, classe 1, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 130 mq, rendita catastale € 524,20.

La stessa risulta priva del titolo abilitativo poiché non presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, inoltre, sono stati eseguiti di recente, lavori di ristrutturazione interna senza munirsi preventivamente del titolo abilitativo, per tanto sarà necessario procedere con una pratica edilizia a firma di tecnico abilitato per ottenere la sanatoria delle difformità, i cui costi già debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq).

Dal punto di vista catastale, lo stato dei luoghi risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto, per tanto sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria mediante pratica catastale a firma di tecnico abilitato i cui costi già debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq).

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 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola (TA), lì 27 ottobre 2022

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TARANTO
LATERZA MICHELE
ALBO N. 1521

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Michele LATERZA
GEOMETRA
Giuseppe Mazzini n. 69 - 74017 MOTTOLA (TA)
tel. 338 7921595
michelelaterza@libero.it

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 319/2021

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

" AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A."

contro

" [redacted] "

INTEGRAZIONI

Firmato Da: LATERZA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256690d45cce63c1e0e19d62d14c5d95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto geom. Michele Laterza, nominato esperto stimatore in data 02.05.2022, nella procedura n. 319/2021 R.G.E. dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna, promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted] proprietario di un immobile catastalmente identificato al foglio di mappa 246 particella 9328 subalterno 12 A/3 vani 7 Via Dante Alighieri n. 400 pal. 3 scala A.

Ad integrazione dell'elaborato peritale si dà atto che le spese condominiali arretrate, aggiornate alla data 03.07.2025 per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono di:

- 10.02.2025 – saldi prec. (A02 – CONDOMINIALE 2025) da versare € 365,88;
- 20.02.2025 – Rata n.1 (A02 – LAVOREI STRAORDINARI LASTRICO) da versare € 390,10;
- 20.03.2025 – Rata n.2 (A02 – LAVOREI STRAORDINARI LASTRICO) da versare € 390,10;
- 20.04.2025 – Rata n.3 (A02 – LAVOREI STRAORDINARI LASTRICO) da versare € 390,10;
- 21.04.2025 – Capitolato d'appalto danni interni [redacted] – LAVORI STRAORDINARI LASTRICO) da versare € 57,28;
- 20.05.2025 – Rata n.4 (A02 – LAVOREI STRAORDINARI LASTRICO) da versare € 390,10;
- 01.07.2025 – Rata n. 1 (A02 – LAVORI INT[redacted]) da versare € 2.210,54;

per un totale di **€ 4.194,10 (*quattromilacentonovantaquattro/10*)** come da "Situazione pagamenti", allegata alla presente, richiesta all'Amministratrice condominiale avv. Egidia Taurino.

Tanto per quanto di competenza.

Mottola (TA) 03.07.2025

Il Tecnico
Geometra Michele Laterza

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TARANTO
LATERZA MICHELE
ALBO N. 1521

All.to:
- "Situazione pagamenti".

Geom. Laterza Michele
Via G.ppe Mazzini n. 69, 74017 Mottola (TA)
Mobile: 338 7921595
PEC: michele.laterza@geopec.it E-mail: michelelaterza@libero.it

Firmato Da: LATERZA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256690d45cce63c1e0e19d62d14c5d95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009