

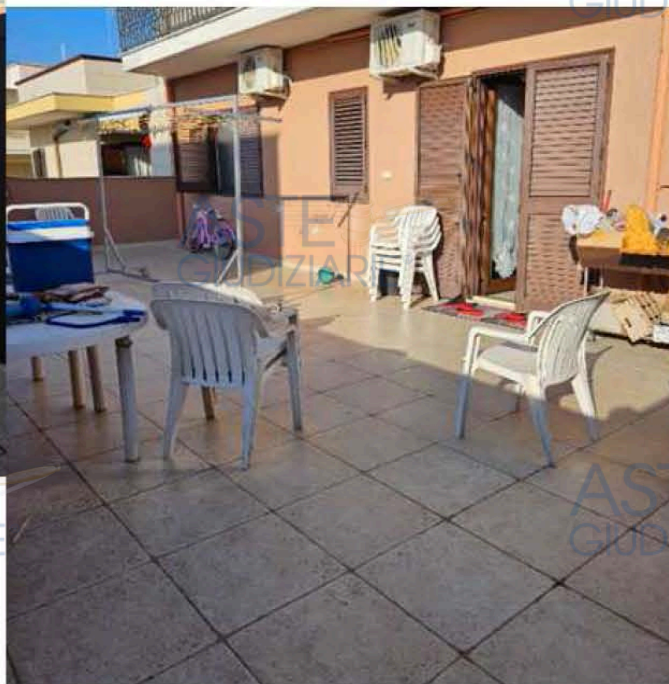
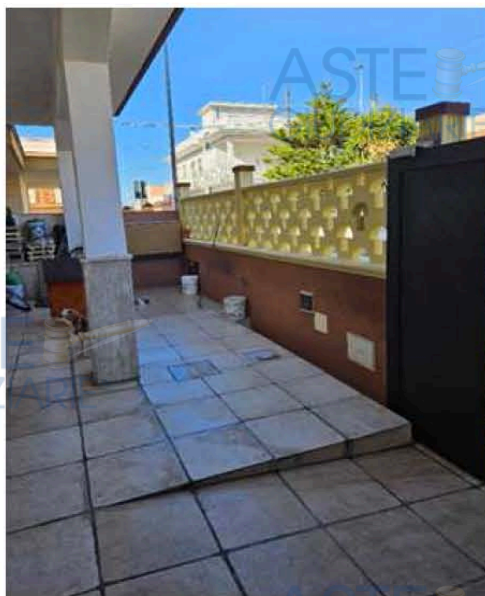
TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 321/2023****LOTTO UNICO****OGGETTO:**

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

“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI”

contro

“”***



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

Depositata il: 16.04.2024

Prossima Udienda: 13.05.2024

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo.....	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona.....	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	11
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	18
1.6 Spese condominiali e relativi insoluti.....	18
1.7 Superfici rilevate.....	18
1.8 Confini	19
1.9 Pratica edilizia.....	19
1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale.....	20
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	21
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	22
1.14 Documentazione allegata e verificata	23
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	23
1.16 Secondo metodo di stima - Capitalizzazione del reddito.....	25
1.17 Descrizione sintetica	27

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – 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) 321/2023 promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. Per Azioni contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 22.11.2023, 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;

3

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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

4

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622

PBC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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

5

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622

PBC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

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

6

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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.

7

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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					
321/2023	Unico	1) Appartamento sito nel Comune di Statte alla via Vivaldi n. 27, piano terra, nel Catasto fabbricati di Statte (TA) al foglio di mappa 8, particella 470, sub. 4, via Antonio Vivaldi n. 27, P.T., cat. A/3, cl.3, vani 4,5 R.C., € 406,71; 2) Garage sito nel Comune di Statte alla via Vivaldi n. 27, piano terra, nel Catasto Fabbricati di Statte (TA) al figlio di mappa 8, particella 470, sub. 3, via Antonio Vivaldi n. 27, P.T., cat. C/6, cl. 1, mq. 17, R.C. € 37,75.					
	A FAVORE	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI					
	CONTRO	***					
Immobili in proprietà dei signori *** e ***							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Statte (TA)							
Uno	8	470	4	A/3	4,5 vani	T	€ 406,71
Due	8	470	3	C/6	Mq 17	T	€ 37,75
Immobili in proprietà dei signori *** e ***							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, è stato necessario reperire i certificati di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio, consultare la banca dati catastale ed ipotecaria, eseguire l'accesso diretto al compendio pignorato nonché appurare il diritto di proprietà degli odierni debitori.

Ciascun richiamato documento risulta esser stato allegato alla presente relazione.

Sopralluogo

In data 06 febbraio 2024, alle ore 09:30 circa, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali ed il relativo verbale di sopralluogo per le unità immobiliare oggetto di pignoramento site in Statte (TA) alla via Antonio Vivaldi 27 alla presenza del custode giudiziario IVG (istituto Vendite Giudiziarie) – signor ██████████ nonché della signora *** la quale ha permesso l’accesso all’unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell’unità, appurandone 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 oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Individuazione del lotto							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare					
321/2023	Unico	Piena proprietà dell'appartamento con annesso garage divenuto parte integrante dello stesso, il tutto sito nel Comune di Statte (TA) alla via Vivaldi n. 27, nell'insieme costituito da area scoperta, corridoio, cucina – sala pranzo, ripostiglio, bagno, numero 3 (tre) camere da letto e cortile. Si precisa che l'ulteriore vano adibito a camera da letto in precedenza rappresentava un'area adibita a garage.					
	A FAVORE	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI					
	CONTRO	***					
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

9

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Individuazione del lotto							
Unico	8	470	4	A/3	3	Superficie catastale	406,71 €
						4,5 vani	
						113 mq (98 mq escluso aree scoperte)	
			3	C/6	2	17 mq	43,90 €

1.1 Descrizione sintetica generale

Nel Comune di Statte (TA) alla via Vivaldi n. 27, piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione con annessa area garage riconvertita a vano principale ed adibito a camera da letto, nell'insieme costituito da porticato, ingresso – disimpegno, corridoio, cucina – sala pranzo, numero 3 (tre) camere da letto, bagno ed ulteriore area scoperta. Il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 319, P.lla 470, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 113 mq, rendita catastale Euro 406,71 ed al Fg. 8, P.lla 470, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 43,90, confinante a nord con via Vivaldi, a sud – est ed ovest 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 Statte (TA) alla via Antonio Vivaldi, civico 27, zona semiperiferica della città, caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, con sviluppo su due livelli, tra loro separati a mezzo di strade a due corsie.

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

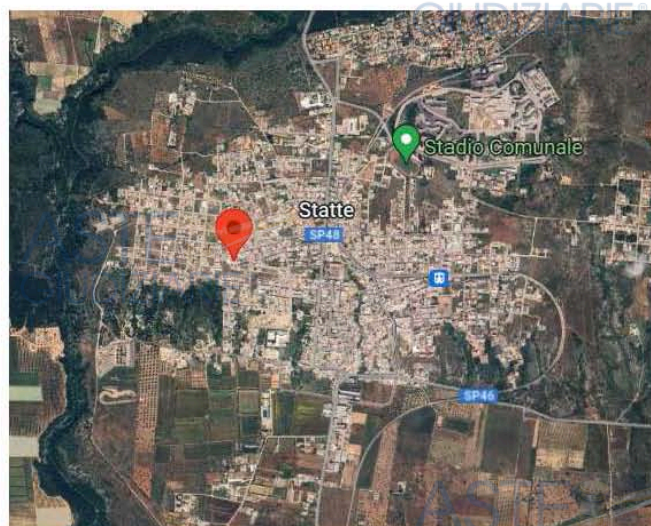


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



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

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Statte (TA) alla via Vivaldi, civico 27, con accesso a livello della strada a mezzo di cancello pedonale e di adiacente porticato.

Oltrepassata la porta di ingresso, a mezzo di lungo corridoio è possibile praticare a sx l'ambiente riconvertito da locale garage a vano per l'appartamento, a dx la camera da letto, il ripostiglio e la cameretta. Frontalmente rispetto all'ingresso trovasi bensì il bagno adiacente alla cucina – sala pranzo mediante la quale è possibile accedere all'ulteriore area scoperta di circa mq 69,33 mq.

Tutti i predetti vani presentano un piano di calpestio rivestito con ceramica, effetto legno, di dimensioni 0,33 x 0,60 eccezion fatta per il bagno ove è stata adottata la soluzione della ceramica lavabile di dimensioni 0,33 x 0,33 di colore verde.

Le pareti perimetrali e di divisione degli spazi interni sono protette da intonaco per interno e successivo strato di pittura di colore bianco fatta eccezione per la camera da letto A nella quale trovasi parete caratterizzata dall'effetto spugnato, e per la cucina ove trovasi la medesima tipologia di pitturazione unitamente al rivestimento effetto mosaico sino ad una certa altezza. La soluzione del rivestimento delle pareti con le piastrelle è stata altresì adottata nel bagno con piastrelle di dimensioni 0,18 x 0,35 per un numero totale di 12 (dodici) dal piano di calpestio.

Per entrambe le aree scoperte, il piano di calpestio è protetto da ceramica per esterni di dimensioni 0,50 x 0,50.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre e/o portefinestre con affaccio sulle aree di pertinenza, confinanti con via Vivaldi e con unità immobiliare. Ciascuna apertura è munita di infisso in pvc marrone, doppio vetrocamera, con zanzariera e sistema di oscuramento a persiana di analogo colore; il tutto a richiamo delle porte interne che risultano essere in legno tamburato.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, completo di interruttori, prese e linee di illuminazione, citofonico, idrico, anch'esso di tipo sotto traccia, fognario e di riscaldamento a mezzo di caldaia alimentata a gas metano e radianti in ghisa.

A titolo illustrativo, al fine di rendere visibile la suddivisione degli spazi interni, si riporta la rappresentazione dell'unità immobiliare in pianta.

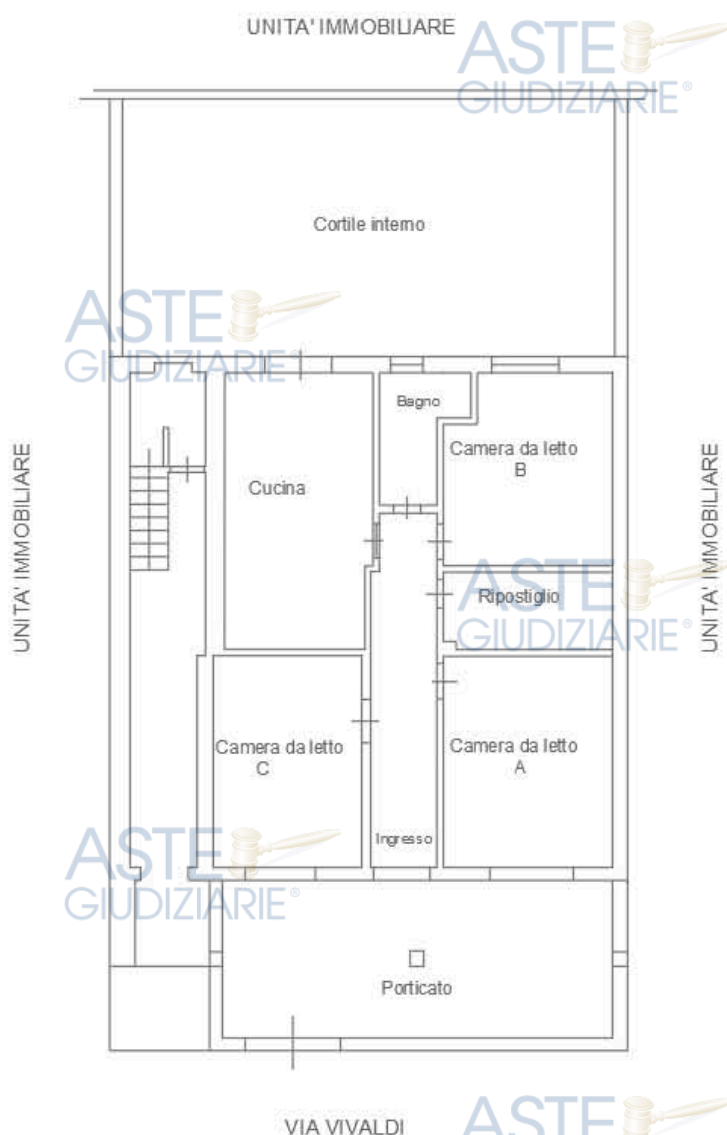


Figura 3 – Rappresentazione in pianta dello stato attuale del Lotto Unico

Come già anticipato nella parte iniziale del presente paragrafo, il vano camera da letto C è stato ottenuto mediante chiusura dell'accesso carrabile e successiva realizzazione di finestra con conseguente riconversione del locale garage catastalmente censito al Fg. 8, P.lla 470, Sub. 3.



Figura 4 – Stato dei luoghi prima della riconversione del locale garage (fonte Google Maps)



Figura 5 – Stato dei luoghi post riconversione del locale garage

1.4 Documentazione fotografica

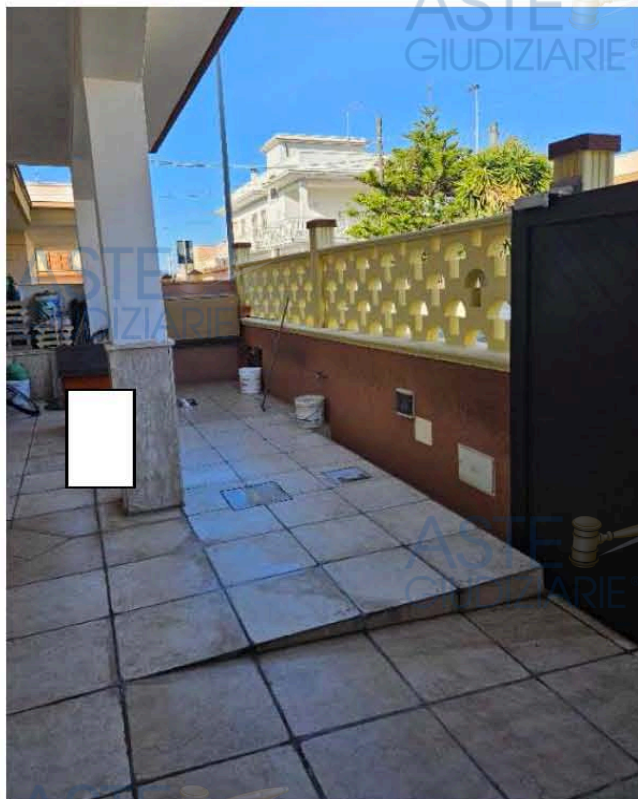


Foto 1 – Porticato



Foto 2 – Ingresso - corridoio

14

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Camera da letto A

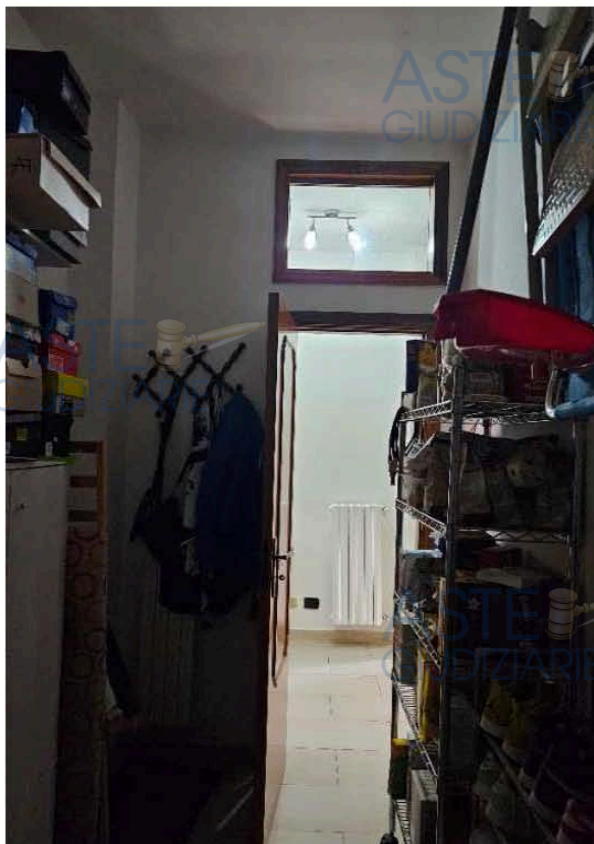


Foto 5 - Ripostiglio



Foto 6 – Camera da letto B



Foto 7 – Camera da letto C

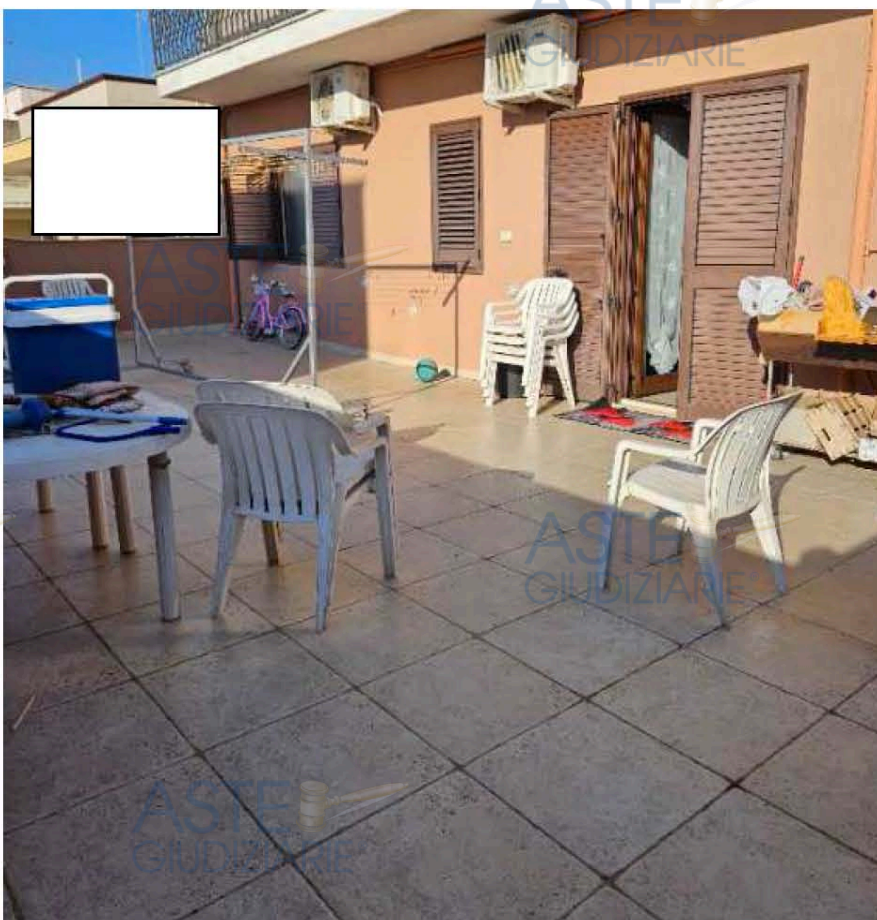


Foto 8 – Cortile interno

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo. Riversano infatti in perfetto stato di conservazione la pavimentazione ed il rivestimento presente in cucina ed in entrambi i bagni, gli infissi interni ed esterni unitamente alle stesse persiane. L'immobile risulta essere ammalorato da due sole forme di distacco della pittura, muffa e macchie di colore avorio rispettivamente presenti sull'intradosso del solaio della camera da letto A ed in corrispondenza della parete prospiciente il porticato.



Figura 6 – Forme di ammaloramento dell'unità immobiliare

1.6 Spese condominiali e relativi insoluti

Seppur facente parte dell'edificio di via Vivaldi – piano terra, il Lotto Unico risulta essere privo di spese condominiali e di amministratore per la gestione dei costi di gestione dell'edificio in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente,

1.7 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – corridoio	12,45
Cucina – sala pranzo	22,06

Camera da Letto A	19,34
Camera da Letto B	16,92
Camera da Letto C	17,08
Ripostiglio	7,09
Bagno	5,00
Porticato	33,62
Cortile interno	69,33
Superficie Utile	99,94
Superficie Scoperta	102,95

1.8 Confini

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

- a nord con via Vivaldi, a sud, ad est e ad ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali (modificare)

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	8	470	4	A/3	3	4,5 vani	406,71 €
						113 mq (98 mq escluso aree scoperte)	
			3	C/6	2	17 mq	43,90 €
						19 mq	
In ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà del signor ***, ed in ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà della signora ***;							

1.9 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte (TA) hanno evidenziato l'esistenza di un fascicolo edilizio costituito dalle seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 2 rilasciato in data 10 gennaio 2005,
- DIA - n. protocollo 3178 rilasciata in data 27 febbraio 2009,
- DIA - n. protocollo 422 rilasciata in data 13 gennaio 2010.

1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, l'appartamento costituente il Lotto Unico risulta essere caratterizzato dalla presenza di ulteriore ambiente adibito a vano a seguito di riconversione dell'unità immobiliare da adibirsi a locale garage (Fig. 8, P.lla 470, sub. 3). Nello specifico, si è proceduto alla modifica della porta di accesso trasformando la stessa da porta saracinesca a finestra (si veda Figura 7).



Figura 7 – Da ingresso carrabile a finestra

Lo stato dei luoghi risulta essere pertanto difforme rispetto al progetto allegato alla DIA n. 422 rilasciata in data 13 gennaio 2010. Si renderà pertanto procedere a ripristinare lo stesso garantendo la presenza di unità immobiliare adibita ad appartamento e di ulteriore unità immobiliare da adibirsi a locale garage.

Si precisa che il costo necessario per l'allineamento dello stato dei luoghi al progetto approvato è stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato.

ii. Conformità catastale

Per quel che concerne la conformità catastale, le relative planimetrie dell'appartamento e del locale garage rispecchiano fedelmente la suddivisione degli spazi interni eccezion fatta per la lieve modifica apportata al bagno e, nel dettaglio, rappresentata dalla realizzazione di una modesta rientranza.

Tale difformità potrà essere dichiarata mediante pratica DOCFA da presentare presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a mezzo di tecnico abilitato. Anche in tal caso, le spese necessarie per la detta pratica sono state oggetto di considerazione nella ricerca del valore unitario di mercato.

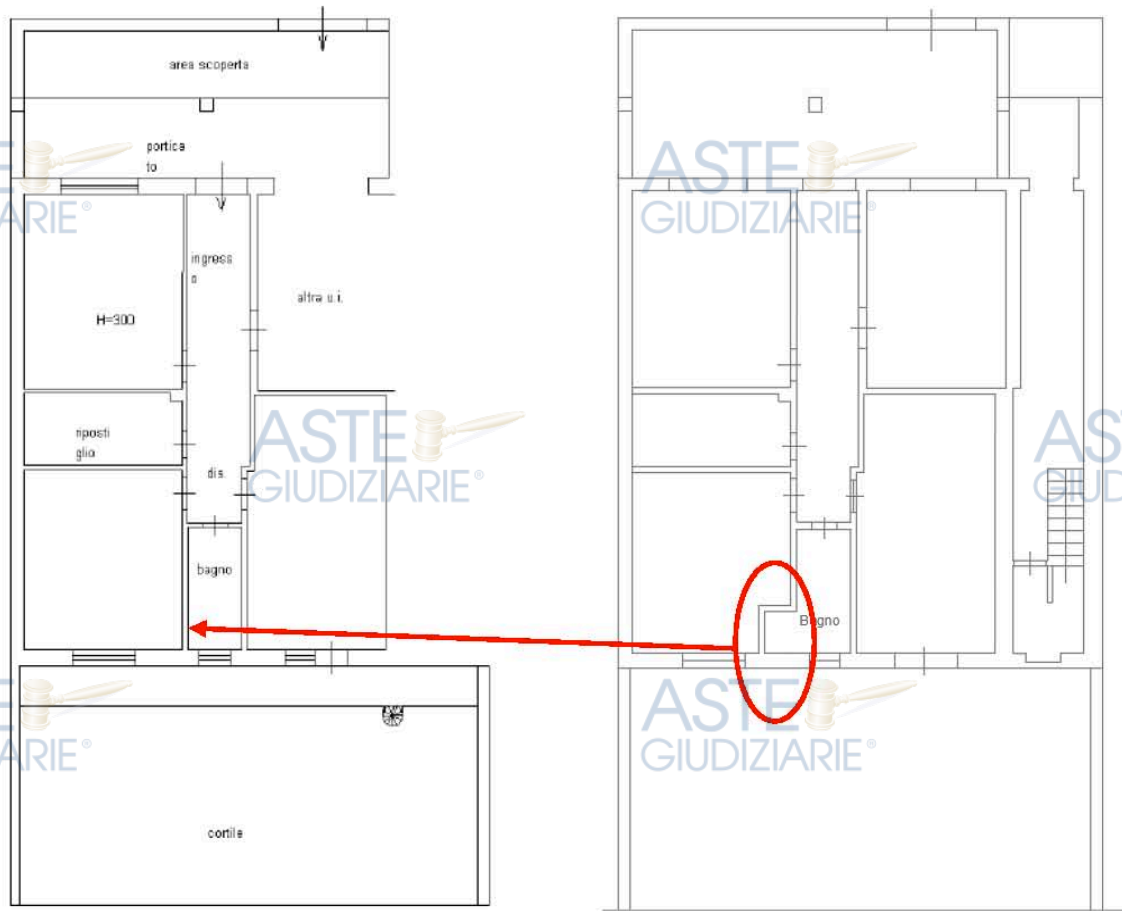


Figura 8 – Planimetria e stato attuale

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 10 novembre 2023, il Lotto Unico, costituito da appartamento ed adiacente locale garage, si apparteneva in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa al signor *** ed in ragione della restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa alla signora *** in virtù di atto di compravendita per notar Giovanna Pignatelli stipulato in data 15 luglio 2009 – ai nn. 37935/11993 in regime di comunione legale dei beni.

21

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 10 novembre 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG NRP
Taranto – Fg. 8, P.lla 470, Sub. 4 Fg. 8, P.lla 470, Sub. 3						
Proprietà	***	Atto di compravendita	15/07/2009		16/07/2009	19519 12189

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Trascrizione

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	Specifica
5328	19520	16/07/2009	Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
1564	13969	12/07/2013	Iscrizione	Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
22559	29471	10/11/2023	Trascrizione	Pignoramento

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione principale dai coniugi *** - *** unitamente al proprio nucleo familiare.

1.14 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 precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.15 Primo 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 quali 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 630,00 €.

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, e delle pratiche necessarie per la regolarizzazione dello stato di fatto.

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 mq
Superficie utile	99,94	100 %	99,94
Superficie muri interni	5,85	100 %	5,85
Superficie scoperta	33,62	30 % sino a 25 mq 10 % oltre 25 mq	4,18
	69,33	15% sino a 25 mq 5% oltre 25 mq	11,93
Superficie pertinenza di servizio	17,08	50 %	8,54
Superficie commerciale			130,44

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
130,44 mq	630,00 €/mq	82.177,20 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
82.177,20 €	5%	4.108,86 €
Valore corretto		
78.068,34 €		

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 con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Unico (metodo comparativo)
78.068,34 €

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori a seguire:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
130,44	2,91
379,5804	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	

FITTO MENSILE	N° MESI
379,5804	12
4554,9648	
CALCOLO SPESE, TASSE	
4554,9648	5,5%
250,52	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
4554,9648	250,52
4304,44	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n / r$	
4304,44	5
86088,83	
ASSENZA GARANZIA (5 %)	
4.304,44	
VALORE COMMERCIALE	
81.784,39 €	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
78.068,34 €	81.784,39 €
Valore di mercato Lotto Unico = $(V1 + V2) / 2$	
79.926,00 € (valore arrotondato di 79.926,37 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà di un compendio immobiliare composto da appartamento e locale garage al piano terra di un edificio sito nel Comune di Statte (TA) alla via Vivaldi n. 27, costituito da porticato, ingresso – corridoio, cucina – sala pranzo, numero 3 (tre) camere da letto, bagno e cortile interno per una superficie utile pari a circa 100 mq oltre circa 103 mq di superficie scoperta. Detto Lotto Unico risulta essere censito nel N.C.E.U di detto Comune al Fg. 8, P.Illa 470, Sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 113 mq, rendita catastale 406,71 Euro ed al Fg. 8, P.Illa 470, Sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale 43,90 Euro e nel complesso è confinante a nord con via Vivaldi, a sud, ad est e ad ovest con unità immobiliare.

L'intero edificio di cui le unità immobiliari de quo risultano farne parte risulta essere stato realizzato in forza di Permesso di Costruire in Sanatoria – n. 2 rilasciato in data 10 gennaio 2005 a cui ha fatto seguito DIA – prot. 3178 del 27 febbraio 2009 e successiva DIA – prot. 422 rilasciata in data 13 gennaio 2010. Lo stato dei luoghi si presenta tuttavia difforme rispetto al progetto allegato all'ultima pratica edilizia stante l'avvenuta riconversione del locale garage in ambiente adibito ad ulteriore camera da letto per l'appartamento adiacente, mediante questa effettuata mediante chiusura dell'accesso carrabile e conseguente realizzazione di finestra. Si renderà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi al fine di renderlo conforme alla pianta allegata alla richiamata DIA – anno 2010. Si precisa che i costi della suddetta operazione risultano esser già stati considerati nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico. A livello catastale esiste una lieve difformità rappresentata dalla realizzazione, nel bagno, di una rientranza assente nella planimetria catastale dell'appartamento. Occorrerà procedere ad istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto per l'aggiornamento della stessa con esborso di spese tecniche ed amministrative già debitamente vagliate nella ricerca del valore unitario di mercato.

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 27 (ventisette) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 16 aprile 2024



Ing. Rossana ACQUARO

27

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it