

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 364/2021

riunita NRG 373/2021

LOTTO QUATTRO

OGGETTO:

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



contro

*“***”*



Giudice delle Esecuzioni:

Dott.ssa Francesca ZANNA

Depositata il: 14.06.2023

Prossima Udienza: 06.11.2023

CTU: Ing.



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	10
1.1 Descrizione sintetica generale.....	11
1.2 Caratteristiche della zona	12
1.3 Descrizione del Lotto Quattro.....	13
1.4 Documentazione fotografica.....	15
1.5 Stato manutentivo	17
1.6 Superfici rilevate	17
1.7 Confini	17
1.8 Pratica edilizia.....	18
1.9 Agibilità	18
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento.....	18
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
1.12 Stato di possesso del Lotto Quattro.....	19
1.13 Documentazione allegata e verificata	19
1.14 Descrizione sintetica	23

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.ssa Francesca ZANNA*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **373/2021 riunita NRG 364/2021** promossa da

Nel predetto decreto di nomina, del 06.02.2022, 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

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

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

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

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

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni come da atti

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

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene					
373/2021	Unico		a) Negozio in Grottaglie, alla via Taranto, n. 51, posto al P.T. esteso Mq 43, distinto in Catasto al Foglio 36 – Particella n. 2379/Sub. 2, Categoria C/1, Classe 5, Rendita € 737,29;					
			b) Autorimessa in Grottaglie, alla via Taranto, n. 51, posta al PS1 estesa Mq 58, in Catasto al Foglio 36 – Particella 23797Sub. 7, categoria C/6, Classe 2, Rendita € 128,80;					
riunita			c) Abitazione di tipo economico in Grottaglie, alla Via Taranto, n. 51, posta al 2° P, composta da 7 vani, in Catasto al Foglio 36 – particella 2379/Sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Rendita € 433,82;					
			d) Diritto di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso dell' Area Urbana in Grottaglie, alla via Santa Maria in Campitelli, n. 58, posta al P.T., in catasto al Foglio 36 – Particella 3248/Sub. 5, Categoria Area Urbana, in comproprietà con					
364/2021	Unico		e) Abitazione di tipo economico in Massafra, alla via Carlo Poerio, n. 58, posta al P.T., composta da 6 vani, distinto in Catasto al Foglio 115 – Particella n. 3547 Sub. 2, Categoria A£, Classe 2, Rendita € 449,32					
	A FAVORE		[REDACTED]					
	CONTRO		***			***		
			373/2021 NRG			364/2021 NRG		
<p>Per le unità a, b, c: in ragione della piena proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***</p> <p>Per l'unità d: in ragione della quota di 1/2 di proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***</p> <p>Per l'unità e: in ragione della piena proprietà del signor ***, nato a Taranto il 16.02.1966 – C.F. ***</p>								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Grottaglie (TA)								
Unico	36	2379	2	C/1	5	-	-	€ 737,29
			7	C/6	2	58 mq	-	€ 128,80
			5	A/3	2	-	-	€ 433,82

Dati catastali								
	3248	5	Area Urbana	-	-	-	-	-
Comune di Massafra (TA)								
115	3547	2	A/3	2	-	-	-	€ 449,32
<i>Per le prime tre unità: in ragione della piena proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***</i>								
<i>Per l'ultima unità: in ragione della quota di 1/2 di proprietà della signora *** nata a Grottaglie (TA) il 18.05.1965 – C.F. ***</i>								

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 31 marzo 2022 ed in data 14 ottobre 2022 (vedi Allegato 2);
- 3) Visure catastali (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetrie catastali (Allegato 3.2);
- 4) Concessione Edilizia n. 556 del 1997 (Allegato 4), Concessione Edilizia n. 351 del 31.05.1999 (Allegato 4.1), Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 351 (Allegato 4.2); Relazione Tecnica (Allegato 4.3), Servizio Igiene (Allegato 4.4);
- 5) Copia della divisione ereditaria e compravendite (Allegato 6),
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata al 25.05.2022 ed al 19.10.2022 (Allegato 7).

Sopralluogo

In data 31 marzo 2022, alle ore 09.15 circa, dopo un primo sopralluogo con esito negativo, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali, ed il relativo verbale di sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Rosalba Riccheo, in sostituzione del designato ausiliario Avv. Lupo, e della signora *** la quale si è resa disponibile ad accompagnare la sottoscritta durante l'ispezione delle unità immobiliari per le quali risulta essere proprietaria.

Nello specifico nel corso delle operazioni peritali, la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico di numero 4 (quattro) unità rispettivamente posizionate al piano seminterrato, terra e secondo dell'edificio di via Taranto n. 51 del Comune di Grottaglie (TA). Al contempo è stato appurato lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse e sono state individuate tutte le caratteristiche di ciascun bene funzionali alla determinazione del valore di mercato.

Ad ispezione terminata, non avendo altro da verificare, la scrivente CTU ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito nel complesso da numero 4 (quattro) pagine.

Successivamente, la deducente, unitamente all'Avv. Stigliano, ha proceduto all'ispezione dell'unità immobiliare sita in Massafra (TA) alla via Carlo Poerio effettuandone il rilievo metrico e fotografico ed annotando tutte le informazioni utili per la determinazione del valore economico di mercato che di seguito si riportano.

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 numero 4 (quattro) lotti (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
373/2021 NRG riunita 364/2021 NRG	Uno	Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da appartamento ad uso abitazione e da locale box rispettivamente posizionati al piano secondo ed al piano seminterrato del fabbricato di via Taranto, civico 51, del Comune di Grottaglie (TA). Gli stessi, accessibili a mezzo di portone e saracinesca carrabile, risultano essere rispettivamente costituiti da ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, numero 3 (tre) camere da letto, ripostiglio, numero 2 (due) bagni e da ambiente unico. Il tutto rispettivamente riportato nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 2379, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 184 mq, rendita catastale € 433,82 ed al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita catastale € 128,80.
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio di via Taranto, civico 51, del Comune di Grottaglie (TA), con accesso a livello della strada a mezzo di porta scorrevole protetta da saracinesca automatica, munito di area soppalcata e nell'insieme costituito da ingresso disimpegno e da numero 4 (quattro) ambienti oltre antibagno e bagno tra loro collegati a mezzo di corridoio. Il tutto riportato nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 2379, Sub. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, rendita catastale € 737,29.
	Tre	Proprietà indivisa in ragione della quota di 1/2 dell'area urbana sita in Grottaglie (TA) alla via Santa Maria in Campitelli, civico 58, piano terra, riportata nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 36, P.Illa 3248, Sub. 5.

Reindividuazione del lotto		
	Quattro	Abitazione di tipo economico in Massafra, alla via Carlo Poerio, n. 58, posta al P.T., composta da 6 vani, distinto in Catasto al Foglio 115 – Particella n. 3547 Sub. 2, Categoria A3, Classe 2, Rendita € 449,32
	A FAVORE	
	CONTRO	*** ***

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Uno	36	2379	5	A/3	2	7 vani 184 mq		433,82 €
			7	C/6	2	58 mq -		
Due	36	2379	2	C/1	5	43 mq -		737,29 €
Tre	36	3248	5	F/1	-	-		-
Quattro	115	3547	2	A/3	2	6 vani 109 mq		449,32 €

Nel proseguo del presente elaborato peritale, la scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto Quattro.

Tabella 3: LOTTO QUATTRO – Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Quattro	115	3547	2	A/3	2	6 vani 109 mq		€ 449,32

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano rialzato dell'edificio a sinistra del più ampio complesso residenziale sito in Massafra (TA) alla via Carlo Poerio n. 100, munito di cancello carrabile e pedonale a chiusura dell'area di parcheggio di pertinenza dello stesso.

Costituita da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo – cucina, bagno e numero 2 (due) camere da letto, per una superficie utile totale pari a circa 75 mq oltre ad una superficie scoperta di circa 5,0 mq, l'unità de quo risulta essere censita nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Fg. 115, P.IIIa 3547, Sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 109 mq,

rendita catastale 449,32 €. Il tutto confinante con vano scale, area pertinenziale, via Carlo Poerio e via La Marmorata.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il Lotto Quattro risulta essere sito nel Comune di Massafra (TA) alla via Carlo Poerio, civico 100, in una zona centrale della città, prevalentemente caratterizzata da edifici con sviluppo su due livelli con unità immobiliari destinate a civili abitazioni, locali commerciali e locale garage. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica corsia costituita da stalli per la sosta dei mezzi.

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

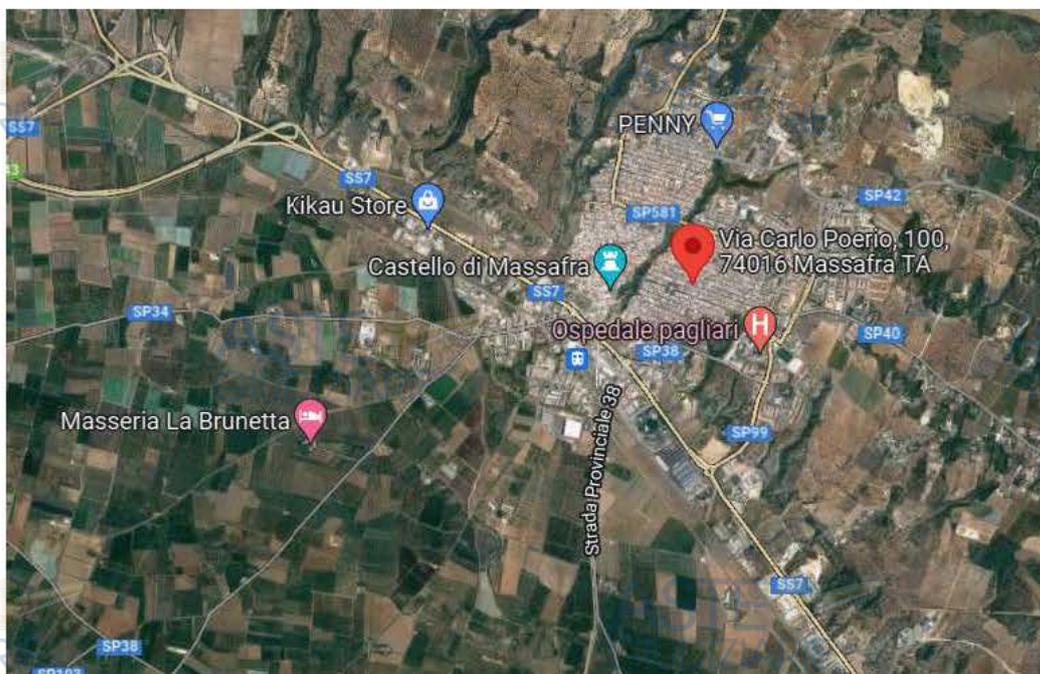


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



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



Figura 3 – Sviluppo della zona

1.3 Descrizione del Lotto Quattro

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Massafra (TA) alla via Carlo Poerio, civico 100, al piano rialzato, con ingresso a destra salendo le scale, costituito da ingresso – disimpegno, cucina – sala pranzo, numero 2 (due) camere da letto e bagno unitamente al locale ripostiglio al piano seminterrato uno con accesso interno all'edificio a mezzo di rampa di scale.

Oltrepassata la porta d'ingresso dell'appartamento, trovasi un disimpegno ed un modesto ambiente soggiorno oltre ad un corridoio che funge d'accesso al vano cucina – sala da pranzo nonché al disimpegno che permette di raggiungere le numero 2 (due) camere da letto ed il bagno.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene mediante finestre e portafinestra con affaccio sulla via Poerio, sull'area di pertinenza e sulla via La Marmora.

Il piano di calpestio dell'unità immobiliare risulta essere rivestito con pavimentazione lucida chiara, le pareti presentano un'uniforme distribuzione del manto di pittura che risulta essere colorata nel corridoio, nel disimpegno e nelle camere da letto a differenza del vano cucina – sala da pranzo ove risulta essere bianca.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, impianto idrico, di tipo sotto traccia, fognario, anch'esso sotto traccia collegato alla rete pubblica e di riscaldamento.

Si riporta a titolo illustrativo la suddivisione in pianta del locale commerciale.

VIA LA MORMORA



AREA INTERNA PERTINENZIALE

Figura 4 – Pianta Appartamento

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1: Ingresso – disimpegno, soggiorno, corridoio



Foto 2: Camera da Letto B



Foto 3: Camera da Letto A

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare costituente il Lotto Quattro riversa in uno stato di conservazione ottimo stante l'assenza di forme di umidità, l'uniforme distribuzione del manto di pittura, infissi integri, rivestimento omogeneo della pavimentazione e delle pareti verticali del bagno.

1.6 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Superfici Appartamento - Cantina

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Ingresso – disimpegno – corridoio	4,6
Soggiorno	7,8
Sala da pranzo – Cucina	22,7
Disimpegno	2,2
Camera da letto A	12,8
Camera da letto B	19,3
Bagno	5,5
Balcone	4,7
Superficie Utile	75,0
Superficie Scoperta	4,7
Cantina	
Ambiente	Superficie (Mq)
Unico	9,3

1.7 Confini

Relativamente ai confini, il compendio immobiliare costituente il Lotto Quattro risulta essere così circoscritto:

- a nord con area pertinenziale di parcheggio, a sud con via Lamarmora, ad est con altra unità immobiliare e ad ovest con via Poerio.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Quattro	115	3547	2	A/3	2	6 vani		449,32 €
						109 mq		

1.8 Pratica edilizia

Secondo le ricerche effettuate presso il competente Ufficio SUE del Comune di Massafra (TA) alcun titolo abilitativo risulta esser stato rilasciato per il complesso residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere parte.

1.9 Agibilità

Il fabbricato di via Carlo Poerio, civico 100, risulta essere sprovvisto di certificato di abitabilità. L'assenza di tale certificato rappresenta un costo che verrà debitamente preso in considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato.

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alcun titolo abilitativo risulta esser stato rilasciato per il Lotto Quattro stante la realizzazione del fabbricato in epoca antecedente al 1967 così come altresì riportato nella relativa planimetria presentata in data 20 luglio 1955.

Si renderà necessario presentare apposita pratica presso l'Ufficio SUE del Comune di Massafra (TA) nella quale attestare l'avvenuta realizzazione ante '67 unitamente alla rappresentazione in pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

Si precisa che i costi necessari per l'ottenimento del predetto titolo è già stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq).

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ha evidenziato l'esistenza di difformità per diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale difformità occorrerà pertanto procedere alla presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato con conseguente esborso di una somma economica comprendente l'onorario del tecnico e le spese di presentazione della suddetta pratica; il tutto già considerato nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq).

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, l'unità immobiliare costituente il Lotto Quattro si apparteneva in ragione della piena proprietà al signor *** per averla ottenuta con atto di compravendita per notar Salvatore De Stefano del 09 giugno 1992 da

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 09 dicembre 2021						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG NRP
Massafra – Fg. 115, P.lla 3547, Sub. 2						
Proprietà	1/1 ***	Compravendita	09.06.1992	De Stefano	09.12.2021	32462 24266

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 Massafra riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni:

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
24266	32462	09.12.2021	Pignoramento	Banca di Credito Coop.vo San Marzano di San Giuseppe

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
1141	8549	24.04.2018	Ipoteca giudiziale	-

1.12 Stato di possesso del Lotto Quattro

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Quattro risulta essere detenuto da terzi in forza di contratto di fitto regolarmente registrato.

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 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.

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 dell'unità immobiliare risulta essere pari a 800,00 €/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso nonché delle correzioni dovute all'esistenza di difformità urbanistica e catastale.

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 Quattro

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Appartamento			
Superficie utile	75,0	100 %	75,0
Superficie muri interni	20,4	100 %	20,4
Superficie muri esterni condivisi	3,6	50 %	1,8
Superficie muri esterni non condivisi	11,1	100 %	11,1
Superficie scoperta	4,7	30 %	1,4
Cantina			
Superficie utile	9,3	100 %	9,3
Superficie muri esterni condivisi	3,5	50 %	1,75
Superficie commerciale totale			112,5

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
112,5 mq	800,00 €/mq	89.998,02 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
89.998,02 €	5%	4.499,40 €
Valore corretto		
85.488,62 €		

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 Due.

Tabella 12: Valore di mercato

Valore di mercato Lotto Quattro
85.489,00 € (valore arrotondato di 85.488,62 €)

1.14 Descrizione sintetica

Piena proprietà del compendio immobiliare facente parte del complesso sito in Massafra (TA) alla via Carlo Poerio, civico 100, munito di accesso carrabile e pedonale nonché di pertinente area adibita a parcheggio, e specificatamente dell'appartamento al piano rialzato con ingresso a destra salendo le scale, costituito nel suo insieme da ingresso – disimpegno, modesto soggiorno, cucina – sala pranzo e disimpegno per l'accesso alle numero 2 (due) camere da letto ed al bagno, per una superficie utile interna pari a circa 75,0 mq oltre ad una superficie scoperta di 4,7 mq, e da locale cantina sito al piano seminterrato, costituito da ambiente unico, per una superficie utile interna pari a circa 9,3 mq. Il tutto, rispettivamente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) al Fg. 115, P.IIIa 3547, Sub. 2, categoria A/3, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 109 mq, rendita catastale € 449,32, confina a nord con area pertinenziale di parcheggio, a sud con via Lamarmora, ad est con unità immobiliare e ad ovest con via Poerio

L'intero fabbricato e pertanto le unità immobiliari facenti parte dello stesso risultano esser stati realizzati in epoca antecedente al 1967; lo stato dei luoghi si presenta inoltre differente rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale si renderà necessario presentare apposita pratica presso l'Ufficio SUE del Comune di Massafra (TA) nella quale attestare l'avvenuta realizzazione ante '67 unitamente alla rappresentazione in pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare nonché pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto per l'aggiornamento della planimetria catastale; si precisa che gli oneri di ciascuna pratica sono già stati debitamente considerati nella determinazione del valore unitario di mercato (€/mq) dell'unità immobiliare.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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, li 14 giugno 2023

Il CTU

Ing. Rossana Acquaro