TRIBUNALE DI TARANTO

[redacted]

OGGETTO:

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

"[redacted]*"*

contro

[redacted]



Giudice delle Esecuzioni:	*Tecnico incaricato alla stima:*
Dott. [redacted]	*Ing.* [redacted]

Indice

Indice 2
Premessa 3
Descrizione dei beni come da atti 7
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 Due 11
1.4 Documentazione fotografica 14
1.5 Stato manutentivo 15
1.6 Superfici rilevate 15
1.7 Confini 16
1.8 Pratica edilizia 16
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale 16
1.10 Agibilità 17
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento 17
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 17
1.13 Stato di possesso del Lotto Due 18
1.14 Documentazione allegata e verificata 18
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo 19
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito 20
1.17 Descrizione sintetica 22

Premessa

La sottoscritta ing. [redacted] (C.F.: [redacted] domiciliata in [redacted] – PEC: [redacted], regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. [redacted] 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.* [redacted], nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) [redacted] promossa da [redacted] contro [redacted] **e** [redacted]

[redacted] predetto decreto di nomina, del 29.11.2024, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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 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 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 così costituito (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva NRG	**Lotto**	**Descrizione bene**
[redacted]	Unico	Proprietà in ragione della quota di ½ indivisa del signor [redacted] e della signora [redacted] del: 1) Immobile sito nel Comune di Leporano (TA) iscritto al

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
		Catasto dei beni immobili al foglio 5, particella 558, sub. 2, via Margherite n. 69, cat. C/6, piano S1, classe 02, consistenza 30 mq, rendita € 57,33; 2) Immobile sito nel Comune di Leporano (TA) iscritto al Catasto dei beni immobili al foglio 5, particella 558, sub 4, vai Margherite n. 69, Cat. A/3, piano 1, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita € 312,46; Piena proprietà in ditta [redacted] dell' 3) [redacted]
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]

[redacted] catastali								
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Piano**	**Rendita**
Comune di Leporano (TA)								
Unico	5	558	2	C/6	2	30 mq	S1	€ 57,33
	5	558	4	A/3	3	5,5 vani	1	€ 312,46
	[redacted]							

Operazioni peritali

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

1) Esecuzione sopralluogo (vedi Allegato 1),
2) Certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio (Allegato 2),
3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
4) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
5) Atto di compravendita (Allegato 5),
6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto alle unità immobiliari oggetto di pignoramento alla presenza degli odierni debitori i quali hanno manifestato massima disponibilità garantendo l'ispezione diretta delle stesse.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili, 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.

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 3 (tre) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	**Lotto**	**Descrizione dell'unità immobiliare**
[redacted] **NRG**	***Uno***	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano seminterrato di via Gorizia n. 20, allo stato rustico, costituito da vasto ambiente e da modesta area adibita a bagno; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita catastale € 57,33, nell'insieme confinante con area di manovra ed altre u.i.u.
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo dell'edificio di via Regina Margherita n. 77, con ingresso indipendente, caratterizzata da soggiorno – sala pranzo, cucina, lavanderia, numero 2 (due) camera da letto e bagno, oltre a 3 (tre) balcony prospiscienti la detta via e area cortile; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 312,46, nell'insieme confinante con rampa di scale, via Regina Margherita, altra u.i.u. e area cortile.
	Tre	[redacted]

Individuazione del lotto		
		[redacted]
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]

[redacted] urbano

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza Superficie catastale	Rendita
Uno	5	558	2	C/6	2	30 mq 40 mq	57,33 €
Due	5	558	4	A/3	3	5,5 vani 97 mq	312,46 €
Tre	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Alla luce di quanto sopra, risulta essere possibile individuare numero 3 (tre) lotti:

- Lotto Uno: locale garage sito al piano seminterrato di via Gorizia n. 20;
- Lotto Due: appartamento sito al piano primo di via Regina Margherita n. 77;
- Lotto Tre: [redacted]

Ciò premesso, si riporta nel proseguo la descrizione del Lotto Due.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato di via Regina Margherita n. 69 con accesso a destra rispetto alla rampa di scale, nell'insieme costituito da ingresso – soggiorno, sala pranzo – cucina, lavanderia, corridoio, numero 2 (due) camere da letto e bagno oltre veranda e numero 2 (due) balconi prospicienti l'area cortile e la via Regina Margherita.

Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Leporano al Fg. 5, P.lla 558, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita catastale Euro 312,46, nell'insieme confinante a nord e a sud con unità immobiliare, ad est con cortile e ad ovest con via Regina Margherita.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Due risulta essere sito nel Comune di Leporano (TA) alla via Regina Margherita 77, zona centrale della città, caratterizzata da edifici con sviluppo su più livelli.

Tale area risulta essere principalmente costituita da complessi residenziali, con sviluppo su più livelli, prevalentemente adibiti ad abitazioni, tra loro separati a mezzo di strade a doppia/unica

corsia ove risulta essere altresì consentita la sosta dei veicoli. Diffusa presenza di locali commerciali.



Figura 1 – Individuazione zona rispetto al centro



Figura 2: Individuazione della zona e dell'unità (fonte Google Earth)

1.3 Descrizione del Lotto Due

Piena proprietà dell'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato di via Regina Margherita n. 69, con ingresso a destra salendo le scale.

Oltrepassato la porta di ingresso, si accede al vasto ambiente soggiorno – sala pranzo a mezzo del quale è possibile raggiungere la cucina e, mediante quest'ultima, la lavanderia. Procedendo frontalmente rispetto all'ingresso, a mezzo di modesto corridoio, è possibile raggiungere la camera da letto matrimoniale, sulla dx, il bagno e l'ulteriore camera da letto sulla sx.

La superficie scoperta risulta essere sviluppata da un terrazzino confinante con cortile e da numero 2 (due) balconi di modeste dimensioni, prospicienti la via Regina Margherita.

Tutti i detti vani presentano un piano di calpestio rivestito con parquet, eccezion fatta per la cucina e per la lavanderia, ove risulta esser stata adottata la soluzione della ceramica di dimensioni 50 x 50 cm e del bagno, caratterizzato da piastrelle 60 x 60 cm.

Le pareti risultano essere protette da intonaco tradizionale e da pittura con tonalità chiare, fatta eccezione della lavanderia, con pareti protette da piastrelle di dimensioni 40 x 20 cm sino ad un'altezza di circa 2,60 mt, e del bagno con piastrelle di dimensioni 30 x 60 cm per un'altezza totale di circa 2,40 mt.

L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre e portefinestre protette da infissi in legno, color marrone, doppio vetrocamera, con sistema di oscuramento di tipo a persiana. Le porte interne sono marroni con mostrine di colore grigio.

Tra gli impianti posati in opera vi sono quello elettrico, idrico, fognario, citofonico e di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia ubicata nel terrazzino e di radianti in pvc di colore bianco.

Si riporta di seguito la rappresentazione in pianta dell'unità immobiliare de quo:

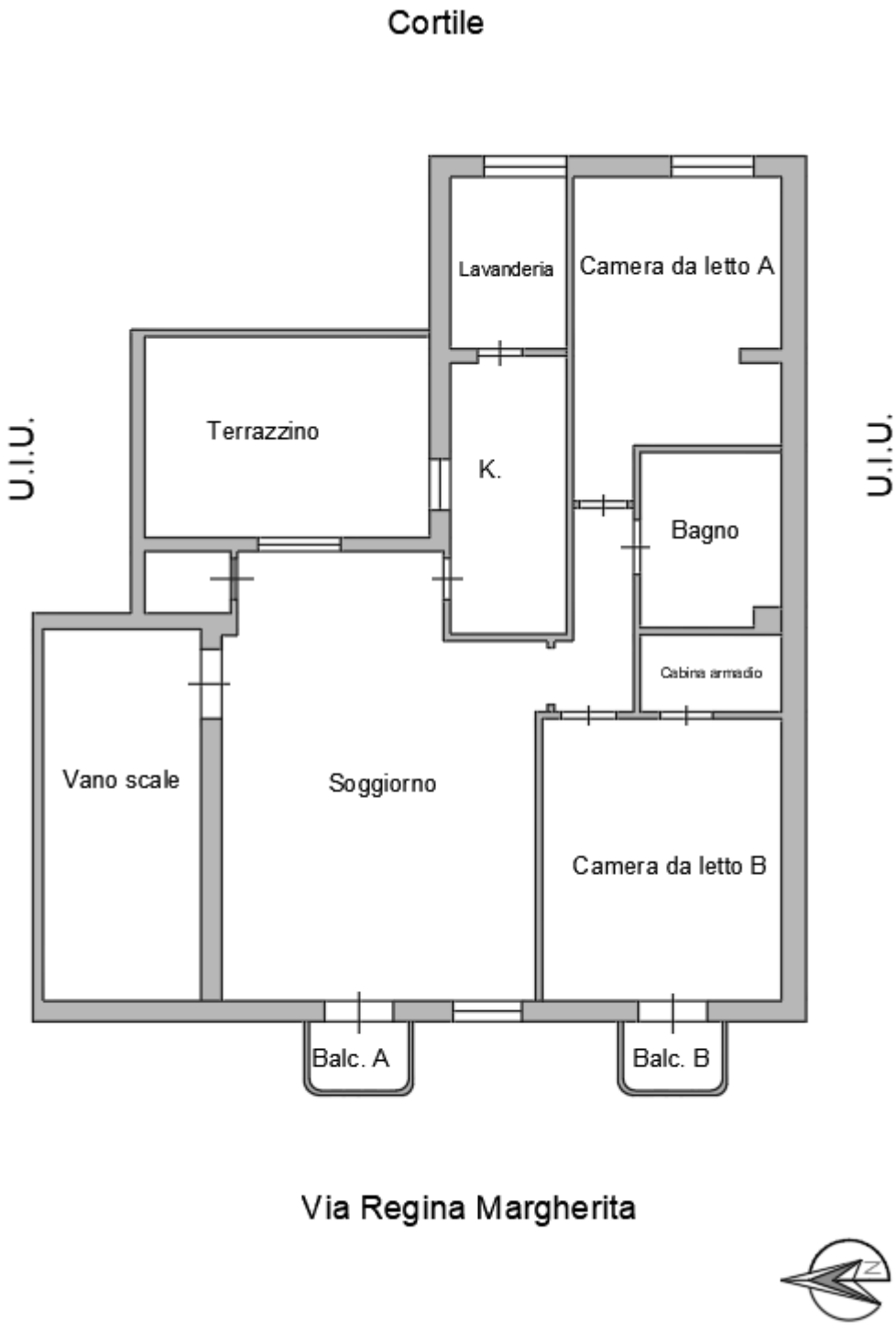


Figura 3 – Pianta immobile

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Disimpegno

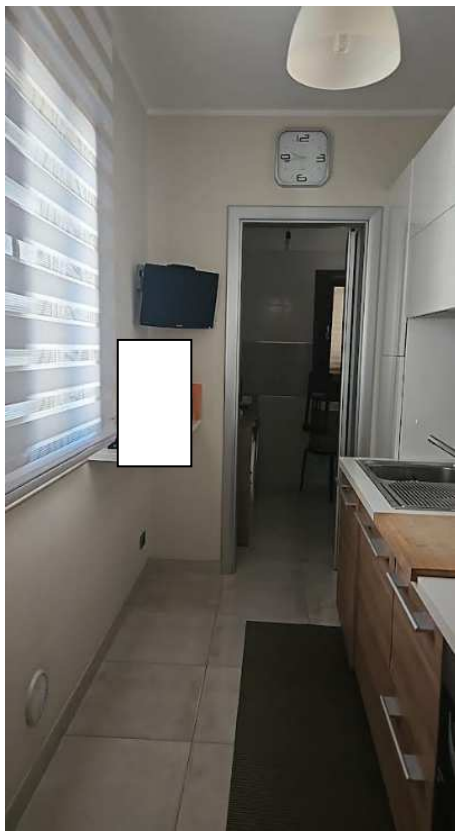


Foto 2 – Area cortile comune



Foto 3 - Terrazzino

1.5 Stato manutentivo

L'immobile costituente il Lotto Due presenta un ottimo stato di manutenzione stante l'assenza di fenomeni di umidità ed il perfetto stato conservativo delle pareti, del rivestimento del piano di calpestio e degli infissi interni ed esterni.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme l'unità immobiliare de quo, si riportano a seguire le superfici sviluppate al fine di comprenderne lo sviluppo in termini di area utile/praticabile.

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Soggiorno	28,0
Cucina	6,8
lavanderia	4,2
Corridoio	2,9
Camera da letto A	12,4
Camera da letto B	14,3
Cabina armadio	2,3
Bagno	5,1

Ripostiglio	1,1
Terrazzino	12,1
Balcone A	2,0
Balcone B	2,0
SUPERFICI	
Superficie Utile	**77,1**
Superficie Scoperta	**16,1**

1.7 Confini

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

- a nord e a sud con unità immobiliare, a est con cortile, a ovest con via Regina Margherita.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza** **Superficie catastale**	**Rendita**
Due	5	558	4	A/3	3	97 mq 92 mq	312,46 €
In ragione della quota di ½ di proprietà indivisa del signor [redacted] *nato* [redacted] *ed in ragione della quota di ½ indivisa di proprietà della signora* [redacted] *nata* [redacted]							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano (TA) hanno evidenziato che per l'unità immobiliare costituente il Lotto Due risulta esser stato rilasciato Permesso di Costruire n. 76/06 rilasciata in data 07 maggio 2007.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia*

Il confronto tra il progetto fornito dal SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Leporano (TA) allegato al Permesso di Costruire n. 76/06 del 07 maggio 2007 e lo stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di difformità rappresentate da una diversa distribuzione degli spazi interni. Poiché trattasi di variazione senza aumento di volumetria, è possibile procedere a sanare tale difformità mediante opportuna pratica edilizia. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della stessa unitamente

alle ulteriori conseguenti spese sono stati oggetto di valutazione nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due.

ii. *Conformità catastale*

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dalla Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Territoriale Taranto ha evidenziato l'assenza di difformità e la completa corrispondenza in termini di suddivisione degli spazi interni.

1.10 Agibilità

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano (TA) hanno evidenziato l'assenza del Certificato di Agibilità.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 06.11.2024, il Lotto Due si apparteneva in ragione della quota di ½ di proprietà indivisa alla signora [redacted] nata [redacted] ed in ragione della quota di ½ indivisa di proprietà al signor [redacted] nato [redacted] , per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in data 26.10.2009 per notar [redacted] – n. repertorio 2029/1519 – da [redacted] e da [redacted]

[redacted] 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 06 novembre 2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG / NRP
Leporano (TA) – Fg. 5 – P.lla 558 – Sub. 4						
Proprietà	½ [redacted] ½ [redacted]	[redacted] di compravendita	26.10.2009	[redacted]	30.10.2009	32024 20957

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 Leporano riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
8047	32025	30.10.2009	Iscrizione Volontaria	[redacted]
2222	18236	27.06.2022	Ipoteca conc/amm/riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione
21062	27063	06.11.2024	Trascrizione	[redacted]

1.13 Stato di possesso del Lotto Due

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Due risulta essere in possesso dei coniugi [redacted] – [redacted]

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 ed in particolare:

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

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Due risulta essere pari a 1.100,00 €.

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, della situazione 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 Due

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	76,0	100%	76,0
Superficie muri interni	2,90	100%	2,90
Superficie muri esterni non condivisi	5,80	100%	5,80
Superficie muri esterni condivisi	6,60	50%	3,30
Superficie scoperta	16,10	30%	4,83
Superficie commerciale			**94,0**
* La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato (93,93 mq)			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
94,0 mq	1.100,00 €/mq	103.400,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
103.400,00 €	5%	5.170,00 €
Valore corretto		
98.230,00 €		

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

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Due
98.230,00 €

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:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	**VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)**
94,00	4
376,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	**N° MESI**
376,00	12
4512,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
4512,00	45%
20,30	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	**SPESE, TASSE**
4512,00	20,30
4491,70	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
4491,70	5,5
81667,20	

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 Due:

Tabella 14: Valore Lotto Due

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	**Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2**
98.230,00 €	**81.667,20 €**
Valore di mercato Lotto Due = (V1 + V2)/2	
89.949,00 € (valore arrotondato di 89.948,60 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo del fabbricato di via Regina delle Margherite n. 77, con ingresso a dx salendo le scale, costituito da soggiorno – sala pranzo, cucina, lavanderia, numero 2 (due) camere da letto, di cui una con modesta cabina armadio, e bagno per una superficie utile pari a circa 77,0 mq oltre una superficie scoperta sviluppata da un terrazzino e da numero 2 (due) balconi per un'area di circa 16,0 mq.

Detto immobile, censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, Sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita catastale 312,46 Euro, risulta esser corredato di progetto allegato al Permesso di Costruire n. 76/06 del 07 maggio 2007. Il confronto tra lo stesso e lo stato attuale ha evidenziato la presenza di difformità urbanistica che non comporta aumento di volumetria e per la quale risulta essere necessario presentare opportuna pratica edilizia al fine di allineare lo stato dei luoghi alla posizione urbanistica. Le relative spese tecniche ed amministrative sono già state opportunamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due. Per lo stesso risulta essere bensì predicabile la conformità catastale stante la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Provinciale Taranto. Assente il certificato di agibilità.

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 22 (ventiquattro) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 27 giugno 2025

Il CTU

Ing. [redacted]

[redacted]
27.06.2025
18:41:36
GMT+02:00

TRIBUNALE DI TARANTO

[redacted]

OGGETTO:

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

"[redacted]*"*

contro

[redacted]



Giudice delle Esecuzioni:	*Tecnico incaricato alla stima:*
Dott. [redacted]	*Ing.* [redacted]

Indice

Indice 2
Premessa 3
Descrizione dei beni come da atti 7
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 Uno 12
1.4 Documentazione fotografica 13
1.5 Stato manutentivo 14
1.6 Superfici rilevate 14
1.7 Confini 14
1.8 Pratica edilizia 14
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale 15
1.10 Agibilità 15
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento 15
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 16
1.13 Stato di possesso del Lotto Uno 16
1.14 Documentazione allegata e verificata 16
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo 17
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito 19
1.17 Descrizione sintetica 20

Premessa

La sottoscritta ing. [redacted] (C.F.: [redacted] domiciliata in [redacted] – PEC: [redacted], regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. [redacted] 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.* [redacted], nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) [redacted] promossa da [redacted] contro [redacted] **e** [redacted]

[redacted] predetto decreto di nomina, del 29.11.2024, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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 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 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 così costituito (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva NRG	**Lotto**	**Descrizione bene**
[redacted]	Unico	Proprietà in ragione della quota di ½ indivisa del signor [redacted] e della signora [redacted] del: 1) Immobile sito nel Comune di Leporano (TA) iscritto al

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
		Catasto dei beni immobili al foglio 5, particella 558, sub. 2, via Margherite n. 69, cat. C/6, piano S1, classe 02, consistenza 30 mq, rendita € 57,33; 2) Immobile sito nel Comune di Leporano (TA) iscritto al Catasto dei beni immobili al foglio 5, particella 558, sub 4, vai Margherite n. 69, Cat. A/3, piano 1, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita € 312,46; Piena proprietà in ditta [redacted] dell' 3) [redacted]
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]

[redacted] catastali								
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Piano**	**Rendita**
Comune di Leporano (TA)								
Unico	5	558	2	C/6	2	30 mq	S1	€ 57,33
	5	558	4	A/3	3	5,5 vani	1	€ 312,46
	[redacted]							

Operazioni peritali

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

1) Esecuzione sopralluogo (vedi Allegato 1),
2) Certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio (Allegato 2),
3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
4) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
5) Atto di compravendita (Allegato 5),
6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto alle unità immobiliari oggetto di pignoramento alla presenza degli odierni debitori i quali hanno manifestato massima disponibilità garantendo l'ispezione diretta delle stesse.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili, 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.

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 3 (tre) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	**Lotto**	**Descrizione dell'unità immobiliare**
[redacted] NRG	***Uno***	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano seminterrato di via Gorizia n. 20, allo stato rustico, costituito da vasto ambiente e da modesta area adibita a bagno; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita catastale € 57,33, nell'insieme confinante con area di manovra ed altre u.i.u.
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo dell'edificio di via Regina Margherita n. 77, con ingresso indipendente, caratterizzata da soggiorno – sala pranzo, cucina, lavanderia, numero 2 (due) camera da letto e bagno, oltre a 3 (tre) balconi prospiscienti la detta via e area cortile; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 312,46, nell'insieme confinante con rampa di scale, via Regina Margherita, altra u.i.u. e area cortile.
	Tre	[redacted]

Individuazione del lotto		
		[redacted]
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]

[redacted] urbano

Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
						Superficie catastale	
Uno	5	558	2	C/6	2	30 mq 40 mq	57,33 €
Due	5	558	4	A/3	3	5,5 vani 97 mq	312,46 €
Tre	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Alla luce di quanto sopra, risulta essere possibile individuare numero 3 (tre) lotti:

- Lotto Uno: locale garage sito al piano seminterrato di via Gorizia n. 20;
- Lotto Due: appartamento sito al piano primo di via Regina Margherita n. 77;
- Lotto Tre: [redacted]

Ciò premesso, si riporta nel proseguo la descrizione del Lotto Uno.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del locale garage sito al piano seminterrato di via Gorizia n. 20, con accesso carrabile a mezzo di rampa mediante la quale raggiungere l'area cortile comune nonché la stessa unità immobiliare caratterizzata da uno stato rustico e dall'assenza di protezioni.

Costituita da ambiente unico e da area bagno nella parte iniziale, il detto immobile risulta essere confinante a nord e a sud con unità immobiliare, a est con area cortile e ad ovest con via Margherita. Il tutto catastalmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Foglio 5, Particella 558, sub. 2, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30 mq, piano S1, Rendita Catastale Euro 57,33.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Uno risulta essere sito nel Comune di Leporano (TA) alla via Gorizia n. 20, zona centrale della città, caratterizzata da edifici con sviluppo su più livelli.

Tale area risulta essere principalmente costituita da complessi residenziali, con sviluppo su più livelli, prevalentemente adibiti ad abitazioni, tra loro separati a mezzo di strade a doppia/unica

corsia ove risulta essere altresì consentita la sosta dei veicoli. Diffusa presenza di locali commerciali.



Figura 1 – Individuazione zona rispetto al centro



Figura 2: Individuazione della zona e dell'unità (fonte Google Earth)

1.3 Descrizione del Lotto Uno

Piena proprietà del locale garage, al piano seminterrato di via Gorizia n. 20 del Comune di Leporano (TA), con accesso a mezzo di rampa carrabile mediante la quale è possibile raggiungere il cortile di pertinenza, comune alle altre unità immobiliari presenti, e dunque l'area di ingresso all'immobile.

Privo di protezione, l'unità de quo risulta essere caratterizzata da numero 2 (due) ambienti: uno frontale, sviluppante una superficie utile pari a circa 27,5 mq, ed uno sulla sx, da adibire a ripostiglio, per una superficie utile pari a 2,2 mq.

L'immobile risulta essere privo di rivestimenti, allo stato rustico, con tracce di impianto in evidenza. Si precisa la presenza di piatto doccia e di impianto idrico.

Si riporta di seguito la rappresentazione in pianta dell'unità immobiliare de quo:

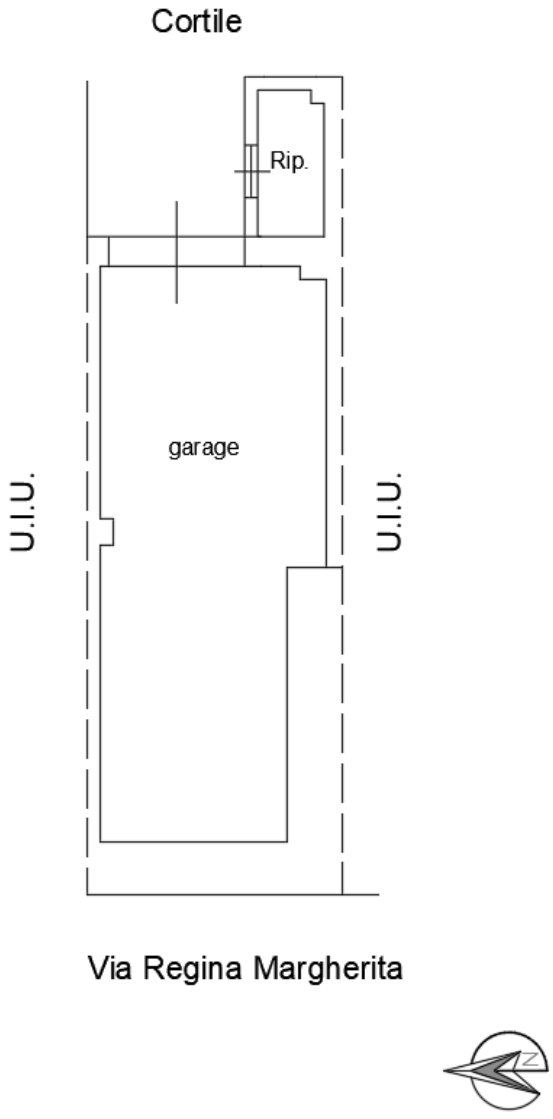


Figura 3 – Pianta immobile

1.4 Documentazione fotografica





Foto 1 – Garage e ripsotiglio



Foto 2 – Area cortile comune

1.5 Stato manutentivo

Come già anticipato brevemente, l'immobile costituente il Lotto Uno si presenta allo stato rustico, con rivestimenti assenti e tracce impiantistiche in evidenza. Lo stesso risulta essere altresì facilmente accessibile stante l'assenza di protezioni.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme l'unità immobiliare de quo, si riportano a seguire le superfici sviluppate al fine di comprenderne lo sviluppo in termini di area utile.

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	**Superficie (Mq)**
Garage	27,5
Ripostiglio	2,2
SUPERFICI	
Superficie Utile	**29,7**

1.7 Confini

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

- a nord e a sud con unità immobiliare, a est con cortile, a ovest con via Regina Margherita.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza** / **Superficie catastale**	**Rendita**
Uno	5	558	2	C/6	2	30 mq / 40 mq	57,33 €
In ragione della quota di ½ di proprietà indivisa del signor [redacted] nato – [redacted] – [redacted] ed in ragione della quota di ½ indivisa di proprietà della signora [redacted] nata – [redacted] – [redacted]							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano (TA) hanno evidenziato che per l'unità immobiliare costituente il Lotto Uno risulta esser stato rilasciato Permesso di Costruire n. 76/06 datato 07 maggio 2007 e relativo progetto.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia*

Il confronto tra il progetto fornito dal SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Leporano (TA) allegato al Permesso di Costruire n. 76/06 del 07 maggio 2007 e lo stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di difformità rappresentata dallo spostamento della porta di accesso all'ambiente ripostiglio. Tale variazione, che non determina un aumento di volumetria, richiede tuttavia la presentazione di opportuna pratica edilizia al fine di aggiornare il fascicolo edilizio.

ii. *Conformità catastale*

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio – Comune di Taranto ha evidenziato l'assenza di difformità e la completa corrispondenza in termini di suddivisione degli spazi interni.

1.10 Agibilità

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano (TA) hanno evidenziato l'assenza del Certificato di Agibilità.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 06.11.2024, il Lotto Uno si apparteneva in ragione della quota di ½ di proprietà indivisa alla signora [redacted] nata [redacted] ed in ragione della quota di ½ indivisa di proprietà al signor [redacted] nato [redacted] , per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in data 26.10.2009 per notar [redacted] – n. repertorio 2029/1519 – da [redacted] e da [redacted]

[redacted] 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 06 novembre 2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG / NRP
Leporano (TA) – Fg. 5 – P.lla 558 – Sub. 2						
Proprietà	½ [redacted] ½ [redacted]	[redacted] di compravendita	26.10.2009	[redacted]	30.10.2009	32024 20957

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 Leporano riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
8047	32025	30.10.2009	Iscrizione Volontaria	[redacted]
2222	18236	27.06.2022	Ipoteca conc/amm/riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione
21062	27063	06.11.2024	Trascrizione	[redacted]

1.13 Stato di possesso del Lotto Uno

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Uno risulta essere in possesso dei coniugi [redacted] – [redacted]

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	✓

Documentazione	
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 ed in particolare:

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

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Uno risulta essere pari a 250,00 €.

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, della situazione 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 Uno

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	30,0	100%	30,0
Superficie muri esterni non condivisi	4,0	100%	4,0
Superficie muri esterni condivisi	5,0	50%	2,5
Superficie commerciale			**37,0**
* La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato (36,5 mq)			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
37,0 mq	250,00 €/mq	9.250,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
9.250,00 €	5%	463,50 €
Valore corretto		
8.787,50 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c..

Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Uno.

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Uno
8.787,50 €

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:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	**VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)**
37,00	1
37,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	**N° MESI**
37,00	12
444,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
444,00	45%
2,00	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	**SPESE, TASSE**
444,00	2,00
442,00	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
442,00	5,5
8036,40	

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 Uno:

Tabella 14: Valore Lotto Uno

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	**V2**

8.787,50 €	**8.036,40 €**
Valore di mercato Lotto Uno = (V1 + V2)/2	
8.412,00 € **(valore arrotondato di 8411,95 €)**	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso garage sita al piano seminterrato, con accesso dalla via Gorizia n. 40 a mezzo di rampa carrabile e successiva area cortile comune a tutte le unità immobiliari ivi presenti, nell'insieme costituita da ambiente unico e da area ripostiglio per una superficie utile totale pari a circa 30 Mq.

Per detto immobile, catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Leporano (TA) al Fg. 5, P.lla 558, Sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 40 mq, rendita catastale 57,33 Euro, allo stato rustico, risulta esser stato rilasciato progetto allegato al Permesso di Costruire n. 76/06 del 07 maggio 2007 e relativo progetto; il confronto tra lo stesso e lo stato attuale ha evidenziato la presenza di difformità urbanistica che non comporta aumento di volumetria e per la quale risulta essere necessario presentare opportuna pratica edilizia al fine di aggiornare il fascicolo edilizio. Le relative spese tecniche ed amministrative sono già state opportunamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Uno. Risulta essere predicabile la conformità catastale stante la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Provinciale Taranto. Assente il certificato di agibilità.

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 20 (venti) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 27 giugno 2025

Il CTU

Ing. [redacted]

27.06.2025
18:35:08
GMT+02:00