

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento
di esecuzione immobiliare n° 126/2023 R.E. promossa da:

"DOVALUE SPA"

contro

Udienza di giuramento: 05 dicembre 2023 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 23 novembre 2023. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c1) *se le opere sono sanabili;*

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Pulsano</i>		
126/23	UNO	Appartamento a uso abitazione, sito in Pulsano (Ta) alla Via Vittorio Emanuele II civico 205 posto al piano primo, composto da 4 vani, accessori, terrazzo anteriore su strada e terrazzo posteriore.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Pulsano</i>							
UNO	9	418	2	F/4	-	-	-
In ditta:							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dalla successione; inoltre, dati, consistenza e categoria **non risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto in quanto l'immobile è utilizzato ad uso abitativo ma risulta ancora in categoria catastale F4**, e dunque priva rendita catastale. La categoria catastale F4, infatti, racchiude tutti gli immobili in corso di definizione e, dal momento che non hanno una rendita catastale, non è previsto che il proprietario debba corrispondere né IMU, né TARI. Questa categoria, esattamente come la F3, viene definita proprio classe fittizia in quanto rientrano tutti gli immobili che non possono essere ancora utilizzati a pieno titolo. Le categorie catastali F/3 e F/4, sono relative ai fabbricati in corso di costruzione e hanno carattere necessariamente provvisorio, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell' Agenzia del Territorio. Di fatto la situazione riscontrata in sede di sopralluogo, ha potuto mostrare che il bene risulta essere una abitazione dotata di finiture ed impianti e che la stessa risulta utilizzata come civile abitazione. La planimetria catastale non risulta quindi presente in atti e, lo stato di fatto rilevato, presenta varie difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 70/88 del 12.06.87, depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Pulsano.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato fissato per il 10 gennaio 2024, con raccomandata a/r, ma, la parte debitrice non permetteva l'accesso e come tale non è stato possibile effettuare il sopralluogo del bene. Successivamente, a seguito di nuova definizione, pervenuta dopo varie defezioni da parte dell'esecutata, la sottoscritta, congiuntamente con l'ausiliare del G.E., l'avv. Angela Pignatelli, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare il **sopralluogo, avvenuto il giorno 19 marzo 2024**. L'accertamento del bene è stato rilevato alla presenza dei sig.ri

[REDACTED]

La sottoscritta, nominata CTU nella procedura in oggetto, ha quindi espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando il bene ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, effettuando anche, tutto quanto dovuto per la corretta denuncia catastale, presso l'Agenzia del Territorio, al fine di poter espletare l'eventuale vendita, di procedere alla correttezza di quanto riscontrato e per poter effettuare la valutazione del bene.



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, T...
Esecuzione immobiliare n° 126/2023 R.E. - Promossa da DOVALUE SPA con

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, alla luce di quanto rappresentato, ha provveduto all'accatastamento dell'immobile rilevato e, opportunamente valutando le condizioni di mercato e considerato quanto riscontrato dello stato dei luoghi dell'immobile, ritiene di dover procedere mediante il seguente lotto unico:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Pulsano</i>		
126/23	UNICO	Appartamento destinato a civile abitazione, sito in Pulsano alla Via Vittorio Emanuele II n. 205, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala condominiale e pertinenziale, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere da letto di cui una servita da servizio igienico, ulteriore servizio igienico, disimpegno, lavanderia e due ampi terrazzi, di cui uno dotato di copertura in legno.

Inoltre, per quanto rappresentato nella presente relazione ed in considerazione che l'immobile risulta accatastato con categoria F/4 nonostante la stessa unità risulti realizzata in tutte le sue parti ed attualmente utilizzata come civile abitazione, la scrivente ha provveduto, così come richiesto nel mandato del Tribunale, alla denuncia del bene al catasto urbano di Taranto, presso l'Agenzia del Territorio, n. pratica T308734/2024 del 18.04.2024, secondo i seguenti dati aggiornati.

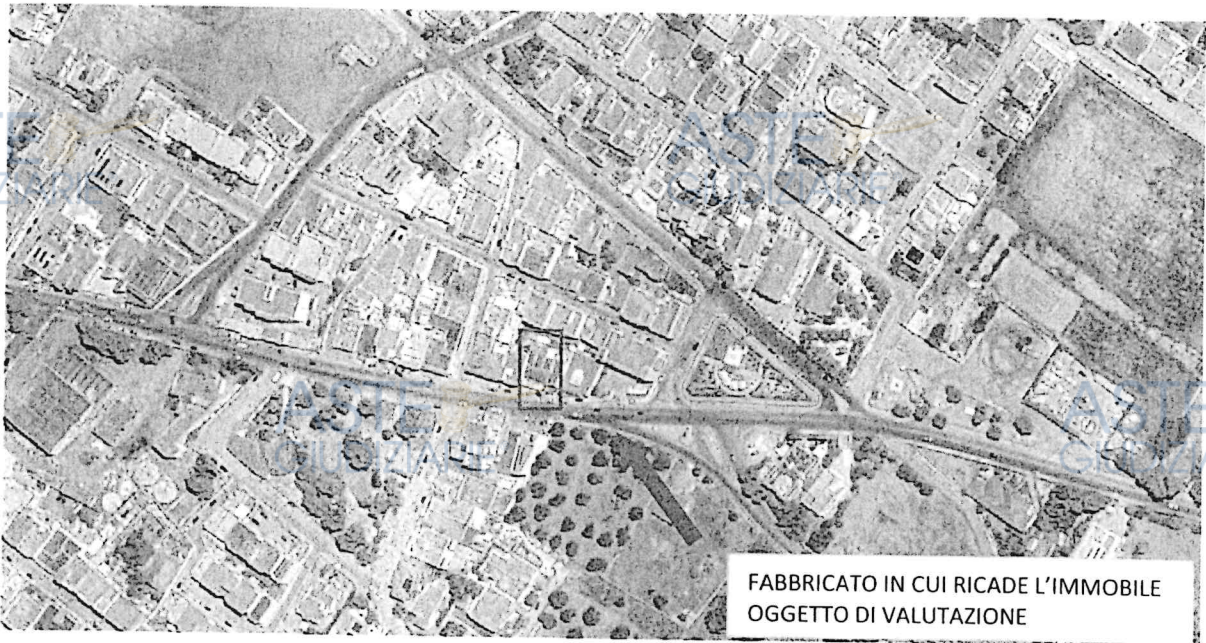
<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
UNICO	9	418	2	A/3	3	7 vani	€ 469,98
In ditta:							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto Unico

Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, sita al primo piano di un fabbricato, con ingresso indipendente da vano scala, ricadente in Pulsano (Ta), via Vittorio Emanuele II civico n.205, composto da soggiorno, cucina due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno, lavanderia e due terrazzi di pertinenza di cui uno coperto.

Caratteristiche zona



L'area in cui ricade il bene è collocata in zona periferica residenziale di Pulsano, in prossimità della attività commerciale denominata "Gelateria di Pulsano" ed in prossimità della viabilità che da Pulsano adduce al Litorale Salentino. La zona in cui ricade il fabbricato, risulta una zona servita da molteplici attività commerciali e ricade in posizione non molto distante dal centro cittadino. Il fabbricato si trova nelle estreme vicinanze della sede Asl e del palazzetto dello sport.

Fabbricato

Il fabbricato, in cui ricade il bene oggetto di procedura, risulta composto da un piano terra, dove si



riscontra un locale commerciale con ingresso indipendente da pubblica via e uno studio, accessibile mediante pertinenza esterna su strada, mediante cancello in ferro e successivamente attraverso un ambiente interno, del vano scala, che porta al primo

piano. Su tale livello è presente l'ingresso di un'unica abitazione, oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il fabbricato in cui è collocato l'immobile del primo piano ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato in struttura mista, muratura portante costituita da conci di tufo e solai parzialmente prefabbricati e da parti con struttura in cemento armato e solaio laterocementizio. Il fabbricato risulta realizzato in due diversi momenti, anche per quanto riscontrabile dagli atti depositati all'ufficio tecnico. L'unica autorizzazione edilizia presente al Comune infatti, da atto della preesistenza del piano terra, per poi chiedere l'ampliamento del primo piano.

L'accesso al primo piano avviene esclusivamente dal vano scala che serve anche l'ingresso dello studio del piano terra e, il fabbricato risulta privo di ascensore e come tale **si segnala la presenza di barriere architettoniche per l'accesso e l'utilizzo del bene**. Inoltre una ulteriore barriera architettonica è presente all'interno dell'abitazione considerato che l'unico servizio igienico della zona giorno presenta un gradino di circa cm 10. Il fabbricato è edificato in aderenza ad altre unità immobiliari, inoltre, la facciata principale risulta rivestita in carparo facciavista a meno del balcone del piano primo, che risulta intonacato. L'unità confina a nord e sud con immobili di altre proprietà del tutto simili, a ovest con via Vittorio Emanuele II (pubblica viabilità di accesso) e a Est con immobili di altre proprietà che affacciano su via Volturno.

Unità immobiliare e Pertinenze

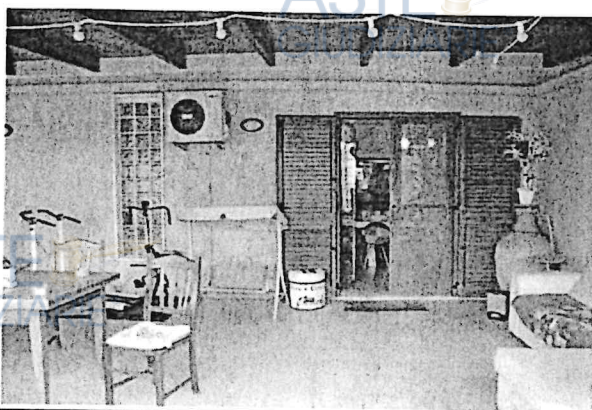
UNITA' IMMOBILIARE: L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da un ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, di cui una con accesso privato a un servizio igienico, un disimpegno ed un ulteriore bagno provvisto di gradino di circa cm 10. Dal soggiorno e dalla camera da letto padronale si accede a un'ampia terrazza, coperta mediante struttura in legno e con affaccio su via Vittorio Emanuele II. Dalla cucina, invece, si accede a un ulteriore ampio terrazzo scoperto, che a sua volta serve un vano destinato ad uso lavanderia, coperto con pannelli coibenti.



PERTINENZA ESTERNA CON AFFACCIO SU CORTE INTERNA - VANO LANDERIA CON COPERTURA IN PANNELLI COIBENTI

Esecuzione immobiliare n° 126/2023 R.E. - Promossa da DOVALUE SPA contro

Nel complesso, la disposizione dei vani risulta corretta, con una divisione tra zona giorno e zona notte, ma non si riscontra il rispetto della normativa igienico sanitaria nella seconda camera da letto, a causa di una finestra troppo ridotta che non garantisce il corretto rapporto areo-illuminante dell'ambiente. Si segnala che la cucina non risulta avere una altezza corretta in conformità con quanto previsto dalla normativa che prevede una altezza minima di mt.2,70, rispetto a mt. 2,60 riscontrati in sede di sopralluogo. Inoltre, si segnala che il servizio igienico accessibile dalla camera da letto 2, la lavanderia e la copertura del terrazzo 1, non risultano essere presenti nell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Pulsano. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 115,95 circa di superficie utile interna, mq 103,30 di superfici pertinenziali scoperte (terrazzo 1 e terrazzo 2) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per il 1/2 i muri sul confine, per il 1/4 le pertinenze esterne fino a 25 mq e per il 1/10 la parte eccedente i 25 mq, pari a circa mq 151,45. Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano.



PERTINENZA ESTERNA CON AFFACCIO SU VIA VITTORIOEMANUELE II

Materiali e impianti

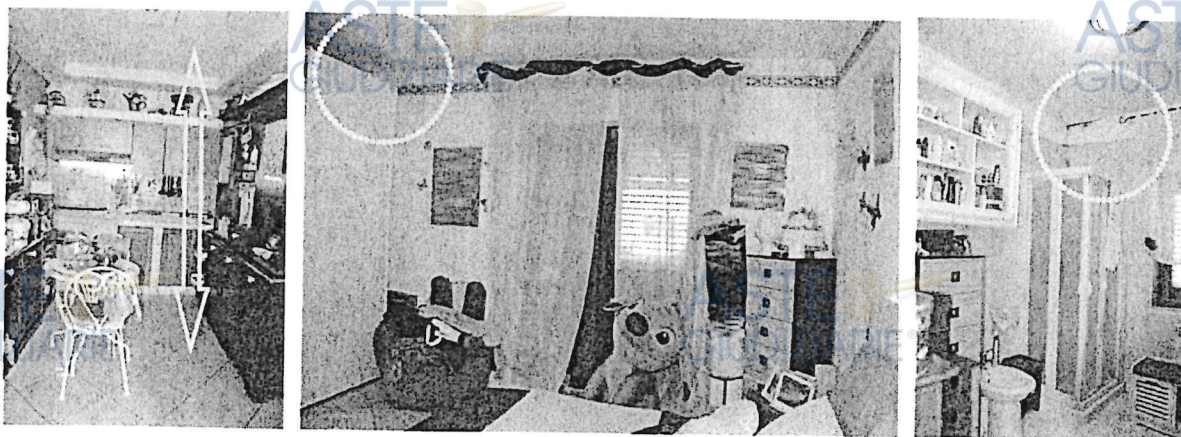
L'immobile, attualmente utilizzato come civile abitazione, è dotato di finiture di discreto livello ed attualmente in modesto stato manutentivo. Le pareti interne dell'immobile sono tutte trattate con intonaco civile e tinteggiate a meno di parte dei due servizi igienici e della cucina, rivestiti con piastrelle. Gli ambienti interni risultano pavimentati con ceramica di colore chiaro, mentre, i due servizi igienici, risultano pavimentati con ceramica di vario colore, così come i rivestimenti. Le pertinenze esterne risultano tutte pavimentate con mattonelle in ceramica colore chiaro. I due bagni risultano così dotati: il principale è provvisto di piatto doccia, vaso igienico, bidet e lavabo,

in ceramica smaltata di colore bianco; il secondo con ingresso diretto dalla seconda camera da letto, è dotato di vasca da bagno e lavabo, smaltati di colore bianco.

L'appartamento è provvisto di infissi e persiane in pvc, con finitura color legno. I marmi delle soglie e degli stipiti risultano in travertino. La porta d'ingresso, blindata, risulta realizzata con pennellature in legno e attualmente in buone condizioni. Internamente, le porte risultano in legno tamburato, finitura legno essenza ciliegio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto-traccia, impianto di rete gas ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo, composto da corpi riscaldanti in alluminio e caldaia posizionata sul terrazzo accessibile dalla cucina. L'immobile risulta provvisto di allaccio alla rete di acqua, mentre risulta sprovvisto di allaccio alla rete di fognatura. L'immobile dovrà essere adeguato mediante perfezionamento del contratto con l'Aqp, relativamente alla immissione in fogna.

Stato manutentivo

L'appartamento e pertinenze annesse, si presentano complessivamente in buono stato manutentivo. I materiali, di medio livello, risultano omogenei tra loro. Si riscontrano problemi di umidità in corrispondenza di alcuni muri perimetrali e si segnala la mancanza di areazione ed illuminazione adeguati nella seconda camera da letto, il mancato riscontro dell'altezza minima nella cucina (mt 2.60 esistenti, contro mt 2.70 da normativa). Non si riscontra alcun impianto di trattamento d'aria, adeguato a sopperire alla mancanza di areazione naturale, ma esclusivamente uno split di condizionamento che non genera ricircolo/scambio d'aria con l'esterno, ma ha solo il compito di raffreddare e riscaldare l'ambiente. L'immobile necessita di adeguamenti normativi relativamente all'areazione e all'illuminazione naturale dell'ambiente innanzi detto e necessita di lavori di manutenzione straordinaria al fine di garantire una maggiore coibenza termica degli ambienti interni dove si riscontra il problema di umidità derivanti anche dalla mancata manutenzione del terrazzo, rivestito con chianche e non accessibile dal vano scala condominiale.



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 126/2023 R.E. - Promossa da DOVALUE SPA contr

Conclusioni

L'appartamento, nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo ed evidenzia una disposizione interna corretta, considerata la divisione tra zona giorno e zona notte. Le pertinenze esclusive individuabili nei due ampi terrazzi risultano accessibili dagli ambienti interni dell'abitazione. L'unità risulta avere parti in comune con altre proprietà, considerato che la pertinenza esterna su pubblica via ed il vano scala, risultano parti comuni all'immobile utilizzato come studio e posto al piano terra ed all'immobile posto al piano primo e oggetto della presente valutazione immobiliare.

Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

<i>Unità Immobiliare piano terzo</i>	
<i>Ambienti Interni</i>	<i>Superficie</i>
Ingresso/Soggiorno	36,80
Cucina	11,60
Disimpegno	5,70
Bagno	6,50
Camera Padronale	19,15
Camera	17,40
Servizio	3,60
Lavanderia	15,20
<i>Ambienti Esterni</i>	
	<i>Superficie</i>
Terrazzo 1 su via Vittorio Emanuele II	67,50
Terrazzo 2 su corte interna	35,80

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie lorda *	151,43
Superficie utile interna	115,95
Superficie esterne - pertinenze	103,30

(*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali per $\frac{1}{2}$ i muri sul confine, per $\frac{1}{4}$ le pertinenze esterne fino a 25 mq e per il $\frac{1}{10}$ la parte eccedente i 25 mq.

Confini

L'unità confina a nord e sud con immobili di altre proprietà del tutto simili, a ovest con via Vittorio Emanuele II e a Est con immobili di altre proprietà che affacciano su via Volturno.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
UNICO	9	418	2	A/3	3	7 VANI	€ 469,98
In ditta:							

Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Pulsano una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni oggetto di valutazione ed ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che l'immobile è stato costruito con **Concessione Edilizia 70/88, Pratica Edilizia n. 137/87, Protocollo n. 8256 del 16.06.1987, rilasciata il 05.07.1988**, in cui si chiedeva la realizzazione del primo piano per una civile abitazione ed il cambio di destinazione d'uso di quota parte del piano terra, da civile abitazione a locale commerciale. Oltre al titolo edilizio, l'Ente ha rilasciato copia dell'inizio lavori del 30.09.1988 e dell'avvenuta denuncia presso l'ufficio del Genio Civile di Taranto, delle opere di conglomerato cementizio, protocollo n.11366, n. d'ordine 1284 del 28.09.1988. Il fabbricato è sprovvisto certificato di agibilità.

Difformità e Sanabilità

L'immobile in oggetto **risulta difforme** rispetto al titolo edilizio autorizzato dal Comune di Pulsano mediante Concessione Edilizia 70/88, **per alcune modeste variazioni delle tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di copertura in legno nel terrazzo 1, ampliamento di sagoma, aumento del 20% della superficie coperta e del volume dell'unità immobiliare**. Dal sopralluogo effettuato infatti, si è potuto avere riscontro della realizzazione di un vano lavanderia con ingresso dal terrazzo 2 e di un modesto servizio igienico con accesso diretto dalla camera da letto 2, non autorizzati nella Concessione Edilizia. Inoltre, si rileva il mancato rispetto della normativa igienico sanitaria relativamente:

1. all'areazione ed illuminazione della camera da letto 2;
2. altezza dell'ambiente cucina, pari a mt 2,60;
3. difformità per l'ampliamento della superficie dei terrazzi;

C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima - via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 126/2023 R.E. - Promossa da DOVALUE SPA cont

11

Tali abusi edilizi dovranno essere denunciati all'ufficio tecnico del Comune di Pulsano e all'ufficio Sanitario locale, per il parere di competenza, in considerazione della necessaria deroga, per l'altezza utile

dell'ambiente cucina attualmente riscontrata a mt 2,60, contro i mt 2,70 richiesti dalla normativa vigente. Premesso quanto sopra, si precisa che l'ampliamento di sagoma effettuato ad est, con affaccio sulla corte interna, ovvero la realizzazione del servizio igienico, non garantisce, la distanza minima di 10

metri tra i fabbricati. Il progetto approvato riporta infatti che la distanza autorizzata sul confine della corte interna era pari a mt 5,40, garantendo quindi i mt 5,00 dal confine che al pari del confinante determinano la distanza minima tra fabbricati di mt 10,00. Risulta quindi evidente che la realizzazione del servizio igienico risulta ad una distanza inferiore di mt 5,00 dal confine.

L'implementazione di superficie coperta e di volume riscontrata ed indicata nella planimetria allegata, risulta essere di circa il 20%, rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia. Al fine di una sanatoria si rappresenta che la pratica edilizia necessita dell'adeguamento ai due strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Pulsano, il PDF che prevede in zona B2, un indice di copertura del 50% del lotto ed un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq e il PUG (in attesa di approvazione) che prevede in zona B1, un indice di copertura del 60% del lotto ed un indice di fabbricabilità di 4 mc/mq.

Dagli elaborati del precedente edilizio si evince che il progetto concessionato prevedeva già la copertura del 50% del lotto, per cui, a meno del servizio igienico che non potrà essere sanato per il mancato rispetto delle distanze e per essere esterno alla sagoma autorizzata e quindi oltre il 50% del lotto. La lavanderia invece rientra nella superficie coperta già assentita, ma supera il volume massimo consentito, pari a 3 mc/mq, così come riscontrabile nel progetto concessionato. Unico elemento abusivo che potrà essere sanato è il pergolato, considerato che lo stesso rientra tra la superficie coperta già assentita e quindi all'interno del 50% del lotto di progetto. L'immobile inoltre

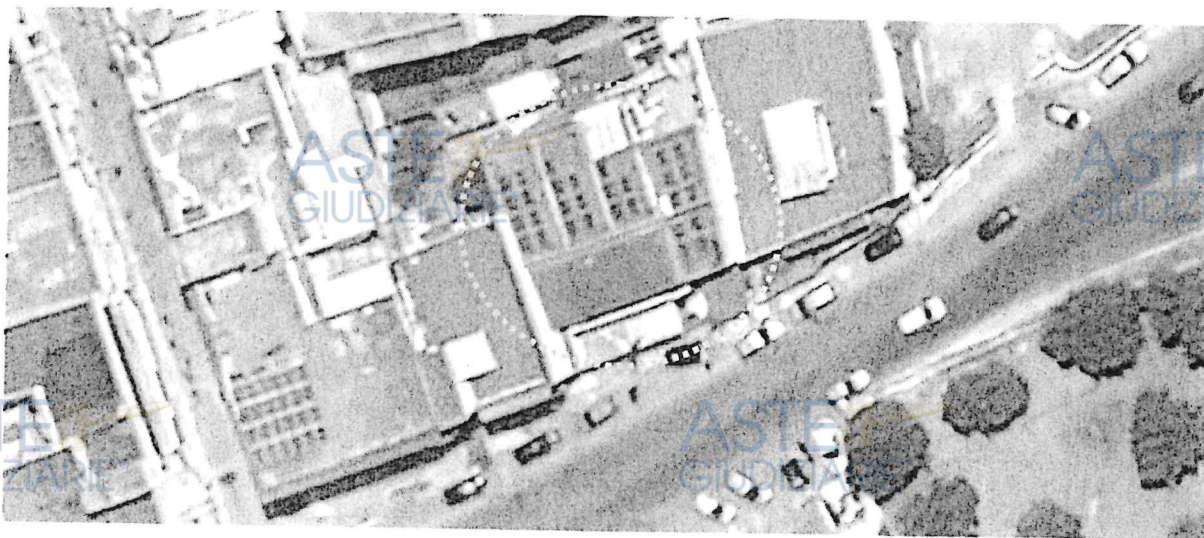


non è sottoposto ad alcun vincolo di PPTR (Piano Paesaggistico Regionale). Si ritiene pertanto che la sanatoria degli abusi riscontrati, non essendo conformi alle normative vigenti (distanza tra fabbricati e aumento della superficie coperta e del volume), dovrà essere in parte ripristinata ed in parte autorizzata mediante valutazione degli Enti preposti.

L'immobile dovrà quindi essere riportato nel rispetto della concessione ottenuta, mediante la demolizione del servizio igienico, della lavanderia e la sanatoria edilizia del pergolato e delle difformità interne. Infatti, gli abusi riscontrati, che non hanno comportato un aumento della superficie coperta e della volumetria precedentemente assentita, **potranno essere sanati, in quanto trattasi di modifiche interne, di ampliamenti di pertinenze esterne (terrazzi) e di una tettoia di copertura**.

Tenuto conto di quanto rappresentato e potendo garantire la sanatoria edilizia parziale rispetto a quanto riscontrato, si determina un valore di circa € 15.000 (quindicimila/00) per la demolizione dei due volumi rappresentati (servizio igienico e lavanderia), comprensivo del ripristino dello stato dei luoghi autorizzato e per la sanatoria edilizia relativa alle difformità delle tramezzature interne, ampliamento dei balconi, alla messa a norma degli ambienti e tettoia in legno.

L'importo valutato risulta comprendere anche le spese tecniche, sanzioni e il nuovo accatastamento. Per terminare si segnala che l'immobile risulta aver ceduto il diritto dell'intero lastrico solare alla società Enerventi S.p.a., con sede a Milano, CF: 07030580968, per una durata di 20 anni dalla data di entrata in vigore dell'impianto fotovoltaico, che risulta installato, così come si evince dalle foto satellitari, considerato che il lastrico solare non è servito da scala e come tale, non è stato possibile riscontrarlo, se non attraverso le foto delle mappe satellitari. Per i pannelli riscontrati, non si evince alcuna documentazione all'ufficio tecnico competente.



Proprietà

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 della sig.ra [redacted] per 1/3 pervenuto con **dichiarazione di successione di morte** di [redacted] registrata a Taranto 2 il 19.01.1989 nr. repertorio 71/831, trascritta il 15.05.2012 ai nn. 10942/8769, e per 2/3 mediante **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** del 13.07.1993, rep. 276625 trascritto il 27.07.93 nn 14066/11496, Notaio Amleto Elia.

Si segnala inoltre che con **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 30.07.2014, repertorio 172116/44711, del notaio Vincenti Ennio con sede ad Alba Adriatica (TE) trascritto il 27.08.2014 nn. 16760/13522, è stata trasferita in favore della società Enerventi S.p.a., con sede a Milano CF: 07030580968, la quota dell'intera **superficie del lastrico solare per una durata di 20 anni dalla data di entrata in vigore dell'impianto fotovoltaico.**

Dall'estratto di matrimonio allegato si evince che la sig.ra [redacted]

Stato di possesso

Attualmente l'appartamento è utilizzato come civile abitazione dalla sig.ra Scialpi Elena.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 03.05.2023

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	1/3	Successione morte	Amleto Elia	19.01.1989	15.05.2012	10942/8769
proprietà	2/3	Cessione dei diritti	Amleto Elia	13.07.1993	27.07.1993	14066/11496

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
28038/5807	22.11.2004	Ipoteca Legale	SOGET SPA
19404/5307	15.07.2009	Ipoteca Volontaria	CASTELLO FINANCE S.R.L.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17302/10926	23.06.2010	Atto Cautelare Pignoramento immobiliare	CASTELLO FINANCE S.R.L.
12172/9252	03.05.2023	Pignoramento immobiliare	CASTELLO FINANCE S.R.L. (MAND. DOVALUE S.P.A.)

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	si

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, **secondo trimestre 2023, che attribuisce alle civili abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di € 420 e massimo di € 630.**

Si ritiene, valutato lo stato dei luoghi e considerando quanto espresso in termini di abusi edilizi e demolizioni, di poter attribuire un costo unitario di € 500. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

bene	dimensioni	Costo stimato	totale
<i>Abitazione</i>	<i>151,43 mq</i>	<i>500,00 €/mq</i>	<i>75.715,00 €</i>

A tale importo dovranno essere sottratte le spese di demolizioni delle parti abusive, oltre sanatoria edilizia comprensiva di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa € 75.715,00 - € 15.000 = € 60.715,00

VALORE DEL BENE IN C.T. € 60.000,00 (sessantamila/00)

In fede,

Arch. Lorusso Cosima

Taranto, 19 aprile 2024



Descrizione sintetica

Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, sita al primo piano di un fabbricato, con ingresso e vano scala condominiale, sita in Pulsano (Ta), via Vittorio Emanuele II civico n.205, composto da soggiorno, cucina due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno, lavanderia e due terrazzi di pertinenza di cui uno coperto. L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pulsano, in ditta **loglio di mappa 9, particella 418, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale € 469,98**. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali, di mq. 115,95 circa di superficie utile interna, mq 103,30 di superfici pertinenziali scoperte (terrazzo 1 e terrazzo 2) per una superficie lorda, pari a circa mq 151,45. Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per l'accesso al primo piano e la presenza di un gradino nel servizio igienico principale. L'immobile è stato costruito con C.E. 70/88, rilasciata il 05.07.1988, per la realizzazione del primo piano destinato a civile abitazione ed il cambio di destinazione d'uso di quota parte del piano terra, da civile abitazione a locale commerciale. L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto al titolo edilizio autorizzato, per alcune modeste variazioni delle tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di copertura in legno nel terrazzo 1, ampliamento di sagoma, aumento del 20% della superficie coperta e del volume dell'unità immobiliare. L'immobile dovrà essere riportato nel rispetto della concessione ottenuta, mediante la demolizione del servizio igienico, della lavanderia e la sanatoria edilizia del pergolato e delle difformità interne. Tenuto conto di quanto rappresentato e potendo garantire la sanatoria edilizia parziale rispetto a quanto riscontrato, si determina un valore di circa € 15.000 (quindicimila/00) per la demolizione dei due volumi rappresentati (servizio igienico e lavanderia), comprensivo del ripristino dello stato dei luoghi autorizzato e per la sanatoria edilizia relativa alle difformità delle tramezzature interne, ampliamento dei balconi, alla messa a norma degli ambienti e tettoia in legno. L'immobile risulta inoltre gravato da un diritto di superficie, relativo al lastrico solare per una durata di 20 anni dalla data di entrata in vigore dell'impianto fotovoltaico, installato dalla società a cui è intestato l'usufrutto esclusivo con diritto di ispezione e manutenzione. L'appartamento risulta attualmente utilizzato come civile abitazione.

Valore di mercato: € 60.000,00 (sessantamila/00)

In fede,

Taranto, 19 aprile 2024

Arch. Lorusso Cosima