

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 144/2023****LOTTO UNICO****OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:****“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.”****contro****“***”****Giudice delle Esecuzioni:****Dott.ssa Francesca ZANNA****Depositata il: 04.04.2024**Prossima Udienza: 06.05.2024**CTU: Ing. Rossana ACQUARO*

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	12
1.4 Documentazione fotografica.....	14
1.5 Stato manutentivo	18
1.6 Superfici rilevate	18
1.7 Confini	19
1.8 Pratica edilizia.....	19
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	19
1.10 Agibilità	20
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	20
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	21
1.14 Documentazione allegata e verificata	21
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	22
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	24
1.17 Descrizione sintetica	25

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **144/2024** promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 18.12.2023, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

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

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire

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

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

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

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

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

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

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’unità immobiliare come di seguito descritta (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall’atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene				
144/2023	Unico		Immobile sito in Pulsano (TA) alla via Crocifisso S.N. e precisamente casa per civile abitazione distribuita fra piano terra e primo piano per complessivi sette vani e mezzo catastali, compresi i servizi, con ortale retrostante, il tutto confinante con detta via, strada interna e via Paolucci, salvo altri; riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa 2, particella 365, sub. 1, via Crocefisso SNC, piano T-1, categoria A/3 di classe 3, vani 7,5, RCE 503,55.				
	A FAVORE		BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.				
	CONTRO		*** + ***				
In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà del signor ***, nato a Taranto il 25.10.1954, ed in ragione della quota indivisa di ½ di proprietà della signora *** ***, nata a Taranto il 14.05.1957							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Pulsano (TA)							
Unico	2	365	1	A/3	7,5 vani	T-1	€ 503,55
In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà del signor ***, nato a Taranto il 25.10.1954, ed in ragione della quota indivisa di ½ di proprietà della signora *** ***, nata a Taranto il 14.05.1957.							

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 23.02.2024 (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) Titolo di accettazione tra Atto di compravendita (Allegato 5),

6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

In data 23 febbraio 2024, alle ore 10:00 circa, la scrivente CTU ha aperto le operazioni peritali ed il relativo verbale di sopralluogo per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Pulsano (TA) alla via Crocifisso S.n.c. alla presenza del custode giudiziario Avv. Lorenza Cacciapaglia nonché dei coniugi *** e *** il quali hanno permesso l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità, appurandone l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua unico lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
144/2023 NRG	Unico	Piena proprietà dell'unità immobiliare, con sviluppo su due livelli, sita nel Comune di Pulsano (TA) alla via Crocifisso S.n.c., nell'insieme costituita da numero 2 (due) aree adibite a giardino a mezzo delle quali è possibile accedere all'interno della stessa ove trovansi ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, bagno e studio al piano terra nonché numero 2 (due) camere da letto, bagno e vasto balcone al piano primo. Il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA) al Foglio 2, Particella 365, sub. 1, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 116 mq, piano T-1, Rendita Catastale Euro 503,55.
	A FAVORE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Individuazione del lotto							
		CONTRO		***			
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	2	365	1	A/3	3	7,5 vani	503,55 €
						116 mq	

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano (TA) alla via Crocifisso s.n.c., con sviluppo su due livelli costituiti da ingresso disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio, studio, bagno e numero 2 (due) giardini al piano terra nonché da numero 2(due) camere da letto, bagno e balcone al piano primo; il tutto catastalmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA) al Fg. 2, P.lla 365, Sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita catastale Euro 503,55.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito nel Comune di Pulsano (TA) alla via Crocifisso s.n.c., zona semiperiferica della città, distante circa 500 mt dal centro della stessa, principalmente costituita da edifici con sviluppo su due livelli adibiti a civile abitazione, tra loro separati da strade ad unica e/o doppia corsia con stalli per la sosta, nonché da locali commerciali e da ampia piazza pubblica.

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

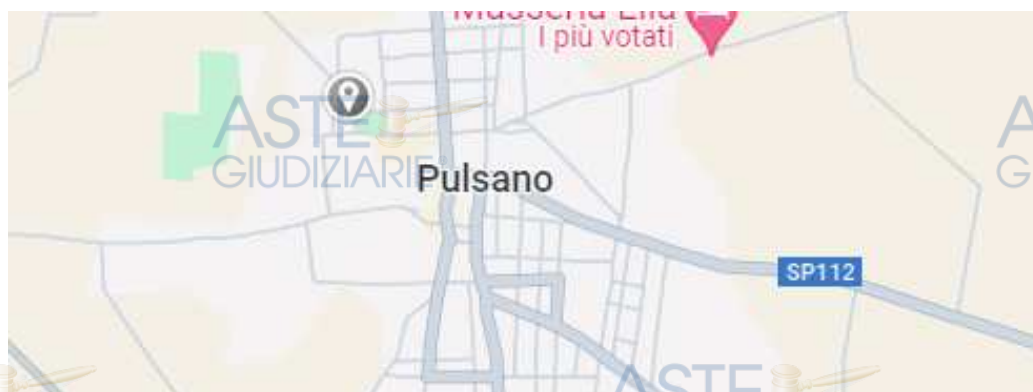


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare

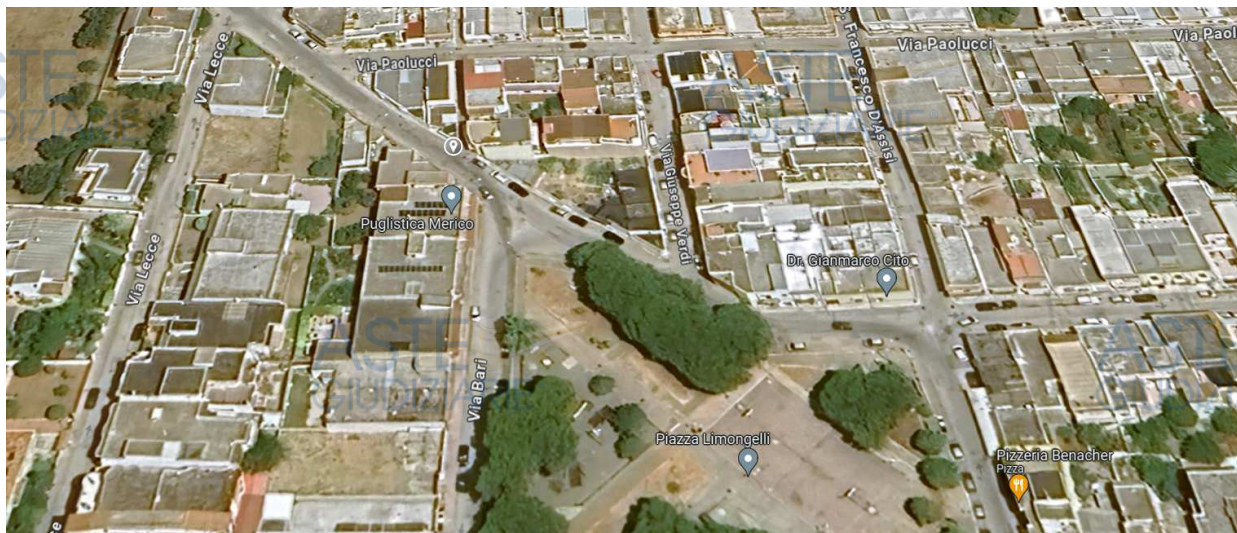


Figura 2: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 3: Ingresso via Crocifisso (in alto) – Ingresso via Paolucci (in basso) - fonte Google Maps

11

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

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

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Pulsano (TA) alla via Crocifisso s.n.c., con sviluppo su due livelli principalmente costituiti da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, ripostiglio e ripostiglio sottoscala, studio, bagno e numero 2 (due) giardini al piano terra e da numero 2 (due) camere da letto, bagno e balcone al piano primo.

Nello specifico, oltrepassato il cancello pedonale di ingresso dalla via Crocifisso, è possibile praticare l'area giardino scoperta, pavimentata con rivestimento di dimensioni 0,49 x 0,30 e protetta da recinzione avente altezza pari a circa 7,3 mt, nonché l'adiacente area protetta da percolato in legno a mezzo della quale si accede alla sala pranzo. Quest'ultima risulta essere circoscritta dalla cucina, da un ripostiglio sotto scala e dal soggiorno adiacente all'ulteriore ingresso disimpegno mediante il quale è possibile altresì raggiungere il bagno e la camera da letto nonché la seconda area giardino prospiciente la via Paolucci.

L'unità immobiliare de quo risulta essere pertanto caratterizzata da numero 2 (due) ingressi pedonali confinanti con via Paolucci e con via Crocifisso.

A mezzo poi della scalinata, praticabile dal vano soggiorno, è possibile raggiungere il piano primo ove trovasi numero 2 (due) camere da letto ed il bagno. Anche quest'ultimo piano risulta essere munito di area scoperta con sviluppo dalla detta via Paolucci sino alla via Crocifisso.

Tutti i detti vani risultano essere protetti da intonaco per interno e da successivo strato di pittura di colore chiaro, eccezion fatta per i bagni ove è stata adottata la soluzione del rivestimento in ceramica lavabile di dimensioni 36 x 18 cm e per la cucina caratterizzata da piastrelle di dimensioni 10 x 10 cm.

Il piano di calpestio risulta essere protetto da lastre effetto legno di dimensioni 62 x 16 cm, di colore chiaro, per tutti i vani fatta eccezione per gli ambienti adibiti a bagno ove il rivestimento è in ceramica 30 x 30 cm e per l'area giardino, balcone incluso, per i quali è stata adottata la soluzione 50 x 30 cm.

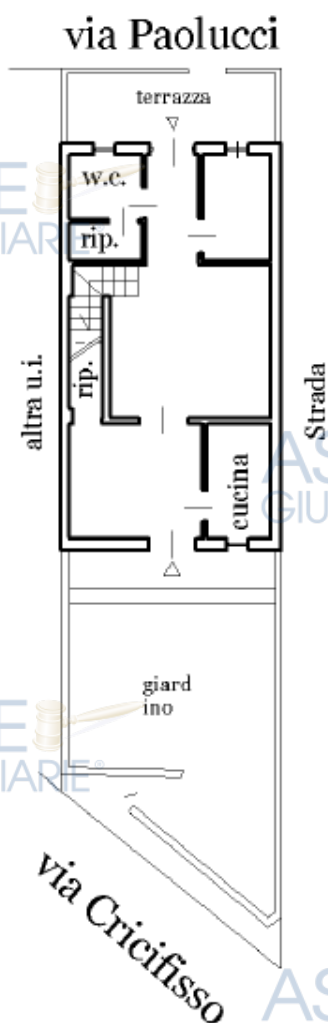
L'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria avviene a mezzo di finestre e/o portefinestre aventi affaccio sulla via Paolucci e su giardino confinante con la via Crocifisso. Le aperture risultano essere protette da infissi in legno, doppio vetrocamera, con sistema di oscuramento con lamelle verticali fisse, anch'esso in legno, a richiamo delle porte interne che risultano essere in legno di colore chiaro.

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

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

Piano terra

h=m.3,10



Piano primo

h=m.2,80

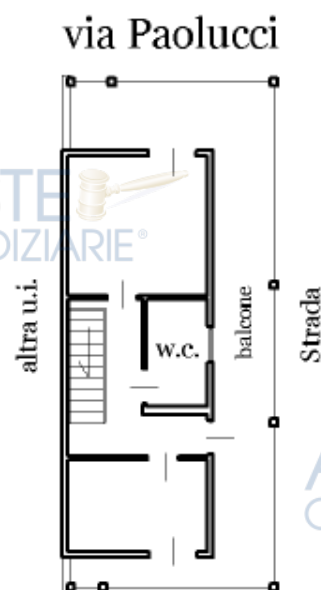


Figura 4 – Pianta piano terra e pianta piano primo

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Giardino via Crocifisso



Foto 2 – Sala pranzo



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Disimpegno - Soggiorno

15

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

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



Foto 5 – Bagno piano primo



Foto 6 – Camera da letto



Foto 7 – Camera da letto



Foto 8 – Balcone

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo. Riversano infatti in perfetto stato di conservazione le pareti, prive di forme di umidità, la pavimentazione ed il rivestimento presente in cucina ed in entrambi i bagni, gli infissi interni ed esterni nonché le stesse persiane. Altrettanto buono risulta essere lo stato di conservazione delle facciate esterne dell'edificio costituito dal presente immobile che, come già detto, presenta uno sviluppo su due livelli.

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)
PIANO TERRA	
Ingresso – disimpegno	4,06
Studio	5,04
Soggiorno	16,50
Sala pranzo	10,66
Cucina	5,20
Bagno	3,31
Ripostiglio	1,95
Ripostiglio sotto scala	2,94
PIANO PRIMO	
Camera da letto	8,90
Camera da letto	13,58
Bagno	4,54
Disimpegno	17,48
AREA SCOPERTA	
Piano terra	45,0
Piano primo	31,25
SUPERFICI	
Superficie Utile	94,16
Superficie Scoperta	76,25

1.7 Confini

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

- a nord con via Paolucci, a sud con via Crocifisso, ad est con svia Tagliamento e ad ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Assenda - W Dati Catasto

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	2	365	1	A/3	3	7,5 vani	503,55 €
						116 mq	
In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà del signor ***, nato a Taranto il 25.10.1954, ed in ragione della quota indivisa di ½ di proprietà della signora *** ***, nata a Taranto il 14.05.1957.							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano (TA) hanno evidenziato che l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta esser corredato di Pratica Edilizia n. 266/07, cui ha fatto seguito Permesso di Costruire n. 153/09 nonché Pratica Edilizia n. 263/09 – n. protocollo 17879 – rilasciata in data 23.12.2009 e Permesso di Costruire n. 57/2011 – Pratica Edilizia n. 211/2011 – protocollo n. 15651 del 29.09.2011.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, il Lotto Unico presenta una suddivisione degli spazi interni conforme al progetto approvato con la Variante in Corso D'opera allegato al Permesso di Costruire n. 57/2011 – Pratica Edilizia n. 211/2011 – protocollo n. 15651 del 29.09.2011 fatta eccezione per la realizzazione di ulteriore ambiente nell'area giardino a confine con la via Crocifisso. Tale vano, caratterizzato da pareti perimetrali, in legno, amovibili e privi di ancoraggi, richiede la definizione di opportuna pratica presso lo SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Pulsano (TA) con esborso di spese amministrative e tecniche già debitamente considerate nella determinazione del prezzo unitario di mercato del Lotto Unico.

ii. Conformità catastale

Così come anticipato per la conformità urbanistica, a livello catastale risulta essere assente il detto vano realizzato nell'area giardino confinante con la via Crocifisso. Si renderà pertanto necessario istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Taranto al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale. Anche in tal caso, le spese amministrative e tecniche sono state debitamente prese in considerazione per la determinazione del valore unitario di mercato.

1.10 Agibilità

In data 27 aprile 2012, il responsabile del settore urbanistica autorizzava ad ogni effetto di legge l'agibilità del fabbricato, composto da n. 1 unità abitativa sita in Crocifisso snc, il tutto nella consistenza delle allegate planimetrie (Figura 4).

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 12.05.2023, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà al signor ***, nato a Taranto il ***, ed in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà alla signora *** ***, ***, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni in data 27.04.2012 per notar Luca Torricella – n. repertorio 94910 - dai signori ***.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 12 maggio 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto – Fg. 2, P.lla 365, Sub. 1						
Proprietà	***	Atto di compravendita	27.04.2012	Luca TORRICELLA	30.04.2012	9669
	$\frac{1}{2}$					
	*** ***					7705
	$\frac{1}{2}$					

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
908	9670	30.04.2012	Iscrizione	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
1008	13148	12.05.2023	Trascrizione	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione principale dai coniugi *** – ***.

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 Unico risulta essere pari a 1.215,00 €.

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 Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	94,16	100%	94,16
Superficie muri interni	10,41	100%	10,41
Superficie muri esterni condivisi	4,21	50%	1,05
Superficie muri esterni non condivisi	11,22	100%	11,22
Superficie scoperta	35,12	30% sino a 25 mq	7,50
		10% oltre 25 mq	1,03
Superficie scoperta	31,25	30 % sino a 25 mq	7,50
		10% oltre 25 mq	0,63
Superficie commerciale			133,5

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
133,5 mq	1.215,00 €/mq	163.978,49

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
163.978,49 €	5%	8.198,93
Valore corretto		
155.779,57 €		

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

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

23

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

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

Valore di mercato Lotto Unico**155.779,57 €****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)
133,5	5,5
734,25	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
734,25	12
8811	
CALCOLO SPESE, TASSE	
8811	5,5%
484,61	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
8811	484,61
8326,40	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
8326,40	5
166527,9	

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

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

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
155.579,57 €	166.527,90 €
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
161.154,00 € (valore arrotondato di 161.153,73 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano (TA), con sviluppo su due livelli, munita di numero 2 (due) ingressi pedonali prospicienti la via Crocifisso s.n.c. e la via Paolucci, civico 153, nell'insieme costituita da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, studio, bagno e numero 2(due) ripostigli al piano terra, ivi comprese le aree adibite a giardino confinanti con le dette vie, e da numero 2 (due) camere da letto e da bagno al piano primo ove insiste altresì area balconata; il tutto sviluppante nel complesso una superficie utile pari a circa 94,16 mq ed una superficie scoperta di circa 76 mq, confinante a nord con via Paolucci, a sud con via Crocifisso, ad est con svia Tagliamento e ad ovest con unità immobiliare.

Il corpo di fabbrica costituente l'immobile de quo, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA) alla Fg. 2, P.III 365, Sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita catastale 503,33 Euro, risulta essere corredato di Pratica Edilizia n. 266/07, cui ha fatto seguito Permesso di Costruire n. 153/09 nonché Pratica Edilizia n. 263/09 – n. protocollo 17879 – rilasciata in data 23.12.2009 e Permesso di Costruire n. 57/2011 – Pratica Edilizia n. 211/2011 – protocollo n. 15651 del 29.09.2011. L'attuale suddivisione degli spazi interni risulta essere conforme al progetto allegato alla variante in corso d'opera, eccezion fatta per la realizzazione di ulteriore ambiente nell'area giardino, confinante con la via Crocifisso, per il quale occorrerà presentare opportuna pratica presso l'Ufficio SUE del Comune di Pulsano (TA) con esborso di spese amministrative e tecniche già debitamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato. Per quel che concerne bensì la situazione catastale, occorrerà istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al fine di ottenere la relativa

conformità mediante aggiornamento della planimetria recante l'indicazione dell'ulteriore ambiente realizzato nel giardino.

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 26 (ventisei) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 04 aprile 2024

