

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento
di esecuzione immobiliare n° 174/2023 R.E. promossa da:

"
" contro
" e "

Udienza di giuramento: 22 marzo 2024 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 08 febbraio 2024. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Pulsano</i>		
174/23	UNICO	Appartamento in Pulsano (Ta), quota parte di fabbricato, alla Via Paullucci civico 114, posto al piano primo, composto da 4,5 vani e accessori.

<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	2	355	2	A/3	2	4,5	€ 255,65
In ditta:							
[REDACTED]		[REDACTED]		- nato a Taranto il [REDACTED]		- Proprietà ½	
[REDACTED]		[REDACTED]		- nata a Taranto il [REDACTED]		- Proprietà ½	

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 **risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto**. Di fatto la situazione riscontrata in sede di sopralluogo, ha potuto mostrare che il bene risulta accatastrato risulta difforme per modifiche interne e per un ampliamento inferiore al 2% della superficie dell'immobile. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata anche in relazione all'usufrutto del lastrico solare, accessibile esclusivamente dal piano primo.

Operazioni peritali

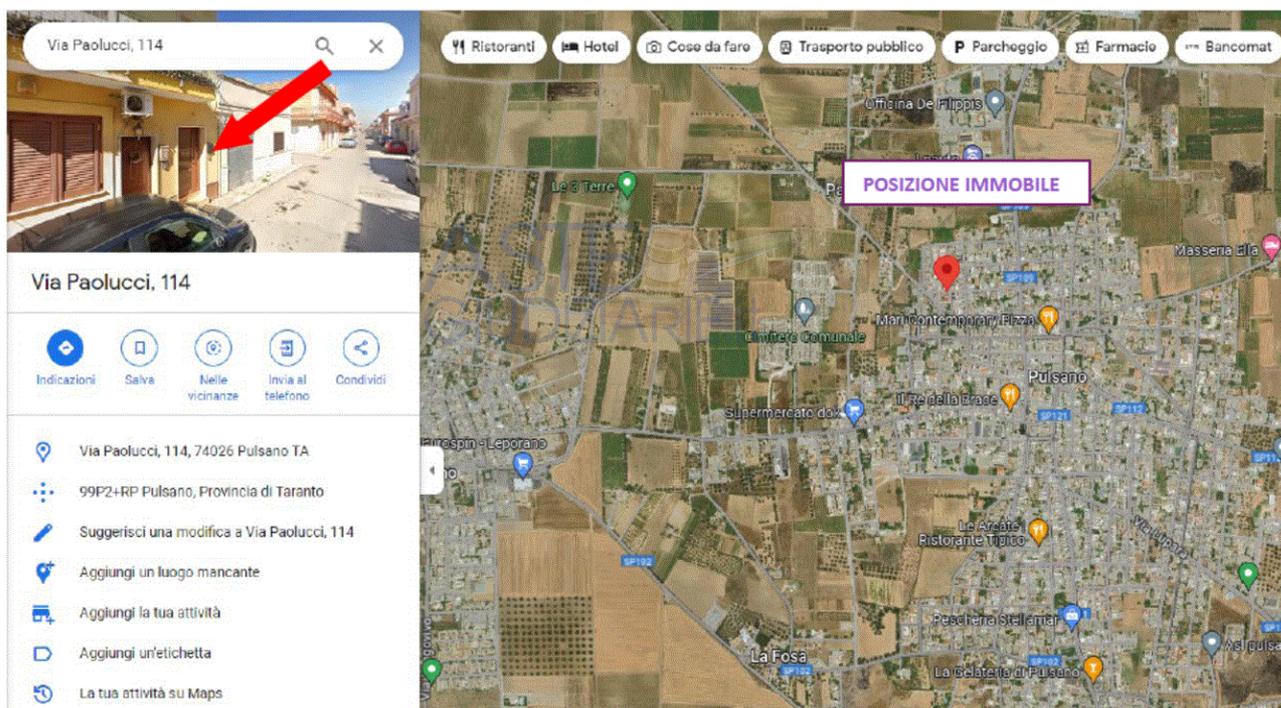
Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali,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



Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato fissato e comunicato più volte, con raccomandata a/r, ma, non è stato possibile effettuare il sopralluogo del bene. Successivamente, a seguito di nuova definizione, pervenuta dopo varie defezioni da parte degli esecutati, la sottoscritta, congiuntamente con l'ausiliare del G.E., l'avv. Stefania Maselli, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare il **sopralluogo, avvenuto il giorno 26 giugno 2024**. L'accertamento del bene è stato rilevato alla presenza del sig. ██████████ esecutato e fruitore del bene.

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.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 174/2023 R.E. - Promossa da ██████████ e ██████████

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, alla luce di quanto rappresentato 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:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
174/23	UNICO	Appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in Pulsano alla Via Paolucci n. 114/a, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala indipendente, composto da soggiorno/pranzo ed angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno, un ampio balcone e un ulteriore balcone su via principale, oltre lastrico solare servito da scala interna.

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Pulsano							
UNICO	2	355	2	A/3	2	4,5 vani	€ 255,65
In ditta:							
[REDACTED] - nato a Taranto il [REDACTED] Proprietà ½							
[REDACTED] - nata a Taranto il [REDACTED] - Proprietà ½							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 174/2023 R.E. - Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto Unico

Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in Pulsano alla Via Paolucci n. 114/a, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala indipendente, composto da un ambiente soggiorno/pranzo ed angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno, un ampio terrazzino e un ulteriore balcone su via principale, oltre lastrico solare servito da scala interna.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Caratteristiche zona



L'area in cui ricade il bene è collocata all'ingresso nord di Pulsano, in prossimità di Piazza Limongelli e di via Roma. La zona in cui ricade il fabbricato, risulta una zona residenziale posta in prossimità di via Roma, viabilità principale servita da molteplici attività commerciali e uffici. Il fabbricato ricade in posizione non molto distante dal centro cittadino. L'area in oggetto ricade Zona Territoriale Omogenea B1, per quanto previsto del vigente PUG Comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fabbricato

Il fabbricato, in cui ricade il bene oggetto di procedura, risulta composto da due livelli fuori terra in cui sono collocati due appartamenti destinati a civile abitazione. Il primo, è posto al piano terra con ingresso diretto, l'altro, oggetto di esecuzione, risulta avere sempre l'ingresso indipendente da



pubblica via, ed è accessibile mediante vano scala esclusivo che adduce all'abitazione del primo piano. Su tale livello è presente un'unica abitazione. Il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato, nel 2010, mediante una demolizione parziale (primo livello) e ricostruzione, con struttura in cemento armato. L'accesso al primo piano avviene esclusivamente dal vano scala accessibile dalla porta posta su via Palocci, civico 114/a e, risulta privo di ascensore, per cui si segnala **la presenza di barriere architettoniche per l'accesso e l'utilizzo del bene**. Il fabbricato è edificato in aderenza ad altri fabbricati del tutto simili, con destinazione residenziale o autorimessa. La facciata principale risulta interamente intonacata a meno

di un basamento di circa cm 60, realizzato con un rivestimento in ceramica. Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile del primo piano, oggetto di procedura, ha realizzato, senza titolo, un vano sul lastrico solare, accessibile dall'appartamento sottostante mediante una scala in legno. In merito al terrazzo si prende atto che tra le parti condominiali non viene annoverato il terrazzo, a meno di servitù condominiali (antenne, contatori, ecc.). Per cui, si ritiene che seppur non esplicitato nell'atto di compravendita, lo stesso sia da considerare pertinenza dell'appartamento del primo piano, anche in considerazione del fatto che tale livello di copertura è accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento del primo piano.

Unità immobiliare e Pertinenze

UNITA' IMMOBILIARE: L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è concepito con un ambiente indiviso composto da ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura, due camere da letto, di cui una singola ed una matrimoniale, disimpegno, servizio igienico, due pertinenze esterne e lastrico solare. All'interno dell'immobile, si rileva una scala in legno accessibile dal soggiorno mediante un vano, realizzata per l'accesso al lastrico solare, dove si riscontra la presenza di un vano,

abusivo. Lo stesso, risulta realizzato con struttura in ferro e pannelli coibenti e di compensato. Dal soggiorno, in prossimità dell'ingresso, si accede al disimpegno che serve le due camere da letto e il servizio igienico. Entrambe le camere da letto sono servite da porte finestra per l'accesso all'ampio terrazzo coperto, senza titolo, mediante pannelli coibenti. Tale terrazzo risulta avere affaccio su corte interna, mentre nella zona pranzo è posizionata un'ulteriore porta finestra per l'utilizzo del modesto balcone posto su via Paolucci.



Vano che introduce alla scala in legno che porta al lastrico solare. La scala è accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento ed è realizzata sopra la scala che introduce all'immobile.

Nel complesso, la disposizione dei vani risulta corretta, con una divisione tra zona giorno e zona notte. Tutti gli ambienti risultano correttamente areati ed illuminati, ad eccezione del servizio igienico che risulta dotato di un modesto finestrino con apertura sul terrazzo mediante vano in muratura sopraelevato. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di **mq. 79,30 circa di superficie utile interna, mq 102,20 di superfici pertinenziali scoperte (n.2 balconi e lastrico solare) 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 107,80.** Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano.

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 di colore giallo o arancio a meno del servizio igienico e dell'angolo cottura, rivestiti con piastrelle. Gli ambienti interni risultano pavimentati con gres tipo cotto nella zona giorno e nella zona notte, mentre, il servizio igienico, risultano pavimentati con ceramica di colore chiaro, così come i rivestimenti, in tinta. Le pertinenze esterne risultano tutte pavimentate con mattonelle in ceramica colore chiaro. Il bagno risulta dotato di piatto doccia, vaso igienico, bidet e lavabo, in ceramica smaltata 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 marmo fiorito, così come la scala che serve l'appartamento. 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 sottotraccia, impianto di rete gas ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una stufa a pellet. L'immobile risulta provvisto di allaccio alla rete di acqua e alla rete di fognatura pubblica.

Stato manutentivo

L'appartamento e relative pertinenze annesse, si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. I materiali, di medio livello, risultano omogenei tra loro. Si riscontrano problemi di umidità in corrispondenza del pozzo luce creato nel servizio igienico, causate da infiltrazioni e accentuate a causa di una non adeguata areazione del vano. Non



si riscontra alcun impianto di trattamento d'aria per sopperire alla mancanza di areazione naturale dell'unico servizio igienico, che dovrà quindi essere adeguato alla normativa igienico sanitaria.

si riscontra alcun impianto di trattamento d'aria per sopperire alla mancanza di areazione naturale dell'unico servizio igienico, che dovrà quindi essere adeguato alla normativa igienico sanitaria.

Finestra Servizio Igienico posta sul terrazzo – vista interna ed esterna

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. L'unità risulta avere parti in comune con altre proprietà, considerato che risulta quota parte di un fabbricato condominiale con due abitazioni. Si precisa che il vano realizzato sul terrazzo dovrà essere rimosso e dovrà essere chiesta una autorizzazione edilizia per la realizzazione del vano scala che porta al terrazzo.

Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

Unità Immobiliare piano terzo	
Ambienti Interni	Superficie
Ingresso	3,70
Soggiorno - Pranzo	31,60
Angolo Cottura	3,90
Disimpegno	3,05
Camera Matrimoniale	14,35
Camera Singola	11,50
Servizio Igienico	4,50
Vano Scala	6,70

Ambienti Esterni	Superficie
Balcone su via Paulucci	4,10
Terrazzo su corte interna	15,05
Lastrico Solare	83,05

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Superficie lorda *	107,80
Superficie utile interna	79,30
Superficie esterne - pertinenze	102,20

(*) 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 est con immobili di altre proprietà del tutto simili, a ovest si riscontra parete cieca confinante con box auto, a nord con corte interna e a sud con pubblica via.

<i>Catasto urbano</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>							
UNICO	2	355	2	A/3	2	4,5 vani	€ 255,65
In ditta:							
[REDACTED] - nato a Taranto il [REDACTED] - Proprietà ½							
[REDACTED] - nata a Taranto il [REDACTED] - Proprietà ½							

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 Licenza Edilizia n.1059/36 del 18.05.1965, successiva sanatoria edilizia di cui al Permesso di Costruire n.42/2007 del 23.05.2007 e Permesso di Costruire n.85/2009, Pratica Edilizia n.86/09, rilasciata il 07.07.2009, per la demolizione e ricostruzione del primo piano esistente. Oltre al titolo edilizio, si riscontra la dichiarazione dell'inizio lavori del 18.01.2010 e dell'avvenuta denuncia presso l'ufficio del Genio Civile di Taranto, delle opere di conglomerato cementizio, protocollo n.57650, n. d'ordine 62/puls del 03.11.2009. Il fabbricato risulta 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 per demolizione e ricostruzione del primo livello, **per alcune variazioni delle tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di copertura e vano scala sul terrazzo, ampliamento di sagoma con aumento inferiore al 2% della superficie dell'unità immobiliare, copertura del terrazzino del primo livello.** Dal sopralluogo effettuato infatti, si è potuto avere riscontro della realizzazione di un vano scala con accesso dall'interno dell'immobile per l'utilizzo del lastrico solare e di un vano non autorizzato e di una tettoia che dovranno essere rimossi.

Tali abusi edilizi dovranno essere denunciati all'ufficio tecnico del Comune di Pulsano, per la sanatoria delle difformità del piano primo e per il terrazzo dovrà essere presentato il progetto per un

vano scala di adduzione, del vano e di eventuali tettoie che dovranno essere realizzate secondo la normativa vigente di opere in c.a. o in ferro o mediante strutture prefabbricate e certificate dal costruttore. Dovrà inoltre essere adeguata l'areazione dell'unico servizio igienico presente.

L'immobile dovrà quindi essere riportato nel rispetto della concessione ottenuta, mediante la demolizione dei pannelli posti in copertura e sul terrazzo e dovranno essere ripristinate le ringhiere in ferro sul terrazzino del piano primo. 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 maggiore copertura sul terrazzo (aggetto su pubblica via).**

Tenuto conto di quanto rappresentato e potendo garantire la sanatoria edilizia parziale rispetto a quanto riscontrato, si determina un valore di circa € 10.000 (diecimila/00), comprensivo del ripristino dello stato dei luoghi autorizzato con demolizioni e conferimento a discarica e per la sanatoria edilizia relativa alle difformità delle tramezzature interne, ampliamento dei balconi, alla messa a norma degli ambienti, ripristino di ringhiere, spese tecniche, sanzioni, oneri ed accatastamento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED], nato a Taranto il [REDACTED] e per l'ulteriore 1/2 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nata a Taranto il [REDACTED], per atto di compravendita del Notaio [REDACTED], del 03.07.2007, repertorio n. [REDACTED], fascicolo [REDACTED], registrato a Taranto l'11.07.007, al n. [REDACTED].

Dall'estratto di matrimonio allegato si evince che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risultano sposati in comunione dei beni e che gli stessi hanno contratto matrimonio a Lizzano (Ta) il 04.03.2000.

Stato di possesso

Attualmente l'appartamento è utilizzato come civile abitazione dagli esecutati

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 05.07.2023						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio [REDACTED] [REDACTED]	03.07.2007	12.07.2007	[REDACTED]

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4868	06.08.2010	Ipoteca Volontaria	B@NCA 27-7 S.P.A. SEDE BERGAMO

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13894	05.07.2023	Pignoramento immobiliare	SEDE CONEGLIANO (TV)

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
NO	NO

Documentazione allegata/verificata						
<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

Verifica allegato 2						
<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 € 460 e massimo di € 560.**

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 € 480. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

bene	dimensioni	Costo stimato	totale
<i>Abitazione</i>	<i>107,80 mq</i>	<i>470,00 €/mq</i>	<i>50.666,00 €</i>

A tale importo dovranno essere sottratte le spese di demolizioni e conferimento a discarica delle parti abusive, ripristini di ringhiere, oltre sanatoria edilizia comprensiva di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa

€ 50.666,000 - €10.000 = € 40.666,00

VALORE DEL BENE IN C.T. € 40.000,00 (quarantamila/00)

In fede,

Arch. Lorusso Cosima

Taranto, 28 giugno 2024



Descrizione sintetica

Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due li-velli, sito in Pulsano alla Via Paolucci n. 114/a, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala indipendente, composto da un ambiente soggiorno/pranzo ed angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno, un ampio terrazzino e un ulteriore balcone su via principale, oltre lastrico solare servito da scala interna. L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pulsano, in ditta 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 [REDACTED], **foglio di mappa 2, particella 355, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale € 255,65.** L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 79,30 circa di superficie utile interna, mq 102,20 di superfici pertinenziali scoperte (n.2 balconi e lastrico solare) 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 107,80.** Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano. L'appartamento e relative pertinenze annesse, si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. I materiali, di medio livello, risultano omogenei tra loro. Si riscontrano problemi di umidità in corrispondenza del pozzo luce creato nel servizio igienico, causate da infiltrazioni e accentuate a causa di una non adeguata areazione del vano. L'immobile è stato costruito con Permesso di Costruire n.85/2009, Pratica Edilizia n.86/09, rilasciata il 07.07.2009, per la demolizione e ricostruzione del primo piano esistente. Oltre al titolo edilizio, si riscontra la dichiarazione dell'inizio lavori del 18.01.2010 e dell'avvenuta denuncia presso l'ufficio del Genio Civile di Taranto, delle opere di conglomerato cementizio, protocollo n.57650, n. d'ordine 62/puls del 03.11.2009. **Il fabbricato risulta sprovvisto certificato di agibilità.** L'immobile in oggetto **risulta difforme** rispetto al titolo edilizio autorizzato dal Comune di Pulsano, **per alcune variazioni delle tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di copertura e vano scala sul terrazzo, ampliamento di sagoma con aumento inferiore al 2% della superficie dell'unità immobiliare, copertura del terrazzino del primo livello.** Si determina un valore di circa € 10.000 (diecimila/00), comprensivo del ripristino dello stato dei luoghi, con demolizioni e conferimento a discarica e per la sanatoria edilizia relativa alle difformità e ampliamento, alla messa a norma degli ambienti, ripristino di ringhiere, spese tecniche, sanzioni, oneri ed accatastamento. Attualmente l'appartamento è utilizzato come civile abitazione dagli esecutati.

Valore di mercato: € 40.000,00 (quarantamila/00)

In fede,

Taranto, 28 giugno 2024

Arch. Lorusso Cosima

