

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 197/2025****LOTTO UNICO****OGGETTO:**

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



contro

“*”**



Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Andrea PAIANO

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 Uno	10
1.4 Documentazione fotografica	15
1.5 Stato manutentivo	16
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 Uno	21
1.14 Documentazione allegata e verificata	21
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	21
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	23
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. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 197/2025 promossa da [REDACTED] contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 15.07.2025, 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

5

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

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);

6

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

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

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

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

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

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

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

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni come da atti

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

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene					
197/2025	Unico		Piena proprietà per 1/1 della signora ***: abitazione di tipo popolare in Comune di Faggiano, via Trieste n. 9, censito nel N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 8, part. 276, sub. 3, categoria A/4, vani 5, piano S/1-T-1, immobile graffato gruppo n.1;					
			Piena proprietà per 1/1 della signora ***: abitazione di tipo popolare in Comune di Faggiano, via Trieste n. 9, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, part. 437, sub. 1, categoria A/4, vani 5, piano S/1-T-1, immobile graffato gruppo n. 1 Tutto salvo errori e come meglio in fatto.					
	A FAVORE							
	CONTRO		***					
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Faggiano (TA)								
Unico	8	276	3	A/4	-	5 vani	S1-T-1	€ 178,18
		437	1		-			

Operazioni peritali

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

- 1) Esecuzione sopralluogo (vedi Allegato 1),
- 2) Certificato di residenza (Allegato 2),
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
- 4) Atto di compravendita (Allegato 4),
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 5).

8

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

Sopralluogo

In data 12.09.2025, previa comunicazione inviata alla debitrice esecutata ed a seguito degli accordi intercorsi con il difensore costituito – Avv. Giuseppe Pozzessere – la scrivente esperta unitamente al custode giudiziario – Avv. Dario Lupo -, per l'occasione sostituito dall'Avv. Stigliano, ha eseguito l'accesso diretto all'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla presenza della debitrice ***la quale ha manifestato massima disponibilità garantendo l'ispezione diretta delle stesse.

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

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua 3 (tre) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Individuazione del lotto							
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare				
197/2025 RGE	Unico		abitazione di tipo popolare in Comune di Faggiano, via Trieste n. 9, censito nel N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 8, part. 276, sub. 3 graffata alla part. 437, sub. 1, categoria A/4, vani 5, piano S/1-T-1, R.C. €178,18				
	A FAVORE						
	CONTRO		*****				
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza Superficie catastale	Rendita
Unico	8	276 437	3 1	A/4	2	5 vani – 95 mq	178,18 €

9

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

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel centro storico del comune di Faggiano (TA) alla via Trieste n. 9 distribuita su tre livelli e precisamente: piano interrato composto di due vani (legnaia), piano terra composto di due vani ed accessori e piano primo composto di vano magazzino ed antistante e retrostante lastrici solari. Il tutto confinante nell'insieme con via Trieste, p.lla 355 e altra proprietà

Il tutto catastalmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Faggiano (TA) al Foglio 8, particella 276, sub. 3 graffata alla particella 437, sub. 1, categoria A/4, vani 5, piano S/1-T-1, R.C. €178,18.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare identificato come Lotto Unico risulta essere ubicato nel centro storico di Faggiano (TA) alla via Trieste n. 9, piccolo comune dell'interland orientale della provincia Tarantina, caratterizzata da edifici di piccole dimensioni realizzati in muratura portante con sviluppo per lo più a piano terra e primo piano con annesso piano interrato che fungeva in passato da deposito per la legna.

La zona ove è ubicato l'abitazione in questione è servita da piccole attività commerciali e le strade sono strette e quasi sempre a senso unico di marcia. Il comune di Faggiano (TA) non risulta molto distante dalla zona costiera.

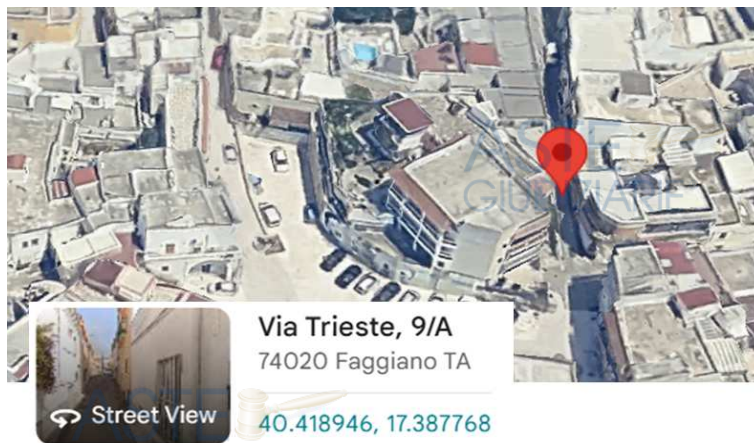


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione del Lotto Uno

Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel centro storico del comune di Faggiano (TA) alla via Trieste n. 9 distribuita su tre livelli e precisamente: piano interrato composto di due vani

(legnaia), piano terra composto di due vani ed accessori e piano primo composto di vano magazzino ed antistante e retrostante lastrici solari.

Nello specifico il piano interrato, in passato utilizzato come deposito per la legna, risulta dell'altezza utile di circa 2,50 metri ed è allo stato rustico, in completo stato di abbandono, ed è possibile accedervi vuoi per il tramite una piccolissima porticina esterna e vuoi da una scalinata interna. Il piano terra, a cui si accede per il tramite di una porticina in anticorodal bianca al civico 9 della via Trieste, è composto da una prima stanza adibita a soggiorno con camino per il tramite del quale si accede alla cucina e alla camera da letto. La cucina a sua volta si affaccia su un pozzo luce coperto in plexiglass dove sono posizionati un piccolo bagnetto ed un piccolo ripostiglio. Dal pozzo luce si accede al piano interrato a mezzo di una piccola e stretta scalinata. Dalla stanza principale si accede a sua volta ad una scalinata che conduce al primo piano dove si trova un locale adibito a magazzino dell'altezza di circa 2,50 metri mediante il quale si accede al lastrico solare; infatti v'è un primo accesso al lastrico solare prospiciente la via Piave ed un secondo con affaccio sul cortile interno.

Le pareti verticali divisorie e di tamponamento risultano essere rivestite con intonaco e pittura di colore bianco non uniformemente distribuita; consistenti fenomeni di umidità tendono ad ammalorate le stesse provocandone la formazione di macchie di colore avorio, l'esfoliazione e la proliferazione di muffa. Analoghi problemi trovati in corrispondenza dell'intradosso del soffitto, in alcuni punti privo del relativo rivestimento di intonaco e pittura.

Non tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente e manca un riciclo diretto dell'aria. Solo per le stanze a confine con la via Piave e il pozzo luce l'illuminazione ed il riciclo dell'aria rinviene dalle finestre in PVC bianche con un unico vetro.

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

PIANO TERRA

U.I.U.

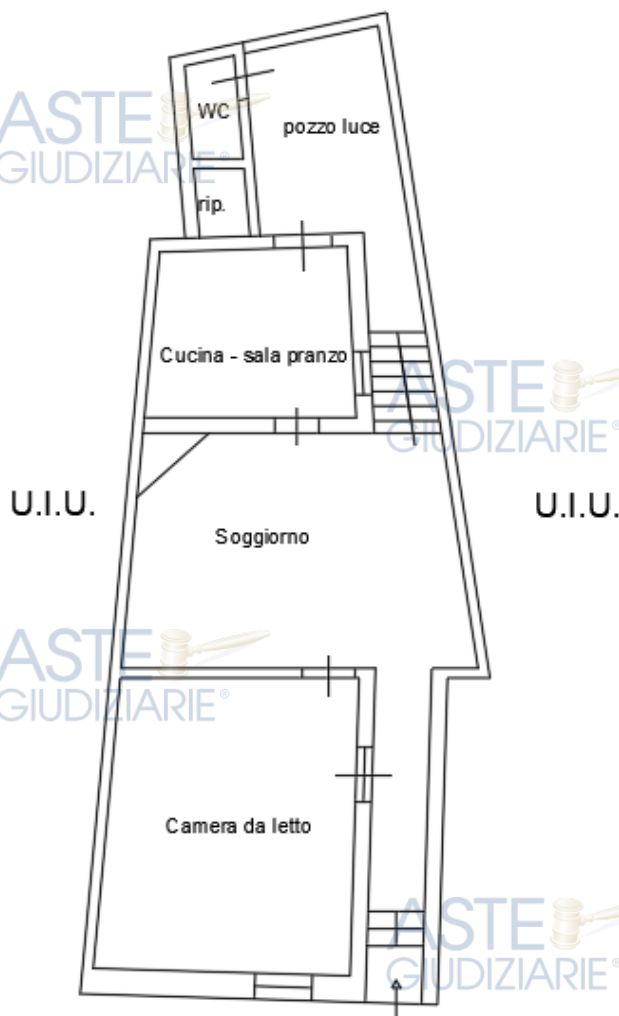


Figura 2 – Pianta immobile

PIANO PRIMO

U.I.U.

U.I.U.

U.I.U.

lastrico solare

magazzino

lastrico solare

via trieste

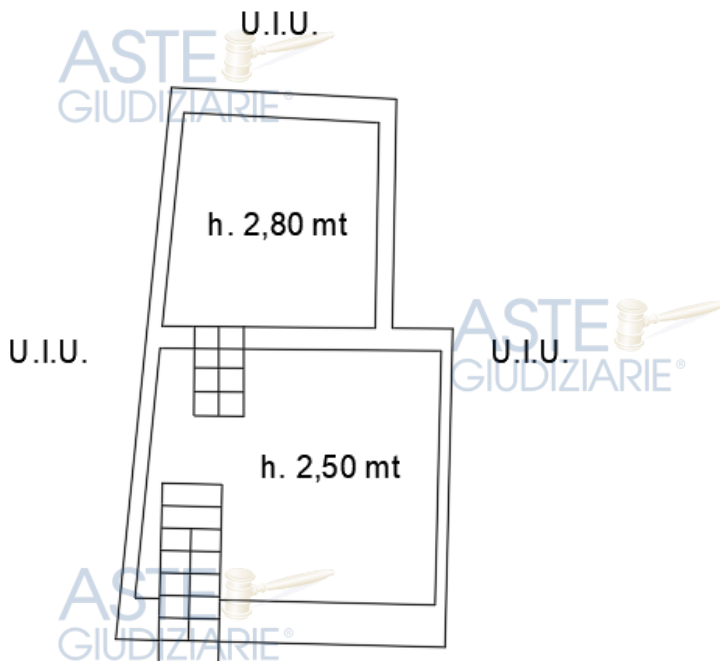
N

Figura 3 – Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO seminterrato



via trieste



Figura 4 – Piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.4 Documentazione fotografica

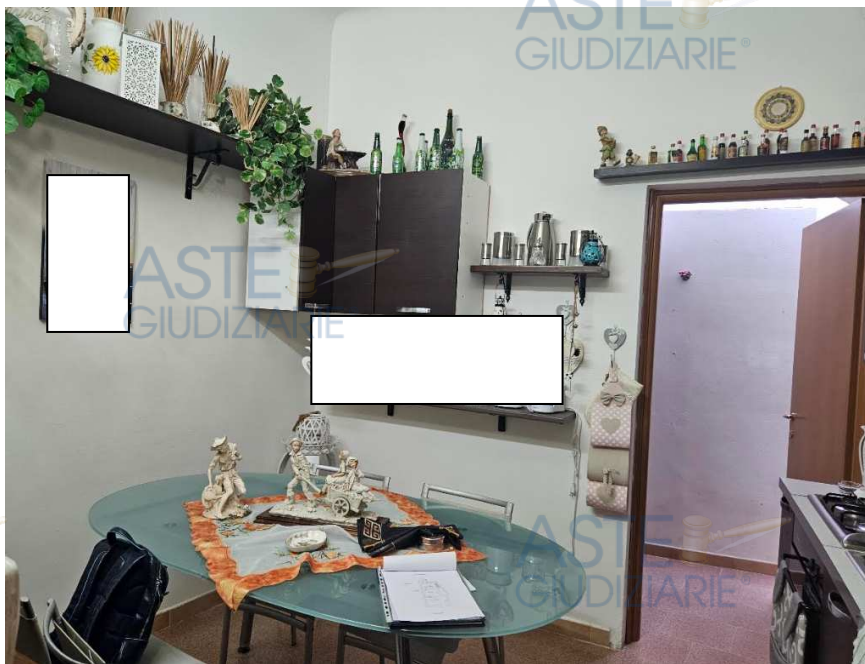


Foto 1 – Cucina – sala pranzo



Foto 2 – Pozzo luce



Foto 3 – Lastrico solare e locale magazzino

1.5 Stato manutentivo

Come già anticipato brevemente, il piano interrato dell'unità immobiliare si presenta allo stato rustico mentre il piano terra ed il primo piano sono rivestiti con intonaco verticale la cui pitturazione risulta essere ammalorata in diverse zone a causa dei fenomeni di condensa ed umidità di risalita. Le conseguenze del cattivo stato manutentivo sono particolarmente visibili in tutte le stanze ed in particolar modo nella stanza centrale del piano terra dove si è verificato il distacco dell'intonaco dell'intradosso del solaio come si evince dal particolare della foto allegata. Lo scarso riciclo di area ha accentuato il proliferarsi di muffe e macchie di umidità i quali sono particolarmente vistosi sulle pareti esterne a causa dei forti sbalzi di temperatura tra l'interno e l'esterno. Anche il lastrico solare non risulta debitamente conservato e presenta fenomeni di efflorescenza che denotano uno scarso stato di conservazione manutentivo. La situazione di degrado sopra descritta andrà inevitabilmente ad incidere nella determinazione del valore.

Nel merito si osservino le istantanee riportate nella pagina successiva, relative allo stato conservativo interno ed esterno.



Foto 4 – Stato conservativo interno



Foto 5 – Stato conservativo esterno

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)
Corridoio	3,6
Soggiorno	8,7
Cucina	4,4
Pozzo Luce	3,2
Bagno	1,0
Ripostiglio	1,0
Camera da letto	7,2
Piano seminterrato	14,44
Locale A piano primo	3,8
Magazzino	6,7
Scale	10,6
Lastrico solare	12,1
Superficie Utile	64,5
Superficie scoperta	12,1

18

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

1.7 Confini

Il Lotto Unico risulta essere confinante con via Trieste, con cortile interno e con altre unità immobiliari.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	8	276 437	3 1	A/4	2	5 vani	178,18 €
						95 mq	
In ragione della piena proprietà ***, nata a Castellaneta (TA) il giorno 03.11.1992 – c.f. ***							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faggiano (TA) e da quanto si legge dall'atto di compravendita il fabbricato costituito dal piano interrato, piano terra e primo piano è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data non risultano essere state effettuate opere che hanno richiesto il rilascio di licenza edilizia. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità. Lo stesso ente comunale, e nello specifico l'Ufficio Urbanistica, ha rappresentato a mezzo di Posta Elettronica Certificata, l'assenza di documentazione tecnica per l'immobile in questione.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Come anticipato in precedenza, per l'immobile de quo non sussiste alcun fascicolo edilizio rilasciabile dall'Ufficio Urbanistica. Lo stesso reca tuttavia una suddivisione degli spazi interni conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale presentata in data 25 novembre 1988.

ii. Conformità catastale

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

1.10 Agibilità

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

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 24.06.2025, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà a ***, nata a Castellaneta (TA) il 03.11.1992 – c.f. ***, al momento dell'acquisto di stato civile libero, in ragione della piena proprietà per averlo acquistato in data 13.07.2011 per notar Avv. Angelina Latorraca – n. repertorio 129.574 – da ***. A quest'ultimi l'immobile è pervenuto loro in misura della quota indivisa di 1/3 ciascuno per successione legittima della madre *** aperta in Faggiano il 07.02.1995 – denuncia n. 3 Vol. 1019 del 08.07.1995 - la cui accettazione è stata trascritta in data 19.07.2011 al n. 13611 reg. part..

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 24 giugno 2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Proprietà	1/1 ***	Atto di compravendita	13.07.2011	Angelina Latorraca	19.07.2011	20142
						13612

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Secondo quanto appurato dall'ispezione ipotecaria, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
4065	20143	19.07.2011	Iscrizione Volontaria	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore

Formalità				
12122	16186	24.06.2025	Pignoramento	Siena NPL 2018 S.r.l.

1.13 Stato di possesso del Lotto Uno

Nel corso del sopralluogo la debitrice *** ha dichiarato espressamente che l'abitazione è in uso alla stessa.

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 Uno risulta essere pari a 265,00 €/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, 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 riportato nella pagina successiva.

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Uno

Tipologia di superficie	Mq
Superficie utile	64,5
Superficie scoperta	12,1
Superficie commerciale	85,9

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
86,0 mq	265,00 €/mq	22.790,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
22.790,00 €	5%	1.139,50 €
Valore corretto		
21.650,50 €		

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

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

Valore di mercato Lotto Uno
21.650,50 €

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
86,00	1,2
129,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
103,20	12
1.238,40	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1.238,40	150%
18,58	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1.238,40	18,58
1.219,82	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
1.219,82	5,5
22.178,62	

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

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

Tabella 14: Valore Lotto Uno

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
21.650,50 €	22.178,62 €
Valore di mercato Lotto Uno = (V1 + V2)/2	
21.915,00 € (valore arrotondato di 21.914,60 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel centro storico del comune di Faggiano (TA) alla via Trieste n. 9 distribuita su tre livelli e precisamente: piano interrato composto di due vani (legnaia), piano terra composto di due vani ed accessori e piano primo composto di vano magazzino ed antistante e retrostante lastrici solari.

L'unità immobiliare in questione, confinante nell'insieme con via Trieste, con cortile interno e con altre unità immobiliare, risulta catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Faggiano (TA) al Foglio 8, particella 276, sub. 3 graffiata alla particella 437, sub. 1, categoria A/4, vani 5, piano S/1-T-1, R.C. €178,18.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data non risultano essere state effettuate opere che hanno richiesto il rilascio di licenza edilizia. Il confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale rilasciata evidenzia l'assenza di difformità; risulta essere pertanto predicabile la conformità catastale. Il fabbricato risulta essere privo del certificato di abitabilità.

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 25 (venticinque) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 28 gennaio 2026

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO