

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 216/2023**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO DUE**ASTE
GIUDIZIARIE®**OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:*ASTE
GIUDIZIARIE®**“S.P.A. GESTIN”***contro***“***”**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO****(già ruolo Dott.ssa Zanna)****Tecnico incaricato alla stima:****Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	11
1.3 Descrizione del Lotto Due	12
1.4 Documentazione fotografica	13
1.5 Stato manutentivo	15
1.6 Superfici rilevate	15
1.7 Confini	15
1.8 Pratica edilizia.....	16
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	16
1.10 Agibilità	16
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	16
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
1.13 Stato di possesso del Lotto Due	18
1.14 Documentazione allegata e verificata	18
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	18
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	20
1.17 Descrizione sintetica	22

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, adesso ruolo Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **216/2023** promossa da **S.P.A. GEST IN** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 04.03.2024, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

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

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

3

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

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.

7

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

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 dalla certificazione notarile							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene				
216/2023	Unico		- Casa per abitazione sita in via Paisiello n. 99 composta di un vano e mezzo catastale al piano terra, confinante con immobile di cui alla successiva lettera B, con la detta via Paisiello e con proprietà Libraro. Detti locali sono censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 5, m.n. 639, sub.2, via Giovanni Paisiello n. 97 -99, P.T., cat. A/5, cl.2, vani 1,5, Rendita Euro 47,26; - Casa per abitazione sita in via Giovanni Paisiello n. 103 al piano rialzato, composta di due vani ed accessori, con soppalco, confinante con la detta via, con proprietà Castellano e con proprietà Castellano – Caprioli. Detti locali sono censiti al Catasti Fabbricati al Foglio 5, m.n. 636, sub. 1, via Giovanni Paisiello n. 101, P.T., cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 111,04.				
	A FAVORE		S.P.A. GEST IN				
	CONTRO		***				
<i>In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà del signor *** ***, nato a ***</i>							
<i>* nella certificazione notarile si segnala che nella Sezione C – Soggetti della relativa nota di trascrizione è stato indicato che il signor ***è pieno proprietario degli immobili in oggetto anziché, come esatto, titolare della quota di comproprietà pari a un mezzo (1/2).</i>							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Palagianello (TA)							
Unico	5	639	2	A/5	1,5 vani	T	€ 47,26
		636	1	A/4	2,5 vani	T	€ 111,04
<i>In ragione della piena proprietà del signor *** ***, nato a ***</i>							

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) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
- 5) Atto di compravendita (Allegato 5),
- 6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

Dopo vari accessi risultati deserti, in data 04 marzo 2026 la scrivente esperta, unitamente al custode giudiziario Avv. Stefano Voza ha eseguito la visione diretta degli immobili rientranti nel verbale di pignoramento, effettuando presso gli stessi i rilievi metrici e fotografici annotandone, al contempo, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche necessarie per la determinazione del più probabile valore di mercato. Quanto sopra specificato è stato riportato sul relativo verbale di sopralluogo, dichiarato chiuso alle ore 11:20.

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 Lotto

Individuazione del lotto		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
292/2023 NRG	Uno	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra di via Paisiello n. 97 – 99, con sviluppo su due livelli, terra e seminterrato, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di scalinata interna, allo stato rustico; il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Palagianello (TA) al Foglio 5, P.lla 639, sub. 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale

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

Individuazione del lotto							
		66 mq, rendita catastale Euro 47,26.					
	Due	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra di via Paisiello n. 103 del Comune di Palagianello (TA), con sviluppo su unico livello e nell'insieme costituito da sala pranzo – cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e soppalco; il tutto catastalmente censito nel N.C.E.U. al Foglio 5, P.lla 636, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 2,5 vani, rendita catastale Euro 111,04.					
	A FAVORE	S.P.A. GEST IN					
	CONTRO	***					
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	5	639	2	A/5	2	1,5 vani	47,26 €
						66 mq	
Due	5	636	1	A/4	2	2,5 vani	111,04 €
						111,04 mq	

Alla luce di quanto sopra riportato, si procede nel proseguo ad effettuare la trattazione del Lotto Due.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra di via Paisiello n. 103 del Comune di Palagianello (TA) con accesso a livello della strada e di successivo modesto disimpegno a mezzo del quale è possibile praticare la sala pranzo – cucina, l'ambiente adibito a bagno posto sulla destra dell'ingresso ed al ripostiglio sulla sx nonché alla camera da letto posta frontalmente. Tale immobile risulta essere censito nel N.C.E.U. del Comune di Palagianello (TA) al Fg. 5, P.lla 636, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, rendita catastale Euro 111,04.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Due risulta essere sito nel Comune di Palagianello (TA) alla via Paisiello n. 103, in una zona centrale della città, caratterizzata dalla presenza di una Chiesa, di locali adibiti a commercio e da un'area pubblica adibita a verde e parco giochi.

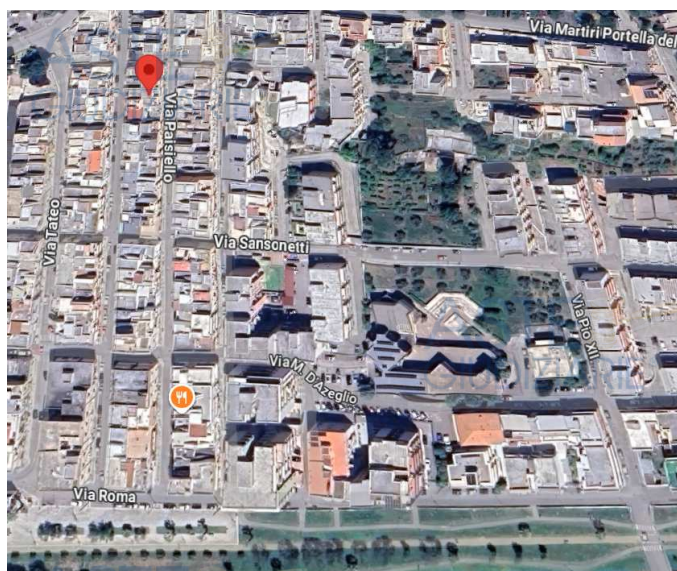


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare rispetto al centro della città

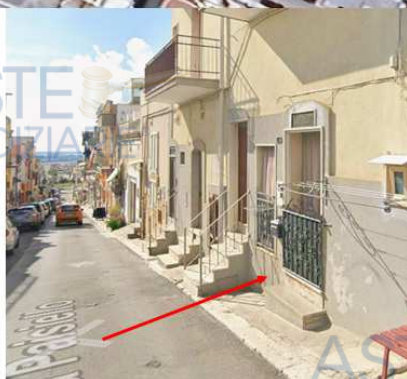
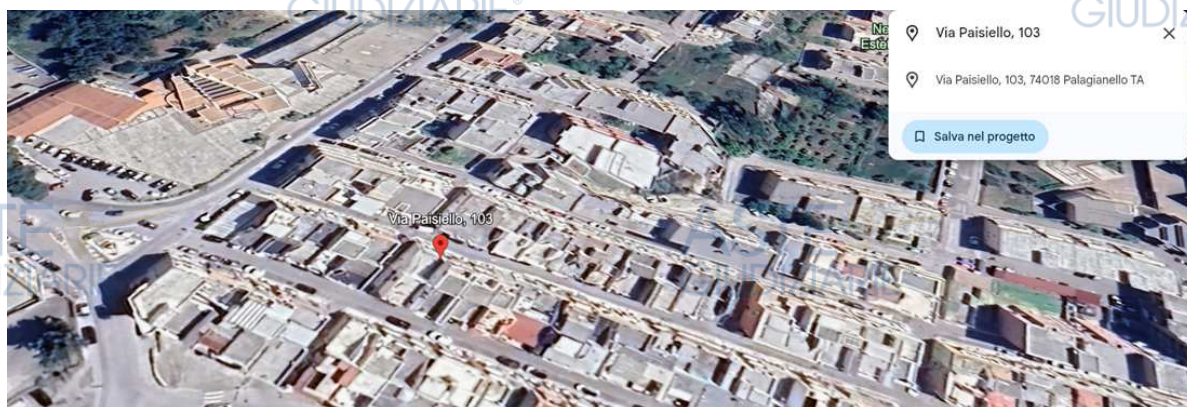


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse e localizzazione dell'immobile

1.3 Descrizione del Lotto Due

Piena proprietà dell'immobile sito al piano terra di via Paisiello n. 103, con accesso a livello della strada. Oltrepassato il modesto disimpegno, è possibile praticare la sala pranzo – cucina e l'adiacente bagno posto sulla dx. Sul lato sx di tale ambiente principale trovasi l'area ripostiglio mentre frontalmente all'ingresso insiste la camera da letto matrimoniale.

Il soffitto, di tipo a volte, presenta altezza tale da essere utilizzato mediante la realizzazione di un soppalco di dimensioni pari alla superficie utile sviluppata dalla camera da letto.

Il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale dei richiamati ambienti risulta essere garantito a mezzo di porta di ingresso e finestra per la sala – pranzo cucina e di modesta apertura per il bagno, tutte prospicienti la via Paisiello. La camera da letto risulta essere priva di superficie finestrata.

L'unità immobiliare risulta essere corredato di impianto elettrico, idrico e fognario. Assente risulta essere l'impianto di riscaldamento e, per tale ragione, l'acqua calda sanitaria risulta essere garantita mediante utilizzo di scaldabagno posizionato nel bagno.

Si riporta a seguire la rappresentazione in pianta del Lotto Due al fine di poter comprendere la descritta suddivisione degli spazi interni.



Figura 3 – Pianta Lotto Due

12

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

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Sala pranzo (lato sx)



Foto 2 – Cucina

13

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 3 – Bagno



Foto 4 – Camera da letto

14

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

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo discreto stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di forme di umidità e di lesioni dei rivestimenti posati in opera per il piano di calpestio e per le pareti del bagno.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme l'immobile 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)
Sala pranzo – cucina	13,9
Camera da letto	18,2
Bagno	2,7
Ripostiglio	1,1
Soppalco	14,6
SUPERFICI	
Superficie Utile	35,9
Superficie Utile soppalco	14,6

1.7 Confini

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

- a nord e a sud unità immobiliare, a est con via Paisiello e a ovest con unità immobiliare.

Tabella 4: Dati catastali

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	5	636	1	A/4	2	2,5 vani	111,04 €
						46 mq	
<i>In ragione della piena proprietà del signor *** ***, nato a ***</i> <i>* Preme tuttavia specificare l'errata indicazione in visura del diritto di proprietà in capo all'intestato signor ***il quale risulta esser proprietario della quota indivisa di 1/2 di proprietà per aver acquistato il detto immobile in regime di comunione legale dei beni.</i>							

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

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagianello (TA) hanno evidenziato l'assenza di documentazione tecnica per l'immobile de quo seppur l'attenta ispezione eseguita dal responsabile dell'Ufficio. L'assenza di titolo abilitativo per il Lotto Due conferma quanto già riportato nell'atto di compravendita nel quale si attesta che le opere risultano esser state iniziate antecedentemente al 1 settembre 1967.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Come anticipato in precedenza, alcun titolo abilitativo e relativo progetto risulta esser stato fornito dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Palagianello (TA) a conferma di quanto riportato nell'atto di compravendita nel quale si dichiara la realizzazione di tale immobile in epoca antecedente al 1967. Si renderà comunque necessario presentare opportuna pratica edilizia al fine della regolarizzazione urbanistica edilizia, con pagamento della relativa oblazione unitamente all'onorario del tecnico abilitato per la presentazione della stessa. Tale somma risulta essere debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale evidenzia l'esistenza di difformità catastale rappresentata dalla realizzazione di ambiente ad uso ripostiglio in corrispondenza della zona sx dell'ambiente sala pranzo – cucina. Tale area è stata ottenuta sfruttando il sottoscala dell'unità immobiliare adiacente. Alla luce di quanto trascritto, si renderà necessario procedere ad istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto con esborso di una somma di denaro comprendente le spese di istruttoria e l'onorario del tecnico abilitato; tale spesa risulta esser stata considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due.

1.10 Agibilità

Non risulta esser stato rilasciato certificato di abitabilità.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 18.07.2023, dalla combinata lettura dell'atto di compravendita e dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'odierno debitore, l'immobile costituente il Lotto Due si apparteneva in ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà al signor

*** ***, nato a ***, ed in ragione della quota indivisa di 1/2 di proprietà alla signora ***, nata a ***, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni (matrimonio contratto in data ***) per notar Vittoria Calvi del 28 febbraio 2006 – N. repertorio ***

A rettifica della richiamata nota di trascrizione eseguita in data 18.07.2023, come risultante da ispezione ipotecaria, in data 18.06.2024 è stato trascritto il verbale di pignoramento a rettifica della precedente in quanto eseguita nei soli confronti del signor ***. Tale rettifica si è resa necessaria in quanto l’immobile in questione risulta essere in comproprietà tra i coniugi *** – ***.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 18 luglio 2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Palagianello (TA) – Fg. 5, P.Illa 636, Sub. 1						
Proprietà	1/2 *** **	Atto di compravendita	28.02.2006	Vittoria Calvi	13.03.2006	7190
	1/2 ***					4094

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 Palagianello (TA) 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
330	3079	10.02.2012	Iscrizione	-
887	8695	01.04.2019	Iscrizione	Agenzia delle Entrate – Riscossione
20810	29250	21.11.2019	Trascrizione	-

Formalità				
14932	19421	18.07.2023	Trascrizione	-
12138	16035	18.06.2024	Trascrizione	-

1.13 Stato di possesso del Lotto Due

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Due risulta essere utilizzato da terze persone senza alcun contratto opponibile alla procedura esecutiva.

1.14 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducnte 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:

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

- ✓ 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 600,00 €.

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:

19

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

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Due

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	35,9	100%	35,9
Soppalco	4,6	20%	2,9
Superficie muri interni	1,6	100%	1,6
Superficie muri esterni non condivisi	0,7	100%	0,7
Superficie muri esterni condivisi	5,0	50%	2,5
Superficie commerciale			44,0
(valore arrotondato della superficie commerciale 43,6 mq)			

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
44,00 mq	600,00 €/mq	26.400,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
26.400,00 €	5%	1.320,00 €
Valore corretto		
25.080,00 €		

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

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

Valore di mercato Lotto Due
25.080,00 €

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e

“saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall’immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
44	3,2
140,80	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
140,80	12
1.689,60	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1.689,60	10,0%
132,00	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1.689,60	168,96
1.520,64	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
1.520,64	5
30.412,80	

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

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

Tabella 14: Valore Lotto Due

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

21

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

25.080,00 €	30.412,80 €
Valore di mercato Lotto Due = (V1 + V2)/2	
27.747,00 € (valore arrotondato di 27.746,40 €)	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano terra dell'edificio di via Paisianello n. 103, ingresso indipendente, nell'insieme costituito da modesto ingresso – disimpegno, sala pranzo – cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e soppalco, per una superficie utile sviluppata dagli ambienti praticabili pari a circa 36 mq, censito nel N.C.E.U. al Fg. 5, P.Ila 636, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, rendita catastale Euro 111,04 e nell'insieme confinante a est con via Paisiello e con altre unità immobiliari sui restanti lati.

Ricerche effettuate presso l'Ufficio SUE del Comune di Palagianello (TA) hanno evidenziato l'assenza di titolo abilitativo per l'immobile de quo a conferma di quanto riportato nell'atto di compravendita nel quale il notaio dichiara che lo stesso risulta esser stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967. Si renderà comunque necessario istruire opportuna pratica edilizia al fine di regolarizzare la situazione urbanistica. Il costo necessario per la presentazione della suddetta pratica risulta esser già stato debitamente preso in considerazione nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Due. Inoltre il confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale ha evidenziato la presenza di difformità rappresentata dalla realizzazione di un ripostiglio nel sottoscala. Tale variazione dovrà essere comunicata all'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto mediante istruzione di pratica Docfa a mezzo di tecnico abilitato. Anche in tal caso il costo di presentazione della pratica unitamente all'onorario del tecnico specializzato è stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile de quo.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, lì 14 aprile 2026

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO