

**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 347/2024****LOTTO UNICO****OGGETTO:***Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare**promosso da:***“PRISMA SPV S.R.L.”***contro***“\*\*\*”****Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO****Tecnico incaricato alla stima:****Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**

**Indice**

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti .....	7
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo .....	8
1. Reindividuazione dei beni.....	8
1.1 Descrizione sintetica generale.....	9
1.2 Caratteristiche della zona .....	9
1.3 Descrizione del Lotto Unico .....	11
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo .....	16
1.6 Superfici rilevate .....	17
1.7 Confini .....	17
1.8 Pratica edilizia.....	18
1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale .....	18
1.10 Agibilità .....	19
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento .....	20
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico .....	20
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 .....	24

## 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) **347/2024** promossa da **PRISMA SPV S.r.l.** contro \*\*\*.

Nel predetto decreto di nomina, del 26.02.2025, 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

*5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza*



*del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

*9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un'unità immobiliare come di seguito descritta (Tabella 1):

**Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare**

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene
347/2024	Unico	-Diritto di proprietà esclusiva sul seguente immobile sito nel Comune di Pulsano (TA) alla via Conte di Torino n. 18-20, censito in Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 3, particella 197, sub. 4, pS1-T, A3, classe 2, vani 7, rendita Euro 397,67
	A FAVORE	PRISMA SPV S.r.l.

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
		CONTRO		***				
In ragione della piena di proprietà del signor ***								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Pulsano (TA)								
Unico	3	197	4	A/3	2	7 vani	S1 - T	€ 397,67

## 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 ed estratto atto di matrimonio (Allegato 2),
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
- 4) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
- 5) Atto di compravendita (Allegato 5),
- 6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

## Sopralluogo

Dopo un primo tentativo di accesso avente esito negativo, in data 06 maggio la scrivente CTU ha eseguito l'ispezione visiva dell'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), dell'odierno debitore signor \*\*\*.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile annotando ciascun elemento utile alla descrizione dello stesso ed alla determinazione del probabile valore di mercato, funzione delle caratteristiche dell'immobile. 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 un unico lotto così come di seguito elencato (Tabella 2):

**Tabella 2: Re - Individuazione del Lotto**

Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare
-------	------------------------------------





Unico		Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Pulsano (TA) alla via Conte di Torino n. 8, al piano terra, costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, numero 3 (tre) camere da letto, cucina – sala pranzo, numero 3 (tre) bagni, cortile e cantina al piano seminterrato. Il tutto risulta essere catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA) al Foglio 3, Particella 197, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 154 mq, piano S1 - T, [REDACTED]				
A FAVORE		PRISMA SPV S.r.l.				
CONTRO		***				
N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA)						
Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
					Superficie catastale	
					7 vani	
3	197	4	A/3	2	154 mq	397,67 €

### 1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'immobile sito al piano terra di via Conte di Torino n. 8 del Comune di Pulsano (TA), nell'insieme costituito da ingresso – disimpegno, soggiorno, sala pranzo – cucina, numero 4 (quattro) camere da letto, 4 (quattro) bagni, piano ammezzato, cortile pertinenziale e cantina (al piano seminterrato).

Il tutto rispettivamente riportato nel N.C.E.U del Comune di Pulsano (TA) al Fg. 3, P.lla 197, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 154 mq, rendita catastale 397,67 Euro.

### 1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito in nel Comune di Pulsano (TA), alla via Conte di Torino n. 8, nel centro storico della città.

L'area in cui lo stesso ricade risulta essere caratterizzato da immobili con sviluppo su 2 (due) livelli, tra loro separati a mezzo di unica corsia per il passaggio secondo verso unico.

Tra le strutture ivi presenti, trovansi l'Istituto Professionale di Stato Mediterraneo.



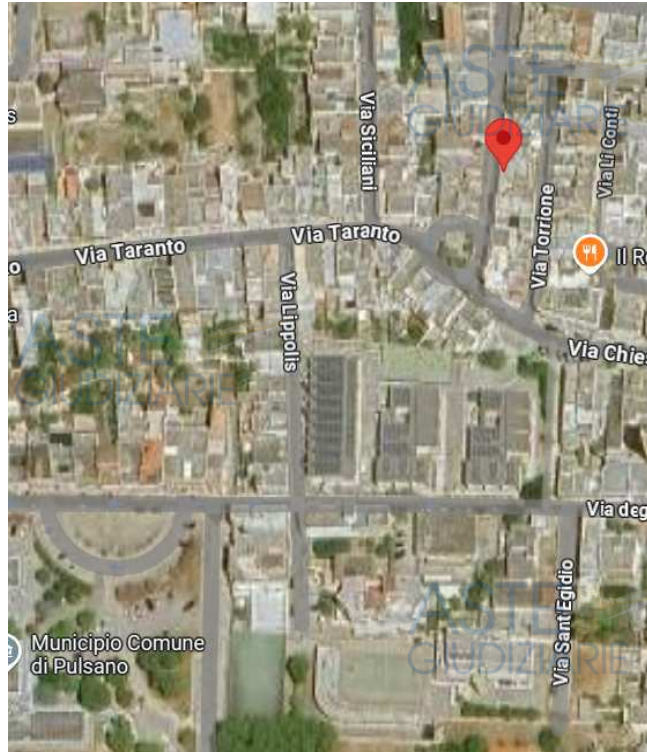


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare rispetto al centro della città



Figura 2: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

### 1.3 Descrizione del Lotto Unico

Oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un appartamento al piano terra della via Conte di Torino n. 8 del Comune di Pulsano (TA), nel centro storico, in un'area poco distante dal centro della città.

Oltrepassato la porta di ingresso, un modesto disimpegno separa l'accesso dalla zona soggiorno a mezzo della quale è possibile raggiungere frontalmente le numero 2 (due) camere da letto munite di bagno. Andando a destra, sempre a mezzo del richiamato vano, è possibile praticare ulteriore disimpegno mediante il quale accedere ad altro vano, all'area soppalco, al vano adibito a studio nonché alla scalinata che conduce al piano seminterrato ove insiste la cantina. In quest'ultima insiste pozzo d'acqua sorgiva, munito di pompa di sollevamento.

A sinistra rispetto al soggiorno, trovasi disimpegno e corridoio mediante il quale raggiungere ulteriore camera da letto, la sala pranzo – cucina, il bagno e l'area cortile. Quest'ultima risulta essere praticabile anche a mezzo di cancello carrabile prospiciente la via Torrione.

Tutti i detti vani ricevono l'illuminazione naturale ed il ricircolo dell'aria mediante aperture aventi affaccio sulla via Conte di Torino e sulla via Torrione., eccezion fatta per la sala pranzo – cucina e per i bagni ricavati nelle camere da letto che risultano essere ciechi nonché muniti di areazione forzata.

Tutte le pareti risultano essere rivestite con intonaco per interni e pittura bianca, ad esclusione dei bagni per i quali è stata adottata la soluzione del rivestimento con ceramica.

Particolarità dell'immobile risulta essere il solaio, di tipo a volte, rivestito secondo la tecnica "faccia vista".

Lo stato conservativo interno è inficiato da evidenti e percepibili problemi di umidità di risalita in corrispondenza delle pareti dei vani, dal piano di calpestio sino a circa 500 mt di altezza, e di cattiva aerazione e/o per probabili infiltrazioni in corrispondenza dell'intradosso del solaio.

Si riporta, nella pagina successiva, la rappresentazione in pianta dell'immobile de quo.

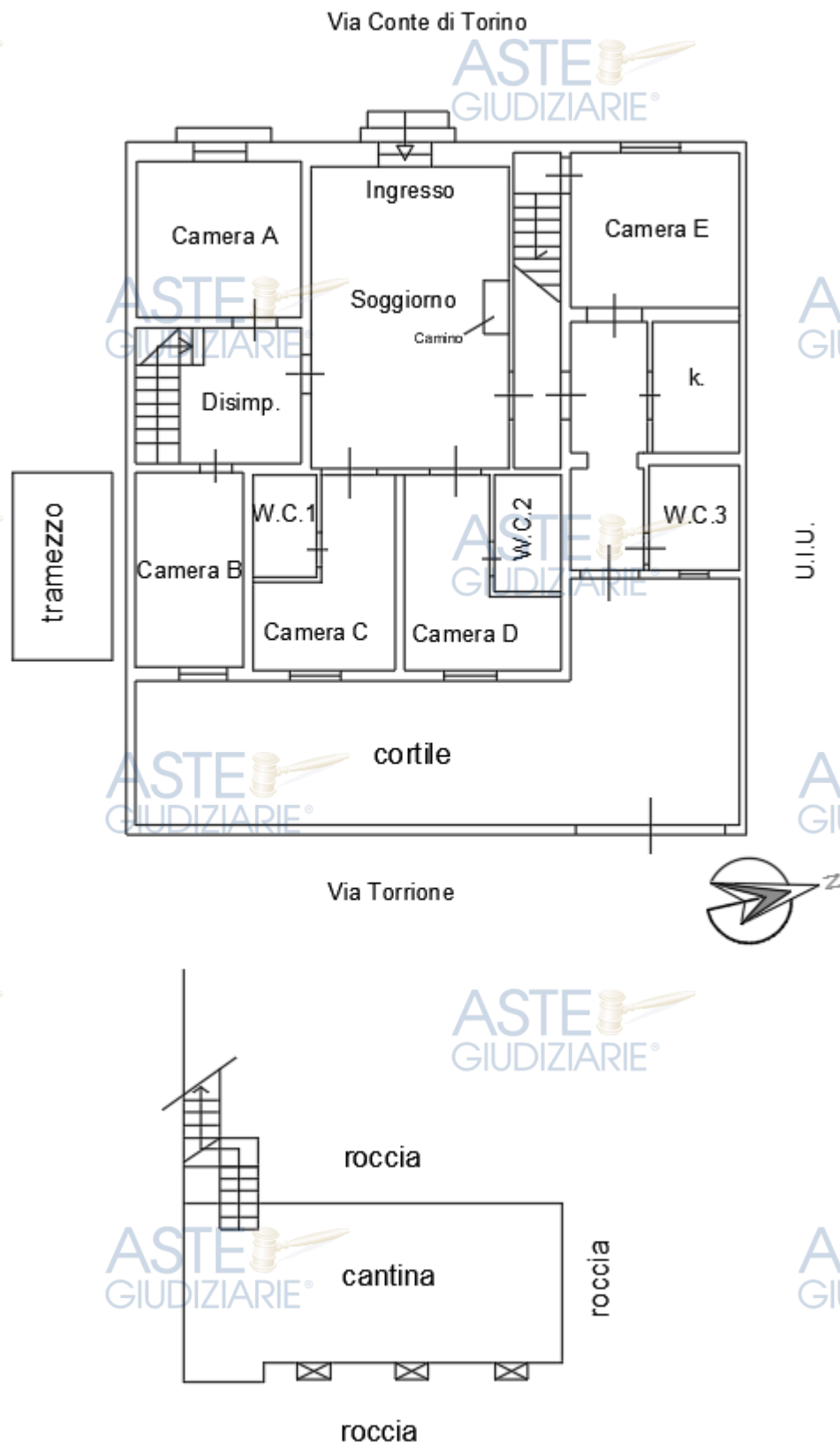


Figura 3 – Rappresentazione in pianta piano terra e piano seminterrato



#### 1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Camera A



Foto 2 – Disimpegno





Foto 3 – Tramezzo



Foto 4 – Camera B



Foto 5 – Bagno Camera D





### 1.5 Stato manutentivo

Come già anticipato, l'appartamento de quo risulta essere ammalorato da evidenti e percepibili forme di umidità localizzate sulle pareti dei vani, dal piano di calpestio sino a circa 500 mt di altezza, e sull'intradosso del solaio. Tali forme, di risalita nel primo caso e per cattiva aerazione e/o per probabili infiltrazioni nel secondo, si manifestano rispettivamente con rigonfiamento del manto di pittura e relativo distacco e con proliferazione di muffa di colore nero.



Foto 7 – Forme di umidità rilevate





## 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 Lotto Unico**

Ambiente – vano	Superficie (Mq)
Soggiorno	24,05
Sala – pranzo	4,60
Camera A	10,33
Camera B	8,48
Camera C	8,26
Camera D	8,83
Camera E	10,58
Disimpegno	8,98
W.C.1	2,61
W.C.2	3,12
W.C.3	3,83
Cortile	42,03
Tramezzo	7,52
Cantina	24,32
<b>Superficie utile</b>	<b>101,19</b>
<b>Superficie scoperta</b>	<b>42,03</b>
<b>Superficie cantina</b>	<b>24,32</b>
<b>Superficie utile</b>	<b>14,2</b>

## 1.7 Confini

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

- a nord e a sud con u.i., a est con via Conte di Torino, ad ovest con via Torrione.

**Tabella 4: Dati catastali**

N.C.E.U. del Comune di Pulsano (TA)						
Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
					Superficie catastale	
3	197	4	A/3	2	7 vani	397,67 €
					154 mq	



## 1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano (TA) hanno evidenziato che l'immobile costituente il Lotto Unico risulta esser stato realizzato in epoca antecedente al 1940 e che per lo stesso risulta esser stata presentata DIA – P.E. 5/04 – Prot. N. 955 del 19/01/2004 per ristrutturazione del fabbricato.

## 1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale

### i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, lo stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella riportata nel progetto allegato alla richiamata DIA.

Trattasi di difformità che, non comportando un aumento di volumetria, risulta essere sanabile mediante opportuna pratica edilizia da presentare presso il competente Ufficio del Comune di Pulsano (TA).

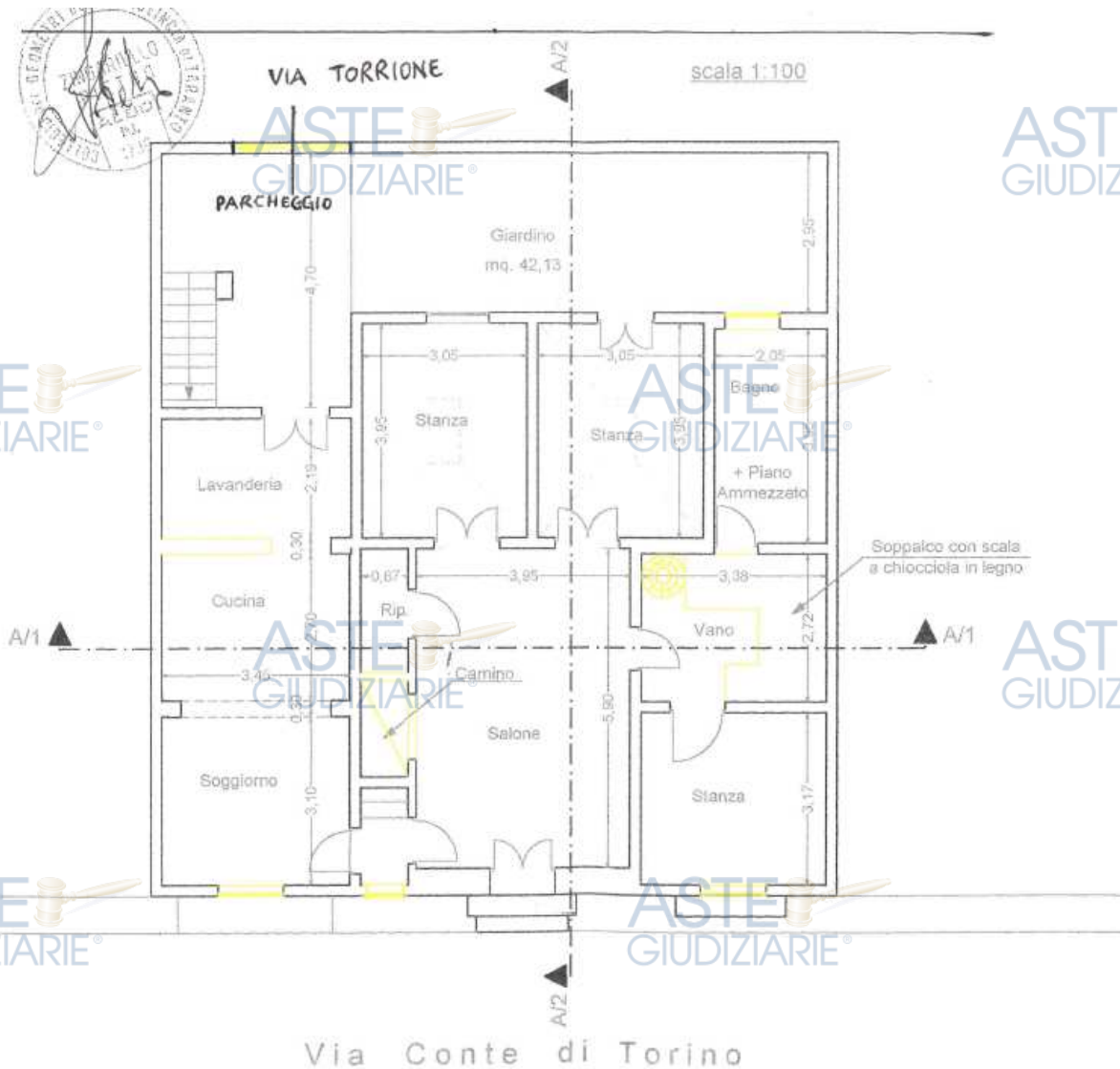


Figura 4 – Progetto allegato alla DIA



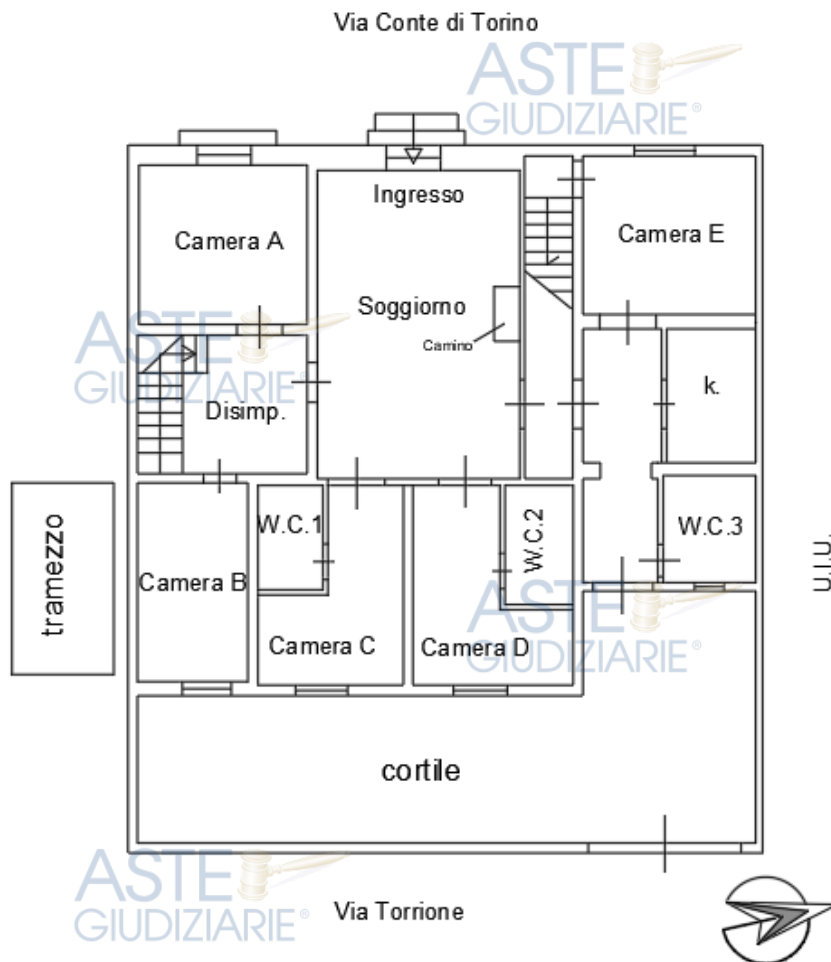


Figura 5 – Attuale divisione interna

Le spese tecniche ed amministrative sono già state considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Taranto ha evidenziato l'esistenza di diversa distribuzione degli spazi. Per ottenere la conformità catastale si renderà necessario istruire pratica DOCFA presso la richiamata Agenzia del Territorio con conseguente pagamento delle spese di presentazione della pratica e dell'onorario del tecnico abilitato per la definizione della stessa. Tali voci di costo sono già stati considerati nella precisazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

### 1.10 Agibilità

Per l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico non risulta esser stato rilasciato il Certificato di Agibilità. Il costo necessario per istruire la pratica per il rilascio dello stesso risulta esser già stato considerato nella determinazione del valore unitario di mercato.

### 1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 07.02.2025, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà al signor \*\*\*, per averlo acquistato in data 30.10.2003 per notar Angelina Latorraca – n. repertorio 91918/13771 – da Menna Amleto.

**Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Data di trascrizione del pignoramento: 07 febbraio 2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione Atto di compravendita	NRG
						NRP
Pulsano (TA) – Fg.3, P.III 197, sub. 4						
Proprietà	***	Atto di compravendita	30.10.2003	Angelina Latorraca	11.11.2003	22922
						16426

### 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 Pulsano (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

**Tabella 6: Formalità**

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo
2250	3066	07.02.2025	Trascrizione
3611	-	22.11.2024	Ipoteca della Riscossione
2766	-	21.09.2018	Ipoteca della Riscossione
6550	-	08.08.2007	Ipoteca Volontaria

### 1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere detenuto da terzi in forza di comodato gratuito.



### 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	X
Certificazione catastale	X
Certificazione ipotecaria	X
Certificazione notarile	-
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	X
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	X

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

### 1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;



- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 570,00 Euro/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 segue:

**Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico**

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore mq
Superficie vani inclusi muri interni	127,35	100%	127,35
Superficie muri esterni non condivisi	7,02	100%	7,02
Superficie muri esterni condivisi	4,24	50%	2,12
Superficie cantina	24,96	50%	12,48
Superficie scoperta	42,00	10%	4,20
<b>Superficie commerciale</b>			<b>153,00</b>
• La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato			

**Tabella 10: Determinazione del valore di mercato**

Unità Immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Lotto Unico	153,00	570,00 €/mq	87.210,00 €



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

Unità Immobiliare	Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Lotto Unico	87.210,00 €	5%	4.360,50 €
<b>Valore corretto</b>			
82.949,50 €			

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 Unico.

### 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)
153,00	2,5
382,50	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
382,50	12
4.590,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
4.590,00	45%
20,66	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
4.590,00	20,66
4.569,35	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n / r$	
4.569,35	5,5
83.079,00	



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 7,5% ed il 14 % per unità immobiliari non residenziali.

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

**Tabella 14: Valore Lotto Unico**

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
82.849,50 €	83.079,00 €
Valore di mercato = $(V1 + V2)/2$	
82.964,00 € (valore arrotondato di 82.964,25 €)	

### 1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pulsano (TA) alla via Conte di Torino n. 8, con accesso a livello della strada, nell'insieme costituito da soggiorno, sala pranzo – cucina, numero 5 (cinque) camere da letto, piano ammezzato, numero 2 (due) bagni, cortile pertinenziale e cantina ubicata al piano seminterrato, censito nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 3, P.lla 197, sub. 4, piano S1 – T, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 397,67.

Detto immobile, confinante a nord e a sud con u.i., a est con via Conte di Torino e ad ovest con via Torrione, risulta esser stato realizzato in epoca antecedente al 1940 e che per lo stesso risulta esser stata presentata DIA – P.E. 5/04 – Prot. N. 955 del 19/01/2004 per la ristrutturazione del fabbricato.

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto allegato alla richiamata DIA evidenzia la presenza di difformità urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni. Trattasi di difformità che, non comportando un aumento di volumetria, risulta essere sanabile mediante opportuna pratica da presentare presso l'Ufficio SUE del Comune di Pulsano (TA) a mezzo di tecnico abilitato. Le relative spese tecniche ed amministrative sono già state considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.





Altrettanto non predicabile risulta essere la conformità catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Taranto. Si renderà pertanto necessario istruire pratica DOCFA presso la richiamata Agenzia del Territorio con conseguente pagamento delle spese di presentazione della pratica e dell'onorario del tecnico abilitato per la definizione della stessa. Tali voci di costo sono già stati considerati nella precisazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare. Assente il certificato di Agibilità. 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 29 luglio 2025

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO