

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 257/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: (C.F.

(C.F.

Creditore Procedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. e P.Iva 14535321005)

rappresentata da JULIET S.P.A. (C.F. e P.Iva 01461980524)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

**RELAZIONE DEL**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto.....	8
Sopralluoghi.....	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata.....	8
Documentazione anagrafica.....	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria.....	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO.....	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
FASCICOLO LOTTO UNICO.....	15
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	16
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	17
Stato di possesso degli immobili.....	18
Vincoli a carico dell'acquirente.....	18
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
FASCICOLO LOTTO DUE.....	15
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	18
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE .....	20
Metodologia applicata .....	20
I Metodo: sintetico-comparativo.....	20
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	22
Valutazioni estimali conclusive.....	24
ALLEGATI.....	21



## QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del e dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, poneva al sottoscritto Arch. Vincenzo Menna, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inadonei.

Successivamente:

1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutata risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro

diritto reale;

4) rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
    - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non Esecutata;
    - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);
  - f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia;

5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile;

6) alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia;

7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.

8) depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria, e fotografie del singolo lotto;

9) segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;

10) in caso di decesso dell'Esecutata verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;

11) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

12) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il

Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;

13) riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori;

14) depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita."

## **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.**

### **Controllo della documentazione riportata agli atti**

Il sottoscritto, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato l'intera documentazione riportata agli atti constatando che non vi erano apparenti irregolarità di forma.

### **Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto**

Previo comunicazioni a mezzo raccomandata A/R n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alla parte debitrice sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ inviata all'indirizzo di residenza presso: \_\_\_\_\_ - 74024 Manduria (TA) ritirata dal sig. \_\_\_\_\_

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MANDURIA (TA)	61		=	Cat.A/4	1	4 vani	Euro: 128,08
F	Proprietà per 1/1	MANDURIA (TA)	61		=	Cat.A/4	1	3 vani	Euro: 96,06

a tutti i proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

- a seguito di nomina avvenuta all'udienza del \_\_\_\_\_
- a seguito di "Rif.: la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/21 del 22/06/21, ha dichiarato illegittima la 2^ proroga (dal 1^ gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data \_\_\_\_\_ con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (vedasi all. 1).

### **Sopralluoghi**

In data \_\_\_\_\_ il sottoscritto si recava in Manduria (TA) alla Via \_\_\_\_\_ dove in presenza dell'Avv. Martino Musumeci (ausiliario del Giudice) degli ing. \_\_\_\_\_ (aiutanti del CTU) dei \_\_\_\_\_ (proprietari esecutati) il quale resi edotti del motivo della visita consentono che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità \_\_\_\_\_

immobiliare di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine dei sopralluoghi è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

### **Acquisizione della necessaria documentazione**

#### **Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati**

(proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 3) rilasciato è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, Parte I, Serie A, n. \_\_\_\_\_ ove risulta che l'Esecutato: \_\_\_\_\_ di sesso \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ (TA) il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

(proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, Parte I, Serie A, Uff. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ove risulta che l'Esecutata: \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ è nata in \_\_\_\_\_ (TA) il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### **Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati**

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ Parte II Serie A Uff. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, ove i \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

*Nel certificato NON sono presenti Annotazioni.*

#### **Documentazione anagrafica**

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_ tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa le attuali residenze degli Esecutati:

dal documento (cfr. All. 5) attualmente hanno la propria \_\_\_\_\_ - 74024

#### **Documentazione catastale**

Presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Taranto – Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di pignoramento (cfr. All. 6).

#### **Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA)**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'u.i. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Manduria (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: per l'attuale U.I. (oggetto di pignoramento) censita nel Catasto fabbricati del Comune di Manduria (TA) al Fg. 61 P.IIa \_\_\_\_\_ (ex p.IIe) è stato rilasciato:

1. "Parere favorevole alla costruzione rilasciato il \_\_\_\_\_ - per l'U.I. censita alla P.IIa \_\_\_\_\_ (cfr. All. 7);
2. "Nulla Osta alla costruzione rilasciato il \_\_\_\_\_ - per l'U.I. censita alla P.IIa \_\_\_\_\_ (cfr. All. 7);

#### **Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio di Taranto**



Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca della documentazione inerente gli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui le prime U.I. sono state censite. **Le ricerche effettuate che di seguito vengono compendiate coprono un arco temporale di cinquant'anni le stesse si sono rese necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione.**

### Origini e stato di fatto delle Unità Immobiliari

L'attuale p.lla che individua ad oggi l'Unità immobiliare è stata fusa catastalmente il con la p.lla Su entrambe le p.lle fu costruito in anni diversi dai proprietari pro-tempore due distinte Abitazioni.

**L'Abitazione censita al fg. 61 p.lla** è pervenuta a per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza dell'Atto di compravendita del in Notar Adami Michele di Manduria (TA) rep. n. , trascritto il al n. da potere (C.F. ) (C.F.

**L'Abitazione censita al fg. 61 p.lla** è pervenuta a per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza dell'Atto di donazione del in Notar Calvi Vittoria di Manduria (TA) rep. n. , trascritto il al n. , da potere dei (C.F. e (C.F.

ai quali, detto immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- **Quota di un 1/4 di nuda proprietà** a , stante altra quota di 1/4 di nuda proprietà perveniva a (C.F. ) e l'usufrutto di (C.F. ) in forza della successione del sig.

(C.F. ) del n. vol. trascritta a Taranto il al n.

- **Quota pari a 3/8 ciascuno di piena proprietà** a e , in forza dell'Atto di compravendita del in Notar Michele Adami di Manduria (TA) rep. n. trascritto il ai nn. , da potere dei signori (C.F. ) e (C.F. );

- l'usufrutto appartenente alla , si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte della stessa.

**Origini dello Stabile:** come anticipato l'attuale p.lla che individua oggi l'U.I. è stata fusa catastalmente il con la p.lla. Su entrambe le p.lle fu costruito in anni diversi ( ) dai proprietari pro-tempore

due distinte Abitazioni. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse: entrambe le Abitazioni (realizzate dai proprietari pro-tempore sulle due p.lle) già in fase di costruzione furono oggetto di modifiche in ampliamento di superficie e volume in difformità rispetto ai titoli originari rilasciati. Per tutte le modifiche eseguite nel corso degli anni (non autorizzate dall'U.T.C. di Manduria) non risultano mai state avanzate da parte dei proprietari istanze di sanatoria. All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

CAT.	Titolarità	Intestati all'Attualità	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita	COLPITO DAL PIGNORAMENTO
1	F	Proprietà per 1/1	61			Cat. A/3	2	8,5 vani	E.: 526,79	SI

### **Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita**

Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli Atti di compravendita e di pignoramento, individua un **Unico Lotto di Vendita**. Ai fini dell'individuazione dei lotti ritiene inoltre propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per 1/1		61			A/3	2	8,5 vani	E.: 526,79

è pervenuta agli esecutivi: sig.ri

l'intero in forza di due Atti notarili:

1. *Compravendita del repertorio n. e registrato il ' al n. a firma del notar Adami Michele in Manduria (cfr All. 8);*
2. *Donazione del repertorio n. e registrato il al n. firma del notar Vittoria Calvi in Manduria (cfr All. 8).*

### **LOTTO UNICO**

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita in zona semicentrale del Comune di Manduria (TA) con ingresso indipendente da Via

È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 61, P.lla , sub. cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, rendita € 526,79. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via , Via per Uggiano e Via La stessa U.i.u. confina a nord con la p.lla (del fg. ), ad est con la p.lla , a sud con Via ed infine ad ovest con la p.lla

### **Identificazione catastale dell'immobile pignorato**

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti
Comune di Manduria (TA)

Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
61			==	A/3	2	8,5 vani	€ 526,79
In ditta: ; per 1/1 – Via – piano T-S1.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Manduria (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	61			==	A/3	2	8,5 vani	€ 526,79
In ditta: ; per 1/1 – Via – piano T-S1.								

### Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione *urbanistica*, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse: il Fabbricato all'attualità deriva dalla fusione catastale di due U.I. distinte ed acquistate dagli Esecutati tramite due Atti notarili in tempi diversi. Entrambe le Abitazioni (realizzate dai proprietari pro-tempore) già in fase di costruzione sono state oggetto di modifiche in ampliamento di superficie e volume in difformità rispetto ai titoli originari rilasciati. Per tutte le modifiche eseguite nel corso degli anni (non autorizzate dall'U.T.C. di Manduria) non risultano mai state avanzate da parte dei proprietari istanze di sanatoria. Difformità riscontrate:

1. diversa distribuzione interna e lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il ..... all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;
2. fusione catastale per accorpamento del ..... (presentata dagli Esecutati) di due U.I. censite al fg. 61 p.lle ..... (non risulta autorizzata dall'U.T.C. di Manduria);
3. dalla verifica tra la planimetria catastale del ..... e le planimetrie catastali precedenti delle due U.I. (depositate all'U.T.E. nel ..... e nel ..... ) ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;
4. nella verifica tra i due titoli edilizi rilasciati dall'U.T.C. di Manduria (Parere favorevole del ..... e Nulla Osta del ..... ) e le planimetrie catastali precedenti delle due U.I.: ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;

Inoltre risultano totalmente difformi, non sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione:

5. il "vano deposito" in muratura presente nell'ortale;
6. la struttura in legno (travi, pilastri e copertura in lamellare) adiacente al vano deposito presente nell'ortale.

## Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in zona semicentrale del Comune di Manduria (TA) con ingresso indipendente da Via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_ precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al piano terra di un'Insula delimitata da Via \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ Via per Uggiano e Via \_\_\_\_\_. Il gruppo di alloggi che all'attualità formano l'edificato come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è presente già dagli inizi degli anni cinquanta. Come già accennato al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto esaminato presso l'U.T. Comunale di Manduria e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per l'U.I. essendo insieme a tutta l'Insula già presenti dagli inizi degli anni cinquanta sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra le piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per l'U.I. delle difformità consistenti in:

1. *diversa distribuzione interna e lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il \_\_\_\_\_ all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;*
2. *fusione catastale per accorpamento del \_\_\_\_\_ (presentata dagli Esecutati) di due U.I. censite al fg. 61 p.lle \_\_\_\_\_ non risulta autorizzata dall'U.T.C. di Manduria);*
3. *dalla verifica tra la planimetria catastale del \_\_\_\_\_ e le planimetrie catastali precedenti delle due U.I. (depositate all'U.T.E. nel \_\_\_\_\_ e nel \_\_\_\_\_) ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;*
4. *nella verifica tra i due titoli edilizi rilasciati dall'U.T.C. di Manduria (Parere favorevole del \_\_\_\_\_ e Nulla Osta del \_\_\_\_\_) e le planimetrie catastali precedenti delle due U.I.: ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;*

Le difformità descritte ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 a parere dello scrivente possono essere sanate riconducendo il caso di specie nell'applicazione all'art. 36 comma 1 e 2 ed art. 37 comma 4 del T.U. dell'Edilizia (d.p.r. n. 380/01). **Art. 36 - Accertamento di conformità – Comma 1:** in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di S.C.I.A. nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art. 33, comma 1, ed art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme

dal permesso. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

**Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità - Comma 4:** ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. ***In seguito all'accoglimento da parte dell'U.T. del Comune dell'istanza di sanatoria ed al versamento in favore del Comune di Manduria dell'oblazione, si dovrà procedere alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento al Catasto Fabbricati tramite la procedura DOCFA.***

**Verifica ed approfondimento della Destinazione Urbanistica:** la P.lla n. del foglio n. 61 in cui è sita l'Unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona definita dal vigente P.R.G. "Zona di Edilizia esistente, completamento e ristrutturazione" (cfr. all. 9).

Inoltre risultano totalmente difformi, non sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione:

5. il "vano deposito" in muratura presente nell'ortale;
6. la struttura in legno (travi, pilastri e copertura in lamellare) adiacente al vano deposito presente nell'ortale.

Tali difformità a parere dello scrivente **NON** possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 comma 4 del Testo Unico per l'Edilizia (dpr n. 380/01). "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Il sottoscritto visto il caso di specie ritiene utile un ulteriore approfondimento in merito alla possibilità di **non** poter applicare l'istituto della sanatoria in relazione agli abusi edilizi descritti in riferimento alla possibile applicazione dell'art. 34 del d.p.r. 380/01, ossia la possibilità di applicare una sanzione pari al doppio del costo di produzione quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità: *la norma presuppone che vengano in rilievo gli stessi lavori edilizi posti in essere a seguito del rilascio di un titolo e in parziale difformità da esso e non è quindi applicabile alle opere realizzate senza titolo per ampliare un manufatto preesistente (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 1 giugno 2016, n. 2325 e n. 3371 cit.).*

**Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.**

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO - definizione**

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita in zona semicentrale del Comune di Manduria (TA) con ingresso indipendente da Via ( ), civico . È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 61, P.lla. sub. . cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, rendita € 526,79. L'Immobile è pervenuto agli esecutati:

per l'intero in forza di due titoli notarili:

1. *Compravendita del repertorio n. e registrato il al n. a firma del notar Adami Michele in Manduria (cfr All. 8).*
2. *Donazione del repertorio n. e registrato il al n. a firma del notar Vittoria Calvi in Manduria (cfr All. 8).*

Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 257/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: (C.F. . . . .) e .

(C.F. . . . .)

Creditore Procedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. e P.Iva 14535321005)

rappresentata da JULIET S.P.A. (C.F. e P.Iva 01461980524)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

**FASCICOLO LOTTO UNICO**

### Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita in zona semicentrale del Comune di Manduria (TA) con ingresso indipendente da Via ..... È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 61, P.lla ....., sub. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, rendita € 526,79. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via ..... Via ..... Via per Uggiano e Via ..... La stessa U.i.u. confina a nord con la p.lla (del fg. ....), ad est con la p.lla ....., a sud con Via ..... ed infine ad ovest con la p.lla .....

### Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO"

Il Fabbricato oggetto di stima è sito in Manduria (TA) alla Via ..... con accesso dal civico precedentemente identificato come Lotto Unico ricade in zona semicentrale del Comune e nelle vicinanze (circa 500 mt in linea d'aria) della perimetrazione del Centro storico. Attraverso Via ..... sita alle spalle dell'U.I. si arriva in Piazza Vittorio Emanuele II. L'Area ricade in zona definita dal vigente P.R.G. "Zona di Edilizia esistente, completamento e ristrutturazione" (cfr. all. 9). La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e vi si trova piccoli esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio oggetto di stima è composto da un piano fuori terra adibito a residenza ed una porzione di piano interrato costituito da due piccoli vani adibiti a cantina - deposito. Il Fabbricato ha una struttura portante del tipo in muratura in Tufo del tipo palmatico a singolo e doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo a volta in fette di tufo per i quattro vani anteriori (fronte strada) mentre a solaio piano per i vani posteriori. All'esterno il fabbricato è intonacato e tinteggiato con pittura dal colore chiaro. L'U.I. oggetto di stima è sita al piano terra con ingresso tramite portoncino del tipo in alluminio anticorrosivo. Dal confronto tra la documentazione tecnico - urbanistica, catastale (planimetrie e visure) lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata è emerso:

1. *diversa distribuzione interna e lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il ..... all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;*
2. *l'accorpamento di due Immobili censiti al fg. 61 p.lle ..... e ..... generati dalla fusione catastale del ..... (presentata dagli Esecutari) non risulta autorizzata dall'U.T.C. di Manduria;*
3. *dalla verifica tra la planimetria catastale del ..... e le planimetrie catastali precedenti delle due U.I. (depositato all'U.T.E. nel ..... e nel ..... un ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;*
4. *nella verifica tra i due titoli edilizi rilasciati dall'U.T.C. di Manduria (Parere favorevole del ..... Nulla Osta del ..... ) e le planimetrie catastali precedenti un ampliamento in superficie, volume e diversa distribuzione interna;*



5. nella verifica tra l'ultima planimetria catastale depositata e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:

- a. non è stato riportato la realizzazione di un divisorio nel vano d'ingresso per creare un "vano soppalcato" adibito a studiolo al piano terra ed a cameretta sul soppalco. A quest'ultima si accede attraverso due rampe di scala in legno dalla forma ad "L" realizzate su un angolo nel vano contiguo a quello d'ingresso;
- b. il vano ripostiglio esistente è stato diviso in due creando un secondo accesso da un vano porta nella camera padronale;
- c. nel vano pranzo è stato realizzato un divisorio per creare un vano lavanderia. Attraverso questo si accede al secondo vano ripostiglio frazionato e descritto in precedenza;
- d. nella cameretta è stato realizzato un divisorio per creare un bagno in camera ed un piccolo vano riposto con accesso dal vano pranzo;
- e. in ultimo nel vano pranzo è stato chiuso l'accesso che tramite una scala interna conduceva alla "cantina – deposito" al piano interrato;
- f. nell'ortale è stata realizzata ex novo una struttura in legno (travi, pilastri e copertura in lamellare) adiacente al vano deposito;
- g. nel bagno esistente è stato realizzato un divisorio per creare un disimpegno;
- h. in ultimo nell'ortale è stata realizzata ex novo una rampa di scale con struttura in ferro autoportante che dà accesso al terrazzo di copertura. Questa struttura non è conforme al regolamento edilizio e deve essere rimossa.

Inoltre risultano totalmente difformi, non sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione:

1. il "vano deposito" in muratura presente nell'ortale;
2. la struttura in legno (travi, pilastri e copertura in lamellare) adiacente al vano deposito presente nell'ortale.

La superficie degli immobili è così distribuita:

<b>PIANO TERRA</b>			
<i>VANO</i>	<i>(S<sub>UR</sub>)Esistente</i>	<i>(S<sub>NR</sub>)Esistente</i>	<i>(S<sub>I</sub>)Esistente</i>
Ingresso	9,11 m <sup>2</sup>	===	
Studiolo	12,54 m <sup>2</sup>	===	
Soppalco	15,46 m <sup>2</sup>	===	
Camera padronale	23,28 m <sup>2</sup>	===	
Riposto 1	3,76 m <sup>2</sup>	===	
Soggiorno	16,40 m <sup>2</sup>	===	
Camera doppia	16,30 m <sup>2</sup>	===	
Cucina pranzo	42,53 m <sup>2</sup>	===	
Riposto 2	0,85 m <sup>2</sup>	===	
Lavanderia	6,06 m <sup>2</sup>	===	
Riposto 3	1,46 m <sup>2</sup>	===	

Cameretta	10,23 m <sup>2</sup>	=====		
Tramezzo 1	2,75 m <sup>2</sup>	=====		
Bagno in camera	4,59 m <sup>2</sup>	=====		
Tramezzo 2	0,85 m <sup>2</sup>	=====		
Antibagno	3,24 m <sup>2</sup>	=====		
Bagno	4,72 m <sup>2</sup>	=====		
Deposito esterno	11,88 m <sup>2</sup>	=====		
Ortale	=====	38,22 m <sup>2</sup>		
Struttura in legno	=====	18,17 m <sup>2</sup>		
Vano cantina 1	=====	18,50 m <sup>2</sup>		
Vano cantina 2	=====	9,82 m <sup>2</sup>		
<b>TOTALE</b>	<b>186,01 m<sup>2</sup></b>	<b>84,71 m<sup>2</sup></b>		<b>270,72 m<sup>2</sup></b>

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

#### **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico**

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente tramite portoncino del tipo in alluminio anticorodal a quota marciapiede. È costituita da cinque vani principali, di cui tre vani anteriori un ingresso soggiorno e due camere destinate a zona notte, dal soggiorno si accede alla cucina pranzo, alla cameretta con bagno in camera, alla lavanderia con riposto ed al servizio igienico dotato di antibagno. Dalla cucina pranzo si accede all'ortale in cui si affaccia il vano deposito esterno e la struttura in legno lamellare. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, di riscaldamento con radiatori in alluminio e di climatizzazione con split. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato tinta noce. I bagni hanno i sanitari in vetro china bianchi con pavimenti e rivestimenti in ceramica tinta chiara a tutt'altezza. I vani anteriori con copertura a volta hanno un'altezza utile di mt 4,80 circa mentre i restanti vani 3,10 mt circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori pastello. Gli infissi esterni sono in alluminio anticorodal tinta chiara. Le porte interne in buono stato sono del tipo in legno tinta noce nazionale.

#### **Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico**

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà degli Esecutati: *Abitazione unifamiliare al piano terra, sita in zona semicentrale del Comune di Manduria (TA) con ingresso indipendente da Via \_\_\_\_\_ È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg 61, P.III sub. cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, rendita € 526,79. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via \_\_\_\_\_ ; Via \_\_\_\_\_ , Via per Uggiano e Via \_\_\_\_\_* L'U.I. è pervenuta agli eseguiti \_\_\_\_\_ ) per l'intero in forza di due titoli notarili:

1. *Compravendita del* \_\_\_\_\_ *repertorio n.* \_\_\_\_\_ *e registrato il* \_\_\_\_\_ *al n.* \_\_\_\_\_ *a firma del notar*  
*Adami Michele in Manduria (cfr All. 8);*

2. *Donazione del* \_\_\_\_\_ *repertorio n.* \_\_\_\_\_ *e registrato il* \_\_\_\_\_ *al n.* \_\_\_\_\_ *a firma del notar*  
*Vittoria Calvi in Manduria (cfr All. 8).*

Per tutto quanto sopra richiamato attualmente risulta occupata come abitazione di residenza ed è di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

### **Vincoli a carico dell'acquirente**

La tabella che segue riporta i vincoli che, a seguito di eventuale vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

Tipologia di vincolo	ESISTENZA		Descrizione
	A FAVORE	CONTRO	
Domande giudiziali	Nessuna	Nessuna	-----
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI	1. "Parere favorevole alla costruzione rilasciato il _____" - per l'U.I. censita alla P.lla (cfr. All. 7); 2. "Nulla Osta alla costruzione rilasciato il _____" - per l'U.I. censita alla P.lla (cfr. All. 7);	Nessuna	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuna	Nessuna	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuna	Nessuna	-----

### **Vincoli non opponibili all'acquirente**

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il _____ a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio del	SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. 14535321005)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca Volontaria	Mutuo Fondiario	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F. 00884060526)	
Ipoteca	art.77 d.p.r. 602/73	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	EQUITALIA PRAGMA SPA (C.F. 00274230945)	

Legale	ed art. 16 d.lgs. n.46 del 23/04/08			
Ipoteca Riscossione	Ruolo ed avviso di addebito esecutivo	Reg. part. Reg. gen. Repertorio del:	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE (C.F. 13756881002)	--

### **Spese fisse di gestione e manutenzione**

L'Immobili oggetto di pignoramento attualmente non necessita di ristrutturazioni o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione per l'U.I. in oggetto.

## **STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **Metodologia applicata**

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'U.I. da stimare, ovvero, determinare il suo più probabile prezzo di vendita in un libero mercato delle compravendite e in un determinato periodo di tempo. A tal fine sono state applicate le seguenti due metodologie:

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per rivalutazione monetaria dell'ultimo valore di vendita.

Il valore di mercato viene ricavato come media dei valori ottenuti dall'applicazione di ciascun metodo.

### **Metodo: sintetico-comparativo**

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m<sup>2</sup>, è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

### **Acquisizione dei valori unitari di zona**

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;

- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, etc;
- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m<sup>2</sup> **670,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Indagini indirette civile abitazione tipo economico										
fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m <sup>2</sup> )		Valore di Locazione (€/m <sup>2</sup> mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 <sup>^</sup> Semestre 2022	Abitazioni di tipo economico	Manduria (TA)	C2/ Semicentrale/Via Gorizia, Roma, Oria, Ferrovia, S. Antonio, A. Cartaginese, Conca Doro, Lecce, Livio, Cameraio.	Residenziale	normale	420,00	590,00	2,0	2,6
Media delle medie (arrotondata)							€/m <sup>2</sup> 505,00	€/m <sup>2</sup> 2,30		

I due valori unitari medi così ottenuti (quello da indagini dirette e quello da indagini indirette), vengono mediati.

Quindi:

**ANALISI DIRETTA: €/m<sup>2</sup> 670,00**

**ANALISI INDIRETTA: €/m<sup>2</sup> 505,00**

**Valore Medio arrotondato: MEDIA - €/m<sup>2</sup> 587,50**

#### Calcolo della consistenza

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
<b>PIANO TERRA</b>						
61			Ingresso	9,11 m <sup>2</sup>	1,20	10,93
			Studiolo	12,54 m <sup>2</sup>	1,20	15,04
			Soppalco	15,46 m <sup>2</sup>	1,20	18,55
			Camera padronale	23,28 m <sup>2</sup>	1,20	27,94
			Riposto 1	3,76 m <sup>2</sup>	1,20	4,51
			Soggiorno	16,40 m <sup>2</sup>	1,20	19,68

Camera doppia	16,30 m <sup>2</sup>	1,20	19,56
Cucina pranzo	42,53 m <sup>2</sup>	1,20	51,04
Riposto 2	0,85 m <sup>2</sup>	1,20	1,02
Lavanderia	6,06 m <sup>2</sup>	1,20	7,27
Riposto 3	1,46 m <sup>2</sup>	1,20	1,75
Cameretta	10,23 m <sup>2</sup>	1,20	12,28
Tramezzo 1	2,75 m <sup>2</sup>	1,20	3,30
Bagno in camera	4,59 m <sup>2</sup>	1,20	5,51
Tramezzo 2	0,85 m <sup>2</sup>	1,20	1,02
Antibagno	3,24 m <sup>2</sup>	1,20	3,89
Bagno	4,72 m <sup>2</sup>	1,20	5,66
Deposito esterno	11,88 m <sup>2</sup>	1,20	14,26
Ortale	38,22 m <sup>2</sup>	0,60	22,93
Struttura in legno	18,17 m <sup>2</sup>	0,60	10,90
<b>INTERRATO</b>			
Vano cantina 1	18,50 m <sup>2</sup>	0,60	11,10
Vano cantina 2	9,82 m <sup>2</sup>	0,60	5,89
<b>Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m<sup>2</sup>)</b>			<b>274,03</b>

#### Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{Valore medio} \times \text{Sup. Tot. Ragguagliata} = 587,50 \text{ €/m}^2 \times 274,03 \text{ m}^2 = \text{€ } 160.992,63.$$

#### Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, ma anche come metodo di verifica della bontà del risultato ottenuto col metodo sintetico-comparativo. Col metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito netto annuo e il tasso netto di capitalizzazione. A sua volta, il reddito netto annuo è dato dalla seguente differenza: **reddito netto annuo = reddito lordo annuo – totale spese annue**

#### Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 2,30 per metro quadro di superficie. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 274,03 m<sup>2</sup> (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

$$\text{Canone mensile} = 2,30 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 274,03 \text{ m}^2 = 630,27 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone annuo} = 630,27 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.563,24.$$

L'importo così ricavato rappresenta il canone annuo lordo alla data odierna dalla locazione dell'immobile.

#### Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

1. Spese varie;
2. Spese per imposte dirette.

Per il calcolo delle spese varie, si è tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, di seguito riportate:

#### Spese Varie

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per definire la percentuale da attribuire a tali spese si è tenuto conto principalmente dello stato di conservazione esterno ed interno, dell'immobile:

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	3,50 %
Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	
Buono	3,50% <input checked="" type="checkbox"/>	Buono	3,50% <input checked="" type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del 2%.
- Spese per assicurazioni. Sono del tutto trascurabili visto che la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, sono totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, sia pur limitata alla sola responsabilità civile.
- Aliquote di ammortamento. Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo.

Eseguendo la sommatoria di tutte le percentuali sopra riportate si ottiene il seguente valore:

**Spese varie = 5,50 %**

#### Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Unica Comunale (IUC) e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

**IMU:** Nel Comune di Manduria l'aliquota per immobili di categoria A/3 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6‰). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 526,79 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 921,35. Tale valore corrisponde a circa il **12,18 %** del reddito lordo.

**TASI:** nel Comune di Manduria l'aliquota per immobili di categoria A/3 è inglobata nell'aliquota IMU.

**IRPEF:** tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **10%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **27,68 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a: **Totale spese annue = € 7.563,24 x 27,68 /100 = € 2.093,50**

Calcolo reddito netto annuo

**Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 7.563,24 – € 2.093,50 = € 5.470,00.**

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,5% ed il 3,5%. Considerato che:

- l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo;
- le rifiniture interne e lo stato di manutenzione sono buone;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,00% (media tra 2,5% e 3,5%).

Determinazione del valore di mercato

Sulla base dei risultati ottenuti, il valore di mercato come capitalizzazione dei redditi è:

**valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 5.470,00 / 3,00% = € 182.333,34.**

**Valutazioni estimali conclusive**

Sulla base dei risultati ottenuti col metodo sintetico-comparativo e con quello per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato viene stimato come media dei rispettivi valori ottenuti con i due metodi descritti. Si ha:

**VALORE DI MERCATO = (€ 160.992,63 + € 182.333,34) / 2 = € 171.663,00**

**Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità**

1. Costi per ripristino dello stato dei luoghi attraverso permesso edilizio: 210,00 €/m<sup>2</sup> x 35,00 m<sup>2</sup> = € 7.350,00;
2. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 9.450,00;
3. Onorario pratiche tecniche € 3.100,00;

Totale costi per completamento definizione pratica € 19.900,00.

**VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 151.763,00**

**(eurocentocinquantunomilasettecentosessantatre/00.)**

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO**





Arrotondato in cifra tonda a **€ 151.763,00**  
(eurocentocinquantunomilasettecentosessantatre/00.)

IL TECNICO

*f.to dott. Arch. Vincenzo Menna*



## ALLEGATI

1. Copia Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Copia verbale di sopralluogo;
3. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
4. Copia Estratto per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati;
5. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
6. Copia Certificato dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
7. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
8. Copia Planimetrie e Visure catastali e mappale aggiornate;
9. Copia Titoli per esecuzione lavori edili;
10. Copia Elaborati grafici allegati ai Titoli;
11. Copia Titoli notarili;
12. Copia provvedimento del G.E.;
13. Rilievo grafico dello stato di fatto;
14. Copia Visure Ipotecarie;

IL TECNICO

*f.to dott. Arch. Vincenzo Menna*