



**Studio Tecnico dott. ing. Valerio Annicelli**

Area Espropriazioni e Fallimenti  
Cancelleria Esecuzione Immobiliare

**Giudice dott. Andrea Paiano**

**RGE399/2023**

PROCEDURA \_\_\_\_\_

**Consulenza Tecnica**

ATTIVITA' \_\_\_\_\_

**Relazione dell'esperto**

OGGETTO \_\_\_\_\_



TIMBRO E FIRMA \_\_\_\_\_

Via Taranto 39s  
74015 – Martina Franca (TA)  
Tel. +39 348-4438805  
E-mail: valerio.annicelli@gmail.com  
PEC: valerio.annicelli@ingpec.eu

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	29/08/24	Emesso

ELABORATO

**CTU**

**008**

**24**

## Sommario

A. Introduzione.....	3
B. Controlli preliminari.....	4
Lotto I .....	5
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	6
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità .....	7
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento .....	7
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza .....	8
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	9
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	9
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione .....	9
I-8. Espropriazione per pubblica utilità .....	10
I-9. Stima del valore dell'immobile .....	10
I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato .....	11
I-B. Analisi del mercato immobiliare .....	12
I-C. Calcolo della superficie commerciale .....	13
I-D. Metodo di stima.....	14
I-10. Descrizione del lotto .....	15
C. Allegati richiesti.....	17
D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy.....	17
E. Check list dei controlli.....	18
F. Adempimenti finali.....	18

## A. Introduzione

In data 03/02/2024 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine di dieci giorni dalla notifica della nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

Il giudice disponeva la redazione della perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità PCT, formulando le istruzioni e i quesiti da approfondire così come sarà di seguito dettagliato.

Si rimanda al verbale di nomina per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento circa l'incarico per il quale l'esperto è stato chiamato a rispondere al giudice.

L'elaborato sarà articolato punto per punto coerentemente con le richieste formulate nel verbale di nomina nell'intento di renderlo il più possibile chiaro e con risposte il meno possibile soggette ad interpretazioni diverse. Si citeranno di volta in volta le diverse richieste formulate richiamando in *corsivo* il testo presente nel verbale di nomina quando opportuno.

Per limitare al minimo la possibilità di errore nella redazione della versione dell'elaborato da produrre in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), si utilizzeranno degli identificativi sostitutivi relazionabili ai soggetti di seguito riassunti ove necessario.

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
<b>Esecutato I</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Esecutato II</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Procedente</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ipotecante</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario I</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Rogante I</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>

Per focalizzare lo scopo dell'elaborato sull'oggetto del procedimento, si riportano di seguito i dati immobiliari catastali rinvenuti dalle certificazioni catastali storiche che sono state acquisite e depositate agli atti del procedimento:

**Catasto Fabbricati del comune di Taranto (TA):**

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento					Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita		
F1	206	31	393	A/3	2	7 vani	122 m <sup>2</sup> (118 m <sup>2</sup> escluse le aree scoperte)	€ 614,58	P.zza S. Pertini n. 11 piano 2	<b>Esecutato I</b> (1/2 proprietà) <b>Esecutato II</b> (1/2 proprietà)
F2	206	31	2462	C/6	2	18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	€ 77,16	P.zza S. Pertini n. 11 piano S1	<b>Esecutato I</b> (1/2 proprietà) <b>Esecutato II</b> (1/2 proprietà)

**B. Controlli preliminari**

*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.*

*(omissis)*

*L'esperto inoltre deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.*

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, pertanto, i controlli eseguiti e richiesti nel verbale di nomina si riassumono nella seguente check list:

<i>La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento?</i>	<b>Si.</b>
<i>I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione?</i>	<b>Si.</b>
<i>Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato?</i>	<b>No.</b> L'esperto ha comunque provveduto a procurare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' <b>Esecutato I</b> e dell' <b>Esecutato II</b> rilevando che gli stessi risultano separati con provvedimento del tribunale di Taranto del 25/10/22 ad omologazione del verbale di separazione consensuale del 05/10/2022. Gli stessi avevano contratto matrimonio il 07/09/2000.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Lotto I

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

*L'esperto deve provvedere:*

*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.);*

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1 e la relativa pertinenza F2:

<b>Comune</b>	Taranto (TA)		
<b>Località / indirizzo</b>	Piazza Pertini n.11		
<b>Caratteristiche interne</b>	Appartamento posto al piano 2 costituito da un ingresso dal quale si accede a due camere, con accesso ad un balcone comune con affaccio sulla strada, cucina e bagno rispettivamente con accesso e affaccio su altro balcone comune con affaccio interno, altre due camere rispettivamente con affaccio sulla strada e sul lato interno, ripostiglio e secondo bagno di servizio senza affaccio. Completa il lotto immobiliare il posto auto pertinenziale al piano S1.		
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile appartiene ad uno stabile di 12 piani in adiacenza a stabili simili edificato con struttura a scheletro indipendente e divisori di tamponamento interni, realizzato in zona residenziale sulla strada principale del quartiere Paolo IV con caratteristiche e materiali tipici del luogo e con finiture di edilizia popolare.		
<b>Superficie Calpestabile [m<sup>2</sup>]</b>	Circa 109,5 m <sup>2</sup> interni		
<b>Confini</b>	L'immobile si trova al secondo piano di un fabbricato prevalentemente ad uso residenziale e confina sul fronte nord e sud con affacci esterni e sul fronte est ed ovest con altre unità immobiliari adiacenti o spazi comuni interni.		
<b>Dati Catastali</b>	<b>F.</b>	206	
	<b>P.</b>	31	
	<b>S.</b>	393	2462
	<b>Cat.</b>	A/3	C/6
	<b>Classe</b>	2	2
	<b>Consistenza</b>	7 vani	
	<b>Sup. Catastale</b>	Totale 122 m <sup>2</sup> , Totale senza aree scoperte 118 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
	<b>Rendita</b>	€ 614,58	77,16
<b>Indirizzo</b>	Piazza Pertini n. 11, P.2	Piazza Pertini n. 11, P. S1	
<b>Pertinenze ed accessori</b>	Posto auto di cui al Sub. 2462 (21m <sup>2</sup> )		
<b>Millesimi di parti comuni</b>	n.a.		

## I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

*L'esperto deve provvedere:*

*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.*

Il lotto in esame fa parte di un complesso di 37 corpi di fabbrica edificati in virtù di concessione edilizia n.38 del 1986 e successiva variante in corso d'opera n.86 del 1991.

La planimetria di progetto e quella catastale riportano lo stato dei luoghi in origine e tutt'ora invariati, pertanto, l'immobile è da ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico anche se sprovvisto di abitabilità o agibilità.

## I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

*L'esperto deve provvedere:*

*ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi.

#### **I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza**

*L'esperto deve provvedere:*

*ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la 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).*

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato I** e l'**Esecutato II** erano intestatari dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni. Il diritto è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita stipulato dal **Rogante I** il 31/07/2003, rep.31517, e trascritto presso l'AE territorio il 03/01/2007 al n.12310 di formalità contro **Ex Proprietario I**, titolare del medesimo diritto. Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sugli immobili del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, si rileva che, come riporta la nota di trascrizione, pende il verbale di pignoramento che origina la procedura immobiliare, rep.6504 del 11/12/2023 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 04/01/2024 al n.163 del registro particolare in favore del **Proceden** e contro l'**Esecutato I** e l'**Esecutato II**.

Precedentemente, contro l'**Esecutato I** e l'**Esecutato II** per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno, a favore dell'**Ipotecante** è stata iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 11/07/2023 al n. 2050, l'ipoteca volontaria in rinnovazione per € 174.000,00 di cui 87.000,00 di capitale in seguito alla concessione di mutuo della durata di 30 anni del 31/07/2003 per rogito **Rogante I**, rep. n.31518. Detta ipoteca rinnova l'iscrizione n.3326 del 02/08/2003.



## I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

*L'esperto deve provvedere:*

*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;*

Il lotto identificato non è divisibile tecnicamente e/o utilmente dal punto di vista della commerciabilità in più lotti.

## I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari

*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;*

Il lotto è stato pignorato per la quota intera di proprietà ciascuna di  $\frac{1}{2}$  dell'**Esecutato I** e dell'**Esecutato II**.

## I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione

*L'esperto deve provvedere:*

*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;*

Il lotto è dell'**Esecutato I** e dell'**Esecutato II** per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ed in uso all'**Esecutato II** come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo.

*laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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, ...*

Per quanto già detto non esiste alcun contratto di affitto o locazione in essere.

*... 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.*

Non risultano esserci particolari vincoli e oneri anche di natura condominiale.

*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.*

Non risulta dalle indagini eseguite che il lotto risulti essere gravato da, censo, livello, uso civico o affrancazione da tali pesi.

*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;*

Le spese condominiali sono regolarmente saldate come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo. Si evidenzia che, come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo, sono stati spesi i lavori condominiali iniziati con l'agevolazione prevista dall'art.119 del d.lgs. n.34/2020 (Superbonus 110%) per problematiche legate alla ditta appaltatrice e per i quali l'assemblea condominiale non ha ancora deliberato i termini e le modalità di completamento.

## **I-8. Espropriazione per pubblica utilità**

*L'esperto deve provvedere:*

*ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Al momento della redazione dell'elaborato non risulta esserci alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in itinere e si ha ragionevole certezza che non avverrà neanche in un futuro prossimo.

## **I-9. Stima del valore dell'immobile**

*L'esperto deve provvedere:*

*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 corre-*

*zioni 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.);*

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle *Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* sottoscritta dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionale come la norma *UNI 11612* o le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali.

Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del *Requisito 3* dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

### **I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato**

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto

territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

<b>Caratteristiche di localizzazione</b> (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)	Il lotto si trova lungo la strada principale di un quartiere semiperiferico del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.
<b>Caratteristiche posizionali</b> (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano 2 e relativo posto auto pertinenziale con esposizione prevalente a nord e a sud in uno stabile di 12 piani con architettura tipica dei condomini plurifamiliari.
<b>Caratteristiche tipologiche</b> (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali medie (122m <sup>2</sup> totali di cui 118m <sup>2</sup> coperti catastali per l'immobile principale e 21m <sup>2</sup> per la pertinenza); Il lotto non necessita di interventi di manutenzione importanti, dotato di impianti idrico e sanitario funzionanti. di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas e infissi in buono stato.
<b>Caratteristiche economiche</b> (limitazioni d'uso, ecc.)	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
<b>Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo</b> (Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

### I-B. Analisi del mercato immobiliare

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

<b>Localizzazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taranto (TA) - 74123 Piazza Pertini, n.11</li> <li>Zona periferica</li> <li>Codice zone D9</li> <li>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</li> </ul>
<b>Tipo di contratto</b>	Compravendita
<b>Destinazione</b>	Residenziale

<b>Tipologia immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In fabbricato usato</li> <li>Appartamento in condominio con posto auto pertinenziale</li> </ul>												
<b>Tipologia Edilizia</b>	<p>Fabbricato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fabbricato condominiale ad uso residenziale prevalente con struttura a scheletro indipendente</li> </ul> <p>Immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Appartamento di edilizia civile accessibile al secondo piano in fabbricato condominiale comune.</li> </ul>												
<b>Dimensione</b>	Media												
<b>Caratteri della domanda e dell'offerta</b> (Prevalenti)	<table> <tr> <td>Lato acquirente:</td> <td>Privato</td> </tr> <tr> <td>Lato venditore:</td> <td>Privato</td> </tr> <tr> <td>Motivo acquisto:</td> <td>Abitazione</td> </tr> <tr> <td>Intermediari:</td> <td>No</td> </tr> </table>	Lato acquirente:	Privato	Lato venditore:	Privato	Motivo acquisto:	Abitazione	Intermediari:	No				
Lato acquirente:	Privato												
Lato venditore:	Privato												
Motivo acquisto:	Abitazione												
Intermediari:	No												
<b>Livello del prezzo</b> (Secondo semestre 2023 - OMI)  (Quotazioni primari borsini immobiliari)	<table> <tr> <td>Quotazione minima:</td> <td>810 €</td> </tr> <tr> <td>Quotazione media:</td> <td>930 €</td> </tr> <tr> <td>Quotazione massima:</td> <td>1050 €</td> </tr> <tr> <td>Quotazione minima:</td> <td>800 €</td> </tr> <tr> <td>Quotazione media:</td> <td>927 €</td> </tr> <tr> <td>Quotazione massima:</td> <td>1054 €</td> </tr> </table>	Quotazione minima:	810 €	Quotazione media:	930 €	Quotazione massima:	1050 €	Quotazione minima:	800 €	Quotazione media:	927 €	Quotazione massima:	1054 €
Quotazione minima:	810 €												
Quotazione media:	930 €												
Quotazione massima:	1050 €												
Quotazione minima:	800 €												
Quotazione media:	927 €												
Quotazione massima:	1054 €												
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	<p>Quotazioni: lieve aumento su base annuale</p> <p>Vendite: in calo dell'11% su base annuale</p> <p>Dinamicità del mercato: media</p> <p>Livello redditi: medio</p>												

Il livello del prezzo di riferimento tiene conto delle quotazioni OMI e le quotazioni di primari borsini immobiliari di settore al fine di confrontare la coerenza del valore che verrà utilizzato nel metodo di stima.

### I-C. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'intero Lotto è stato eseguito in conformità ai criteri di misurazione e di calcolo codificati nel *Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

Nel nostro caso ci troviamo in presenza di un immobile a destinazione residenziale costituito da un'unità immobiliare parte di un edificio condominiale. Nell'ambito della singola unità immobiliare bisogna individuare:

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;

Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lordo	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata	
F1	Ingresso	13,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Soggiorno	21,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Camera 1	20,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Camera 2	15,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Camera 3	14,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Cucina	12,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Bagno 1	17,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Bagno 2	5,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Balcone strada	8,5m <sup>2</sup>	Ornamento	25 %
	Balcone interno	4,5m <sup>2</sup>	Ornamento	25 %
F2	Posto auto	21,0m <sup>2</sup>	Accessori	35 %
<b>Totale F1</b>	<b>131,5 m<sup>2</sup></b> (Lordo)		<b>122,0 m<sup>2</sup></b> (Omogeneizzata) <b>118,0 m<sup>2</sup></b> (Escluse aree scoperte)	
<b>Totale con pertinenze (F1 + F2)</b>	<b>152,5 m<sup>2</sup></b> (Lordo)		<b>129,0 m<sup>2</sup></b> (Omogeneizzata) <b>118,5 m<sup>2</sup></b> (Escluse aree scoperte)	

#### I-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato alla situazione in esame è quello del confronto di mercato così come definito nelle *Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* elaborate da ABI, CNI e primarie associazioni professionali nazionali. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Per fornire un dato affidabile, si è proceduto a consultare i riferimenti di prezzo OMI e dei primari borsini immobiliari.

Il giudizio del valore è stato formulato nel suo valore ordinario e successivamente è stato rifinito con le dovute aggiunte o detrazioni che le condizioni specifiche hanno evidenziato in differenza dallo stesso e in conformità con quanto stabilito nella modifica all'Art. 568 del RD 267/1942 e introdotte con il DL 83/2015, e convertito con modificazioni in legge 6 Agosto 2015 N. 132:

*...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.*

Al termine delle ricerche il più probabile valore di mercato del lotto, considerando quanto descritto, si stima essere:

**€ 114.000**

come risulta dopo l'arrotondamento dell'esposizione analitica successivamente esplicitata e che riporta gli adeguamenti applicati e le motivazioni che li hanno determinati:

<b>Valore stimato</b>		[€]	<b>€ 113.971,50</b>	$\left[ \text{Valore massimo} \times \left( \frac{A+B}{2} \right) - (C + D + E) \right] \times F$	
<b>Valore ordinario</b>		[€]	<b>€ 119.970,00</b>		
Superficie commerciale		[mq]	129,00		
Valore unitario		[€]/[mq]	930		
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	95%	Immobile usato ma in buone condizioni
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	95%	Immobile usato ma in buone condizioni
	C	Oneri professionali e/o di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 0,00	Immobile conforme dal punto di vista urbanistico
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	100%	Pignoramento sull'intera piena proprietà

## I-10. Descrizione del lotto

*L'esperto deve provvedere:*

*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;*

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

<i>Lotto – Numero beni</i>	N. 1 – Piena proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
<i>Genere</i>	Appartamento posto al piano 2 costituito da un ingresso dal quale si accede a due camere, con accesso ad un balcone comune con affaccio sulla strada, cucina e bagno rispettivamente con accesso e affaccio su altro balcone comune con affaccio interno, altre camere rispettivamente con affaccio sulla strada e sul lato interno, ripostiglio e secondo bagno di servizio senza affaccio. Completa il lotto immobiliare il posto auto pertinenziale al piano S1.
<i>Valore di stima</i>	€ 114.000,00
<i>Indirizzo</i>	Taranto (TA), Piazza Pertini n.11
<i>Disponibilità</i>	In uso al proprietario
<i>Certificazione Energetica</i>	Non disponibile
<i>Vani</i>	7 (Catastali)
<i>Dimensione</i>	122m <sup>2</sup> Catastali (Totale escluse le aree scoperte 118m <sup>2</sup> )
<i>Piano</i>	2
<i>Contesto</i>	L'immobile si trova lungo la strada principale di un quartiere semi-periferico del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.



### C. Allegati richiesti

*L'esperto deve provvedere:*

*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);*

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato e pertinente all'incarico, come da istruzioni del mandato, è stata fornita come da riepilogo seguente:

- Allegato 1 Check list dei controlli effettuati
- Allegato 2a Planimetria catastale F1
- Allegato 2b Planimetria catastale F2
- Allegato 3a Visura Catastale Storica F1
- Allegato 3a Visura Catastale Storica F1
- Allegato 4 Documentazione per verifica della conformità urbanistica
- Allegato 5 Foto
- Allegato 6 Atto di provenienza<sup>1</sup>
- Allegato 7a Certificato di residenza Esecutato I
- Allegato 7b Certificato di residenza Esecutato II
- Allegato 7c Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Allegato 8 Verbale di sopralluogo

### D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy

*L'esperto deve provvedere:*

*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;*

Come indicato in premessa l'elaborato è strutturato in maniera da limitare solo al paragrafo introduttivo l'esplicitazione dei dati da omettere nella versione redatta in conformità alla di-

<sup>1</sup> L'allegato verrà fornito successivamente al deposito

rettiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), pertanto solo in tale paragrafo verranno eliminati i dati sensibili nel fornire la versione richiesta nella descrizione di questa parte del mandato.

## E. Check list dei controlli

*L'esperto deve provvedere:*

*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.*

La check list dei controlli viene fornita come Allegato 1 dell'elaborato.

## F. Adempimenti finali

*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.*

Tutti gli adempimenti finali sono stati eseguiti al momento del deposito del presente elaborato ovvero entro il termine dei trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

La presente relazione si compone di un numero di 18 pagine.