

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*



*ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 227/2023*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutato: XXXXXXXX*



*Creditore Procedente: Saphira SPV s.r.l.*

*C.T.U.: Arch. Giovanni Giannetta*

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



# Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	2
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	7
Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.....	7
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto .....	7
Sopralluoghi.....	7
1. Descrizione immobile pignorato .....	8
Esatta elencazione ed individuazione dei beni.....	8
Descrizione complessiva e sintetica dei beni .....	8
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	9
2. Conformità urbanistica ed eventuale sanabilità degli abusi .....	9
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	9
Note sulla situazione catastale .....	9
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	10
3. Conformità del bene pignorato rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento.....	10
4. Provenienza del bene pignorato .....	10
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	10
5. Vendita dell'immobile in uno o più lotti.....	11
LOTTO UNICO .....	11
6. Possibilità di suddivisione del bene pignorato pro quota .....	11
7. Stato di possesso del bene, esistenza di formalità, vincoli o oneri e spese fisse di gestione o di manutenzione ..	11
Stato di possesso degli immobili.....	11
Vincoli a carico dell'acquirente.....	12
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	12
8. Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità .....	12
9. Beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica .....	12
10. Criterio di stima e valutazione dell'immobile.....	12
Metodologia applicata .....	12
I Metodo: sintetico-comparativo.....	13
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	14
Valutazioni estimali conclusive.....	16
11. Acquisizione della documentazione necessaria .....	17
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	17
Documentazione anagrafica .....	17
Documentazione catastale.....	17
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto .....	17
ALLEGATI.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

In data 31.08.2023, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, nominava quale esperto stimatore e poneva al sottoscritto Arch. Giovanni Giannetta, che accettava l'incarico in pari data, i seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis* co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.



3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

**9)** Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

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

**11)** 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);

**12)** 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;

**13)** 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;

14) 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.”



## **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.**

### **Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.**

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.

In particolare, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, precisando che tale certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo (compravendita) trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, il creditore procedente non ha depositato stralcio catastale attuale del foglio di mappa ed il certificato dello stato civile dell'esecutato, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

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

Previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice sig. XXXXXXXXX, proprietario di un appartamento di civile abitazione sito in Taranto con accesso condominiale da via Calabria n° 45, al quinto piano, riportato nel catasto fabbricati al foglio di mappa 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37, oggetto del pignoramento, si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data 25 gennaio 2024 con relativo sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura (vedasi allegato 1).

### **Sopralluoghi**

Come accennato, in data 25.01.2024 il sottoscritto si recava in Taranto alla Via Calabria n° 45 (luogo dell'immobile pignorato) dove, in presenza del sig. XXXXXXXXX (incaricato dell'IVG), della sig.ra XXXXXXXXX (ex convivente dell'esecutato) e della sig.ra XXXXXXXXX (aiutante del CTU) procedeva al sopralluogo dell'immobile suddetto.

Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare sita in Via Calabria n° 45 al piano quinto, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni.

Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite, riportato in allegato 2 alla presente.



# 1. Descrizione immobile pignorato

## Esatta elencazione ed individuazione dei beni

Piena proprietà di un appartamento di tipo economico sito in Taranto alla Via Calabria n° 45, posto al quinto piano con porta di ingresso la prima a destra salendo le scale, confinante con cortile interno, vano scala, proprietà XXXXXXXX o suoi aventi causa, composto di tre vani e accessori, riportato nel catasto fabbricati al foglio di mappa 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37.

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti						
Comune di Taranto						
Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
244	1256	16	Zona 1 cat. A/4	4	3,5 vani	€ 325,37
Via Calabria n° 45, piano 5						
In ditta "XXXXXXXXX", nato a XXXXX il XXXXXXXX, proprietà per 1/1						

## Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Appartamento economico di piena proprietà dell'esecutato, sito in Taranto alla Via Calabria n° 45, piano quinto, ricadente in un palazzo in zona centrale della città, privo di ascensore, realizzato negli anni '60 e costituito da sei piani fuori terra ad uso civili abitazioni nei piani superiori e locali commerciali al piano terra. Detto immobile è costituito da un ingresso, una camera da letto, una cucina-soggiorno, un bagno e un guardaroba, per una superficie così distribuita:

STANZA	SUP. UTILE RESIDENZIALE ( $S_{UR}$ )	SUP. LORDA ( $S_L$ )
Ingresso	7,20 m <sup>2</sup>	
Letto	16,00 m <sup>2</sup>	
Cucina-soggiorno	16,40 m <sup>2</sup>	
Bagno	4,10 m <sup>2</sup>	
Guardaroba	6,30 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>	

Inoltre, è presente un balcone di pertinenza con la seguente superficie:

PERTINENZE	SUP. UTILE NON RESIDENZIALE ( $S_{UNR}$ )	SUP. LORDA ( $S_L$ )
Balcone	10,00 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'ex convivente dell'esecutato e si trova in buono stato di conservazione. Gli intonaci si trovano in buone condizioni, anche se in alcuni punti dell'intradosso dei solai ci sono piccole tracce di umidità; il bagno risponde alle attuali esigenze igienico-sanitarie, la pavimentazione è in

ceramica; le porte interne sono in legno di colore noce, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica malfunzionanti.

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie. I beni sono regolarmente accatastati al NCEU al foglio 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37.

Sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di Taranto (vedasi allegati 5), il suddetto immobile risulta costruito con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 26.05.1959 (pratica n° 120); inoltre, dalla visione degli atti, è presente dichiarazione di abitabilità registrata al n° 512 dell'01.07.1960. Dal confronto tra le piante di progetto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo vi è da segnalare la presenza del balcone, una maggiore superficie coperta per la realizzazione del bagno ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto potrà essere sanabile e fiscalizzabile con S.C.I.A. in sanatoria da trasmettere all'ufficio preposto del Comune di Taranto come di seguito meglio specificato.

### **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche**

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie, nonché di negozi di prima necessità.

L'accesso al palazzo è costituito da un portone metallico dal quale si accede al vano scala. Il palazzo in questione versa in sufficienti condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idrico-fognante e termico (autonomo). Il bagno e la cucina sono rivestiti di ceramica maiolicata.

## **2. Conformità urbanistica ed eventuale sanabilità degli abusi**

### **Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**

Come già accennato in precedenza, sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di Taranto (vedasi allegati 5), il suddetto immobile risulta costruito con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 26.05.1959 (pratica n° 120); inoltre, dalla visione degli atti, è presente dichiarazione di abitabilità registrata al n° 512 dell'01.07.1960. Dal confronto tra le piante di progetto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo vi è da segnalare la presenza del balcone, una maggiore superficie coperta per la realizzazione del bagno ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto potrà essere sanabile e fiscalizzabile con S.C.I.A. in sanatoria da trasmettere all'ufficio preposto del Comune di Taranto.

### **Note sulla situazione catastale**

Il bene oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultato accatastato alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, non sono emerse difformità.



### **Sanabilità delle difformità e relativi costi**

Alla luce di quanto esposto nel paragrafo precedente, per la redazione di S.C.I.A. in sanatoria da redigere ai sensi degli artt. 34 e 36 del DPR 380/01 e ss. mm. e ii. e quant'altro necessario alla redazione di tutta la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità si stima un costo complessivo di circa € **6.000,00** tra spese tecniche e amministrative.

### **3. Conformità del bene pignorato rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento**

L'immobile pignorato corrisponde alla descrizione contenuta nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare.

### **4. Provenienza del bene pignorato**

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, deriva che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile, come di seguito descritto:

appartamento di tipo economico sito in Taranto alla Via Calabria n° 45, posto al quinto piano con porta di ingresso la prima a destra salendo le scale, confinante con cortile interno, vano scala, proprietà XXXXXXXXX o suoi aventi causa, composto di tre vani e accessori, riportato nel catasto fabbricati al foglio di mappa 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37

pervenuto a seguito di:

- ✓ Atto di compravendita per Notaio Arcangelo Rinaldi di Martina Franca in data 24.03.2010, rep. n° 91971/31799, trascritto a Taranto il 29.03.2010 ai nn° 7734/4856, con il quale XXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (vedasi allegato 4),

risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

### **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	Rep. 17618/13994 del 08.09.2015	Barclays Bank PLC	XXXXXXXXXX
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare	Rep. 20305/15600 del 26.07.2023	Saphira SPV s.r.l.	XXXXXXXXXX

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n°	A favore	Contro
Ipoteca volontaria	Atto notarile Notaio Arcangelo Rinaldi del 24.03.2010, rep. 91972/31800	7735/1693 rep. del 29.03.2010	Barclays Bank PLC	XXXXXXXXXX

## **5. Vendita dell'immobile in uno o più lotti**

Il sottoscritto, tenendo conto della presenza di un unico immobile nell'atto di pignoramento, individua un unico lotto di vendita.

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento di tipo economico sito in Taranto alla Via Calabria n° 45, posto al quinto piano con porta di ingresso la prima a destra salendo le scale, confinante con cortile interno, vano scala, proprietà XXXXXXXXX o suoi aventi causa, composto di tre vani e accessori, riportato nel catasto fabbricati al foglio di mappa 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37.

## **6. Possibilità di suddivisione del bene pignorato pro quota**

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del sig. XXXXXXXXX.

## **7. Stato di possesso del bene, esistenza di formalità, vincoli o oneri e spese fisse di gestione o di manutenzione**

### **Stato di possesso degli immobili**

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'esecutato:

appartamento di tipo economico sito in Taranto alla Via Calabria n° 45, posto al quinto piano con porta di ingresso la prima a destra salendo le scale, confinante con cortile interno, vano scala, proprietà XXXXXXXXX o suoi aventi causa, composto di tre vani e accessori, riportato nel catasto fabbricati al foglio

di mappa 244, particella 1256, sub. 16, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37

risulta utilizzato dall'ex convivente dell'esecutato.



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

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

<b>Tipologia di vincolo</b>	<b>Esistenza</b>	<b>Descrizione</b>
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	Nessuno	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuna	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

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

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente non necessita di una ristrutturazione. Inoltre, è presente un debito verso il condominio alla data della presente perizia di circa € 1.000,00. Per quanto riguarda le spese fisse di gestione, esse vengono quantificati in circa € 400,00 annui.

### **8. Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

Il presente immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **9. Beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica**

Il presente immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### **10. Criterio di stima e valutazione dell'immobile**

#### **Metodologia applicata**

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato della unità immobiliare 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 capitalizzazione del reddito.

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



### **I 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. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per la civile abitazione è di **€/m<sup>2</sup> 600,00**.

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).

<b>Indagini indirette civile abitazione</b>										
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	1° sem. 2023	Abitazioni di tipo economico	Taranto	C4	Civile abitazione	normale	500,00	670,00	4,2	5,3
<b>Media</b>							<b>585,00</b>		<b>4,75</b>	

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

Quindi:

**ANALISI DIRETTA CIVILE ABITAZIONE: €/m<sup>2</sup> 600,00**

**ANALISI INDIRETTA CIVILE ABITAZIONE: €/m<sup>2</sup> 585,00**

**MEDIA CIVILE ABITAZIONE (arrotondato): €/m<sup>2</sup> 590,00**

Calcolo della superficie

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.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
244	1256	16	Civile abitazione	60,00	1,00	60,00
			Balcone	10,00	0,30 fino a 25 m <sup>2</sup>	3,00
<b>Sup. totale raggugliata (arrotondata al m<sup>2</sup>)</b>						<b>63,00</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:

**Valore di mercato civile abitazione = valore medio x Sup. Tot. Raggugliata = 590,00 €/m<sup>2</sup> x 63,00 m<sup>2</sup> = € 37.170,00.**

**II 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 € 4,75 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta raggugliata di circa 53,00 m<sup>2</sup>; ne consegue che:

Canone mensile civile abitazione = 4,75 €/m<sup>2</sup> mese x 53,00 m<sup>2</sup> = 251,75 €/mese

Canone annuo civile abitazione = 251,75 €/mese x 12 mesi = € 3.021,00

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"/>	3,75 %
Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00%	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00%	<input type="checkbox"/>	
Buono	3,50%	<input type="checkbox"/>	Buono	3,50%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	

Spese amministrative. Tali spese sono presenti in prevalenza solo per immobili inseriti in contesti condominiali.

Nel presente caso tali spese possono essere valutate all'incirca al **2%**.

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 buone condizioni e tenuto conto del basso 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 = 7,75 %**

### Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Municipale Unica (IMU) comprensiva di TASI e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

IMU+TASI: Nel comune di Taranto attualmente l'aliquota fissata per u.i. analoghe a quella in esame per le seconde abitazioni è pari a 10,6 %. Tali tributi vengono calcolati moltiplicando la base imponibile, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore (160) e per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). La base imponibile, a sua volta, si calcola moltiplicando la rendita catastale complessiva per un coefficiente che, per u.i. di tipo A/4, è pari a 100. Pertanto:

Calcolo IMU civile abitazione seconda casa = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 325,37 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 579,42;

Tale valore corrisponde a circa il **19,20 %** del reddito lordo.

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, è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo per canone libero.

Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **47,95 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = \text{€ } 3.021,00 \times 47,95/100 = \text{€ } 1.448,57$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = \text{€ } 3.021,00 - \text{€ } 1.448,57 = \text{€ } 1.572,43.$$

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 lordo (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 il 3,0% ed il 4,0%. 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 3,50% (media tra 3,0% e 4,0%).

Determinazione del valore di mercato

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

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = \text{€ } 1.572,43 / 3,50\% = \text{€ } 44.926,57.$$

### 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:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ } 37.170,00 + \text{€ } 44.926,57) / 2 = \text{€ } 41.048,29$$

A tale cifra, vanno detratte le spese relative alla sanatoria dell'immobile, alla redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ed al pagamento dei debiti condominiali, come descritto in precedenza. Pertanto:

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE} = (\text{€ } 41.048,29 - \text{€ } 6.000,00 - \text{€ } 1.000,00) = \text{€ } 34.048,29$$

Arrotondato in cifra tonda a **€ 34.000,00** (diconsi euro trentaquattromila/00).

## **11. Acquisizione della documentazione necessaria**

### **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato**

Non è stato necessario richiedere tale documentazione dell'esecutato.

### **Documentazione anagrafica**

Non è stato necessario richiedere documentazione anagrafica dell'esecutato.

### **Documentazione catastale**

Presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Taranto, sono state acquisite planimetria e visura catastale del bene oggetto di pignoramento (vedasi allegati 3).

### **Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto**

Presso l'ufficio tecnico del comune di Taranto il sottoscritto ha inoltrato una richiesta per l'estrazione in copia dei documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'u.i. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. Il comune di Taranto, ha fornito copia del progetto approvato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 26.05.1959 (pratica n° 120) e della dichiarazione di abitabilità registrata al n° 512 dell'01.07.1960 (vedasi allegati 5).

Assolto l'incarico affidatomi, io sottoscritto architetto ho redatto la relazione che precede e che deposito, con gli allegati, in Cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, restando a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Carosino, 31 gennaio 2024

IL TECNICO

