



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO



Procedimento: R.G.E. 102/2025



Esperto Stimatore: Arch. Pasquale TOMAI



Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto

PROCEDURA PROMOSSA DA:



XXXXXXXX XXX XXX

contro



DEBITORE:

XXXXXXXX XXX XXX



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO ALLEGATI N. 6

QUESITO n. 14

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

Taranto, li 22 Maggio 2025



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SOPRALLUOGO.....	3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
QUESITO n. 1.....	3
QUESITO n. 2.....	5
QUESITO n. 3.....	5
QUESITO n. 4.....	5
QUESITO n. 5.....	7
QUESITO n. 6.....	11
QUESITO n. 7.....	11
QUESITO n. 8.....	14
QUESITO n. 9.....	14
QUESITO n. 10.....	14
QUESITO n. 11.....	16
QUESITO n. 12.....	24
QUESITO n. 13.....	24
QUESITO n. 14.....	25
QUESITO n. 15.....	25

4. ALLEGATI: Alla presente perizia, sono allegati i seguenti documenti, raggruppati in fascicoli:

FASCICOLO ALLEGATI N. 1**ALLEGATI alla Premessa e Sopralluogo****Sopralluogo**

- Allegato VS: Verbale Sopralluogo

ALLEGATI ai Quesiti nn. 1 - 3**Controllo Completezza Documentazione**

- Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli della documentazione
- Allegato 1.2: Atto di Compravendita

Dati Anagrafici e Stato Civile

- Allegato 3.1: Certificato cumulativo di Residenza, Stato di famiglia e Stato Civile

FASCICOLO ALLEGATI N. 2**ALLEGATI al Quesito n. 4****Documentazione fotografica**

- Allegato 4.1: Documentazione fotografica e Punti di focale;

FASCICOLO ALLEGATI N. 3**ALLEGATI ai Quesiti nn. 4 e 5****Caratteristiche del bene: Rilievo**

- Allegato 4.2: Appartamento e Ripostiglio/Bucataio

Identificazione catastale

- Allegato 4.3: Orto-Catasto
- Allegato 4.3a: Stralcio Foglio Catastale
- Allegato 4.4: Visura
- Allegato 4.4a: Planimetria

Regolarità Edilizia-Urbanistica

- Allegato 5.1: Nulla Osta 1958
- Allegato 5.1a: Piano Tipo
- Allegato 5.1b: Piano Terra Esistente
- Allegato 5.1c: Sezione
- Allegato 5.2: Difformità
- Allegato 5.3: Agibilità 1960
- Allegato 5.1: Rilievo Difformità

FASCICOLO ALLEGATI N. 4**ALLEGATI ai Quesiti nn. 7 e 10****Atti di provenienza**

- Allegato 7.1: Trascrizione Atto Compravendita 2006
- Allegato 7.2: Iscrizione Ipoteca Volontaria 2006

Formalità pregiudizievoli

- Allegato 10.1: Trascrizione Verbale pignoramento 2025
- Allegato 10.2: Trascrizione Verbale pignoramento 2013
- Allegato 10.3: Trascrizione Verbale pignoramento 2012

FASCICOLO ALLEGATI N. 5**ALLEGATO al Quesito n. 13**

- Allegato 13: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare

FASCICOLO ALLEGATI N. 6**ALLEGATO al Quesito n. 14**

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Esecutiva **R.G.E. n. 102/2025** presso il Tribunale di Taranto – Sezione Esecuzioni Immobiliari, in data 7/04/25, il **G.E. Dott. Andrea PAIANO** ha nominato quale **Esperto Stimatore** il sottoscritto **Arch. Pasquale TOMAI** (c.f. TMOPQL59D18H090G) con studio in Pulsano (TA) 74026 alla Via Chiesa n. 16, cell. 3476834155 e-mail tomai.architetto@libero.it, pec pasquale.tomai@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Taranto col n. 221 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Taranto col n. 981 dal 2/07/1986.

In pari data, il G.E. ha provveduto a nominare quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

Lo scrivente, in data 8/04/2025 ha trasmesso con modalità telematiche, l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale.

In particolare, trattasi della procedura esecutiva avviata dalla Società XXXXXXXXX XXX XXX con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n. 1, c.f. XXXXXXXXX XXX XXX, contro XXXXXXXXX XXX XXX c.f. XXXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto (TA) il 3.11.1966, ivi residente alla Via G. Verdi n. 39; proprietario, per la quota di 1/1, del seguente immobile sottoposto ad esecuzione, che risulta così censito:

NCEU- Comune di TARANTO (TA):

- 1) Foglio 203 Particella 3267 (ex 364) Subalterno 9
Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani
Rendita: **Euro 371,85**
Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli n. 7, Piano 4°
Dati di superficie: Totale: **54 m²** Totale escluse aree scoperte: **50 m²**

2. SOPRALLUOGO

Premesso che, previo accordo con il nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, è stata fatta la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, per le ore 17:00 del giorno 19/05/2025, con le seguenti modalità: la parte esecutato è stata invitata con Raccomandata postale A.R. del 8/05/2025 n. 20094396243-0 in fase di consegna; mentre la parte proponente è stata invitata con email pec. del 10/05/2025 tramite l'Avv. XXXXXXXXX XXX XXX.

In tale circostanza, l'accesso all'immobile è stato reso possibile dalla presenza della sig.ra XXXXXXXXX XXX XXX, che ha presenziato alle operazioni peritali, consentendo i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Il rilievo eseguito è riportato nel corpo della perizia.

Il Verbale di sopralluogo è riportato nell'**Allegato VS**.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si illustrano le risposte ai singoli quesiti riportati nella disposizione d'incarico del 8/04/2025:

QUESITO n. 1

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 c. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisò:

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

Risposta al quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione è stata effettuata e riportata in modo puntuale nel modello "SMART CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE", predisposto dal CSM con le Linee Guida sulle "BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI", ai fini del controllo preliminare completo e approfondito sull'esistenza della necessaria documentazione da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 c.p.c. (**Allegato 1.1**).

Il creditore precedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** del 3/04/2025, redatta dal notaio XXXXXXXX XXX XXX con sede in Perugia (PG).

Nella stessa si rileva che il bene risale ad atto di acquisto derivativo, pervenuto e trascritto a favore dell'esecutato nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, come segue:

- Immobili NCEU- Taranto (TA) fg 203 plla 3267 sub 9, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare, consistenza 4 vani, superficie 54 mq Totale escluse le aree scoperte: 50 mq; Rendita: Euro 371,85
Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli n. 7, Piano 4°
Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte: 50 m²

l'immobile è pervenuto all'esecutato **XXXXXXXX XXX XXX**, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**, in virtù del seguente titolo:

- ✓ atto di compravendita del 17/02/2006 Rep. 34637/14164 per notaio XXXXXXXX XXX XXX sede Taranto (TA), trascritto il 18/02/2006 ai nn. 4925/2858, con il quale **XXXXXXXX XXX XXX** acquistava da **XXXXXXXX XXX** nata a Taranto (TA) il 18 ottobre 1954, c. f. **XXXXXXXX XXX**, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni* (**Allegato 1.2**);

Così descritto: "...- appartamento sito al quarto (4) piano, porzione di fabbricato in Taranto alla via Machiavelli n.7, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto di due vani ed accessori; confinante con la detta via, con il cortile dello stabile e con proprietà dei signori XXXXXXXX XXX XXX o loro aventi causa, salvo altri..... E' altresì compresa nella presente vendita, quale sua pertinenza, la piena proprietà del bucatoio (ripostiglio nella pianta catastale) sito sul lastrico solare, con entrata di fronte salendo le scale. Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di condominio, come per legge e così come previsti dall'art.1117 del Codice Civile.".

- TRASCRIZIONE NN. 4925/2858 presso l’Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare del 18/02/2006 ATTO NOTARILE PUBBLICO -COMPRAVENDITA-Numero di repertorio 34637/14164 Notaio XXXXXXXXX XXX XXX, a favore di XXXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXXX XXX XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; contro XXXXXXXXX XXX nata il 18/10/1954 a Taranto, cf. XXXXXXXXX XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di Separazione di Beni;

QUESITO n. 2

L’esperto deve precisare se il creditore precedente 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.

Risposta al quesito n. 2

Il creditore precedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, riportando i dati catastali all’attualità dell’immobile pignorato.

QUESITO n. 3

L’esperto deve precisare se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.**

Risposta al quesito n. 3

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell’esecutato.

L’esperto ha provveduto, in data 10/04/2025, alla immediata acquisizione, presso l’Ufficio di Stato Civile e Anagrafe del Comune di Taranto (TA), del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia (**Allegato 3.1**);

Dal Certificato, l’esecutato risulta: XXXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXXX XXX XXX, residente in Taranto (TA) alla Via G. Verdi n.39; dallo Stato Civile risulta di Stato libero, e iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

1. XXXXXXXXX XXX XXX nato il 03/11/1966 in TARANTO (TA) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX);
2. XXXXXXXXX XXX XXX nato il 01/10/2001 in TARANTO (TA) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX);
3. XXXXXXXXX XXX XXX nato il 30/06/2005 in TARANTO (TA) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX);
4. XXXXXXXXX XXX XXX nato il 19/07/2007 in TARANTO (TA) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX);
5. XXXXXXXXX XXX XXX nata il 22/06/2009 in TARANTO (TA) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX);
6. XXXXXXXXX XXX XXX nata il 20/10/1970 in SESTO SAN GIOVANNI (MI) (c.f. XXXXXXXXX XXX XXX).

QUESITO n. 4

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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);

Risposta al quesito n. 4

Premesso che il bene pignorato, è localizzato nel Comune di Taranto (TA):

eseguito XXXXXXXX XXX XXX, l'immobile **pignorato per la piena proprietà**:

- Immobili NCEU- Taranto (TA) fg 203 plla 3267 sub 9, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare, consistenza 4 vani, superficie 54 mq Totale escluse le aree scoperte: 50 mq; Rendita: Euro 371,85 Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli n. 7, Piano 4°

Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte: 50 m²

Le caratteristiche del bene pignorato sono rilevate e illustrate, in modo particolare, con la documentazione fotografica, e relativi Punti di Focale, nell'**Allegato 4.1**.

Descrizione del bene

L'appartamento, posto al quarto piano, del civico 7, con ingresso a sinistra salendo le scale, si affaccia su Via N. Machiavelli e all'interno su area privata; Il locale bucatalo sito sul lastrico solare, con entrata di fronte salendo le scale, non è stato possibile rilevarlo per mancanza della chiave.

La finitura esterna è realizzata con intonaco graffiato a vase di quarzo plastico. Le rifiniture interne sono di tipo tradizionale, con pareti e soffitti intonacati a civile; pavimenti in marmette di cemento bollettonato; il bagno pavimentato e rivestito in ceramica e completo di sanitari in ceramica: lavandino, vaso, e vasca. Infissi esterni in alluminio con vetro, e tapparelle in pvc alle camere da letto; porte interne assenti, tranne quella del bagno a soffietto in pvc; Porta di ingresso tipo blindato. Solo le due camere da letto sono munite di climatizzazione con split autonomi, alimentati da energia elettrica. Due balconi sono di pertinenza delle due camere da letto; l'angolo cottura è stato realizzato sul terzo balcone di pertinenza alla cucina originaria.

L'appartamento è allacciato alle reti pubbliche idrico-fognaria AQP ed elettrica Enel.

L'articolazione del bene è illustrata col Rilievo Stato di fatto riportato nell'**Allegato 4.2** (rilevo Appartamento e Ripostiglio), mentre la consistenza è riportata nella seguente tabella;

RILIEVO STATO DI FATTO				
Tabella superfici				
Ambiente	Sup. Pav.	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza netta m
Primo Quarto				3,18
Appartamento				
Ingresso	2,39		0	
Cucina	6,22	2,30	3/8	
Angolo cottura	2,19	3,25	1 ½	
Bagno	2,98	0,60	1/5	
Letto 1	10,77	2,20	1/5	
Letto 2	17,49	2,20	1/8	
Balcone letto 1	2,2			
Balcone letto 2	2,4			
Sup. Utile	42,04			
Superficie Coperta	52,85			
Volume	181,27			
Piano Lastrico solare				
Ripostiglio/bucataio				
Superficie utile	5,29	0,50	0	2,00
Superficie coperta	7,87			
Volume	17,71			

Stato di Conservazione e manutenzione

Complessivamente lo stato di conservazione è scadente (art. 21 Legge 27 luglio 1978, n. 392).

Confini

L'appartamento, come da atto di compravendita, si affaccia su Via N. Machiavelli e sulla retrostante area privata; con vano scala e proprietà XXXXXXXX XXX XXX, salvo altri; Il ripostiglio (bucataio) con vano scala, lastrico solare e si affaccia sull'area privata retrostante.

Identificazione catastale

L'immobile è individuato nell'abitato del quartiere "Tamburi" (**Allegato 4.3 Orto-Catasto, Allegato 4.3a Stralcio Foglio Catastale**), così allibrato:

- a) Appartamento censito dal NCEU del Comune di Taranto (TA): fg 203 plla 3267 (ex 364) sub 9, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 4 vani, Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4°, superficie catastale 54 mq Totale escluse le aree scoperte: 50 mq, R.C. € 371,85

(**Allegato 4.4 Visura – Allegato 4.4a Planimetria Catastale**);

Millesimi di parti comuni

In sede di sopralluogo è stato riferito che non c'è un Regolamento di Condominio e che pertanto non ci sono tabelle millesimali; le parti comuni sono gestite in autonomia dagli abitanti, con accordi interni tra gli stessi.

QUESITO n. 5

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.

Risposta al quesito n. 5

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Premesso che la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia è stata effettuata presso l'Archivio dell'UTC di Taranto in data 12/05/2025, dalla quale è stato possibile pervenire al titolo edilizio "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" pratica n. 108/1958 del 9/06/1958 per la costruzione della "Sopraelevazione di: primo, secondo, terzo e quarto piano superiori" di Via N. Machiavelli n. 7 (**Allegato 5.1-Nulla Osta- Allegato 5.1a-Pianta tipo di progetto-Allegato 5.1b Pianta Piano Terra Esistente-Allegato 5.1c-Sezione-**).

Dal raffronto tra lo stato di fatto ed il progetto allegato al Nulla Osta del 9/06/1958, sono emerse le seguenti modifiche: Altezza interna nei limiti della tolleranza dell'art. 34 bis del T.U.E.; prolungamento

del bagno sul balcone retrostante (presente nell'accatastamento del 22/10/1962); chiusura del balcone, adiacente la cucina, per ricavare un angolo cottura; realizzazione del vano ripostiglio/bucataio sul lastrico solare (presente nell'accatastamento del 22/10/1962)(**Allegato 5.2**).

Queste modifiche hanno determinato le seguenti difformità:

- 1) Ampliamento di superficie utile;
- 2) Realizzazione Vano ripostiglio-bucataio sul lastrico solare;
- 3) Modifica del prospetto;

Non ci sono modifiche interne significative, sanzionabili ai sensi dell'art. 6/bis del T.U.E. .

Il piano tipo, del Nulla Osta del 1958 per la sopraelevazione della palazzina, non riporta le misure; il quarto piano è stato realizzato sulla stessa impronta del piano terra, con la sola differenza della riduzione degli spessori dei muri maestri, che ha determinato una leggera modifica della superficie utile.

La determinazione della superficie coperta è stata rilevata ai sensi della Legge Regionale n. 23/98, ottenendo una differenza al netto della tolleranza del 6% prevista dall'art. 34/bis c.1/bis lett. d/bis T.U.E., della seguente entità: Progetto N.O. del 9/06/1958 = mq 44,06; Rilievo Stato di Fatto = mq 50,64; Differenza= mq 6,58-6% di 44,06 mq= mq 3,94 da aggiungere la superficie coperta del vano ripostiglio/bucataio di mq 7,15 per una superficie calpestabile di mq 5,30 (salvo migliore determinazione); Essendo queste opere non demolibili, si applica l'art. 34 del DPR 380/01, che prevede:

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

L'art. 34, co. 2, del D.P.R. 380/2001 determina la sanzione pecuniaria sostitutiva in misura pari – per gli immobili ad uso residenziale - al **triplo del costo di produzione**, richiamando - secondo un meccanismo di rinvio materiale – le previsioni di cui alla legge n. 392/1978 che, riferendosi ad abusi edilizi relativi alla superficie, assume ad unità di misura il metro quadrato;

In particolare, la **legge n. 392/1978** determina il costo di produzione in base alla data di edificazione, distinguendo tra:

- gli immobili ultimati **entro il 31 dicembre 1975**, ai quali si applicano i valori fissi indicati all'art. 14;
- gli immobili completati dopo tale data, ai quali soltanto si applicano gli aggiornamenti valoriali individuati con decreti ministeriali (art. 22).

Pertanto, la quantificazione è per legge affidata ai parametri di calcolo posti negli articoli dal 14 al 22 L. 392/1978 e in base alla data di completamento dell'edificazione. Tali parametri sono calibrati su incrementi di superfici al fine di determinare il *quantum debeatur*.

La quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007).

La superficie convenzionale si calcola in base a quanto riportato all'art. 13 della L. 392/78, considerando l'intera superficie (netta e quindi escluse murature) delle unità immobiliari ed a percentuale sugli spazi accessori e di servizio.

L'Art. 13 non esclude dal computo della superficie utile i vani scala i quali, qualora siano chiusi verranno computati con il coeff. 0,25 (Balconi, terrazze, cantine e simili (locali sottotetto non abitabili)) e qualora non chiusi verranno computati con il coefficiente del locale in esso compreso.

Per le opere realizzate, si ha:

- a) Anno di costruzione: dalla tipologia costruttiva, prudenzialmente, si ritiene che lo stato attuale, sia riferibile a data antecedente il 1975;
- b) definito il costo unitario di produzione (-costo base-art. 14 L. 392/1978= £.225.000 *1936,27) = € 116,20;
- c) superficie utile abusiva, realizzata ante 1975: Bagno= mq 1,30; Angolo cottura mq 2,19; Ripostiglio/Bucataio mq 5,30;
- d) Coefficiente correttivo (art. 15 e seguenti L. 392/78): = 0,263

Tabella Coefficiente Correttivi		
(artt. da 15 a 21 L. 392/78)		
Abitazioni di tipo popolare (A/4)		
1	CC ₁ =Tipologia (A/4)=	0,80
2	CC ₂ =Classe demografica =	1,05
3	CC ₃ =Ubicazione =	1,00
4	CC ₄ =Livello Piano =	0,95
5	CC ₅ =Vetustà =	0,55
6	CC ₆ =Stato Conservazione =	0,60
totale		0,263

- e) Superficie convenzionale abusiva (determinata ai sensi dell'art. 13 L. 392/78) (Cons. di Stato n. 5550/2014):

Tabella Superficie Convenzionale			
(artt. da 13 L. 392/78)			
Abitazioni di tipo popolare (A/4) -parti abusive-			
	s.u.	coeff	s. conv.
1 Bagno	1,30	100%	1,30
2 Angolo cottura	2,19	100%	2,19
3 Ripostiglio/Bucataio	5,3	25%	1,33
totale			4,82

Sanzione pecuniaria fiscalizzazione art. 34 c.2 DPR 380/01 = 3 x Costo produzione unitario x coefficienti correttivi x superficie convenzionale = 3 x € 116,2 x 0,263 c.c. x 4,82 mq = € 442,00.

Le modifiche di prospetto sono riferibili: alla chiusura del balcone adiacente la cucina, all'avanzamento del bagno sul balcone e del vano ripostiglio/bucataio sul lastrico solare che si vede sul prospetto posteriore. La trasformazione dei prospetti rientra tra gli interventi realizzabili mediante la SCIA prevista dall'art. 22 c.1 lett. a) del T.U.E.. Essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, e non comportando una violazione penalmente rilevante, non può essere soggetto alla disciplina dell'art. 44 DPR 380/01 nel caso di opere abusive.

Pertanto, la sanzione pecuniaria per le modifiche di prospetto, prevista dall'art. 37, può essere limitata alla misura minima di € 1.032,00.

Per quanto concerne i profili amministrativi: restano sempre impregiudicati i diritti degli altri condòmini in tema di alterazione del decoro architettonico dell'edificio, che non è verificabile per non aver avuto la disponibilità del Regolamento Condominiale.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, c. 5 del d.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, con il seguente costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis c. 1, n. 7 disp. att. c.p.c.,):

P. di C. in SANATORIA	
Diritti segreteria e bolli	€ 282,00
Spese Tecniche	€ 1.500,00
1 Sanzione art. 34 c. 2 DPR 380/01 -Ampliamento superficie utile-	€ 442,00
3 Sanzione art. 37 c. 1 DPR 380/01 -Modifica prospetti-	€ 1.032,00
Totale	€ 3.256,00

Unificando le procedure, il costo totale per il conseguimento del P. di C. in sanatoria è pari a € 3.256,00.

Le condizioni dell'Agibilità

Premesso che l'appartamento è munito del Certificato di Abitabilità n. 108 del 3/02/1960 (Allegato 5.3).

Visto l'art. 24 del DPR 380/01, che prevede per l'emissione della **Segnalazione Certificata di Agibilità** “*1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.*”

Dovendo richiedere il P.di C. in Sanatoria, senza opere, per le difformità riscontrate, il termine di 15 giorni per la presentazione della SCA previsto dal 2° c. dell'art. 24 del T.U.E., decorrerà dalla data di definizione della pratica da parte del Comune.

Il comma 3 dell'art. 24 del TUE, prevede che: “*La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.*”.

Dopo la sanatoria delle difformità sarà necessario aggiornare la Planimetria Catastale, con la chiusura del balcone adiacente alla cucina, in quanto non riportata nella planimetria del 22/10/1962, che ha un costo di € 800,00 omnicomprensivo.

Avendo il solaio di copertura un accentuato stato di degrado, che necessiterà di essere sostituito, sarà necessario rifare il collaudo statico, con una incidenza relativa all'appartamento pari a circa € 2.000,00.

La stima dei costi per l'acquisizione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), esclusi i certificati di carattere condominiale, è la seguente:

Diritti di segreteria	€ 58,58
Tassa per agibilità (= € 5,16 x 4,0 vani catastali-Informativa Comune di Taranto)	€ 20,64
Bolli	€ 32,00
Costo del tecnico che emette la SCA (architetto, ingegnere, geometra)	
Attestazione, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del TUE: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene,	€ 2.000,00

salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato	
Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del TUE	
Collaudo statico (incidenza per appartamento)	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00
Verifica conformità impianti	€ 250,00
Attestato di prestazione energetica	€ 400,00
Costo Totale	€ 5.561,22

QUESITO n. 6

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

- se i dati indicati in pignoramento **non hanno mai identificato l'immobile** e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma **consentono l'individuazione del bene**;
- 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;

Risposta al quesito n. 6

La conformità è stata accertata tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli attuali, che consentono l'individuazione del bene.

L'aggiornamento della planimetria catastale, è subordinata alla sanatoria delle difformità riscontrate.

QUESITO n. 7

Accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, **se all'atto del pignoramento la parte esecutato 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).

Risposta al quesito n. 7

Vista la nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuta in data 3/04/2025.

Visto il seguente titolo di provenienza, che individua e descrive il bene:

- 1) Atto di Compravendita: in virtù dell'atto per notaio XXXXXXXX XXX XXX del 17/02/2006, Repertorio n. 34637 Racc. n. 14164; Trascritto a Taranto il 18/02/2006 ai nn. 4925-2858. L'atto, individua e descrive l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva: “.. – appartamento sito al quarto (4) piano, porzione del fabbricato in Taranto alla via Machiavelli n. 7, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto di due vani ed accessori;... Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al f. 203, particella 364, sub 9, z.c. 1, Via Machiavelli Niccolò n.7, piano 4, categoria A/4, classe IV, vani 4, R.C. Euro 371,85.” (Allegato 1.2);

L'esecutato è stato intestatario dell'immobile oggetto della presente procedura, dal 17/02/2006 per circa diciannove anni, 1 mese e 17 giorni antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento.

A prescindere dalla documentazione depositata dal Creditore precedente, come richiesto, l'Esperto ha eseguito proprie indagini presso i Registri Immobiliari, accertando la provenienza del bene giunto al debitore per l'intera proprietà, a seguito di atto di acquisto a titolo derivativo.

I dati catastali indicati come provenienza coincidono con quanto rilevato e acquisito dalla banca dati del Catasto.

La ricostruzione analitica delle vicende dell'immobile, relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, è la seguente:

- 1) **Trascrizione:** registrata il 18/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 4925, Registro particolare n. 2858; Atto notarile pubblico del 17/02/2006 del Notaio XXXXXXXX XXX XXX con sede in Taranto (TA), Rep. n. 34637/14164: Atto tra vivi, **COMPRAVENDITA**;

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 203 p.la 364 subalterno 9, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4;

Sez. C –Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXX XXX nata a Taranto (TA) il 18 ottobre 1954, c. f. XXXXXXXX XXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1: *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni*;

Sezione D-Ulteriori informazioni

Immobile trasferito con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, ben noto alla parte acquirente. è stata altresì compresa nella vendita, quale sua pertinenza, la piena proprietà del bucatoia sito sul lastrico solare, con entrata di fronte salendo le scale. sono stati compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di condominio, come per legge e così come previsti dall'art.1117 del codice civile. prezzo pagato euro 24.000,00, regolato con le modalità di cui in atto ed ai soli fini fiscali, elevato ad euro 43.000,00. il tutto ai patti e condizioni racchiusi in atto che qui si intendono riportati e trascritti. (**Allegato 7.1**)

- 2) **Iscrizione:** registrata il 18/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 4926, Registro particolare n. 1511; Atto notarile pubblico del 17/02/2006 del Notaio XXXXXXXX XXX XXX con sede in Taranto (TA), Rep. n. 34638: **Ipoteca volontaria, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 203 p.la 364 subalterno 9, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4;

Sez. C –Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – BANCA INTESA SPA, sede Milano (MI) c.f. 00799960158; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 - XXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sezione D-Ulteriori informazioni

In base alla propria delibera del 26 gennaio 2006 la banca ha concesso a mutuo ed erogato alla parte mutuataria che ha dichiarato di aver ricevuto dalla banca, la somma di euro 38.924,00 (trentottomilanovecentoventiquattro virgola zero zero), in rapporto al valore degli immobili da ipotecare meglio identificati nella descrizione in calce e di detta somma ne ha rilasciato quietanza. Il mutuo è stato regolato dalle disposizioni sul credito fondiario previste dal decreto legislativo 1^o settembre 1993 n. 385 testo unico in materia bancaria e creditizia, che nel corso di questo contratto sarà indicato con l'abbreviazione t.u., in particolare dagli articoli 38 e seguenti ed inoltre, dalle norme del codice civile, dai patti in appresso stabiliti e da quelli contenuti nel capitolo allegato in atto sotto la lettera "a". le parti hanno convenuto quanto segue. la durata del mutuo è stata stabilita in anni 30 (trenta) oltre il periodo intercorrente tra la data di stipula e l'ultimo giorno del mese in cui avviene il rilascio della somma mutuata. il tasso d'interesse mensile è stato stabilito nella misura iniziale pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso nominale annuo del 3,700% (tre virgola settecento per cento). tale tasso sarà preso a base per il calcolo degli interessi sino alla fine del semestre solare in corso alla data del rilascio della somma o comunque, dal novantesimo giorno dalla data di stipula. per ogni successivo mese si applicherà, nell'ambito di ciascun semestre solare, il tasso d'interesse mensile risultante dalla somma dei seguenti addendi: - una quota fissa pari ad 1/12 (un dodicesimo) di punti 1,600 (uno virgola seicento) annui quale margine a favore della banca;1) - una quota variabile costituita dal tasso mensile pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso nominale annuo euribor (euro interbank offered rate) a sei mesi, rilevato a cura della fbe (european banking federation) e dell'aci (financial markets association) sul circuito dow jones telerate attualmente alla pagina 248, il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun semestre di applicazione (data=valuta), e pubblicato di norma da "il sole 24ore". detto tasso euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione, diviso per 360 (trecentosessanta), arrotondato allo 0,01 superiore e moltiplicato per 2 (due). se il tasso euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine, del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo, al lordo delle ritenute fiscali, dei buoni del tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro. Che gli interessi come sopra determinati decorreranno dal giorno dell'erogazione della somma se essa è immediatamente utilizzabile da parte della parte mutuataria o, dal giorno dello svincolo della somma depositata o comunque dal novantesimo giorno dalla data di stipula. in relazione alla delibera cicr del 4 marzo 2003: - l'ultimo valore disponibile dell'"euribor" (su base 360), pubblicato da "il sole 24 ore" e pari al 2,74% (due virgola settantaquattro per cento); - l'indicatore sintetico di costo (isc) e pari al 4,17% (quattro virgola diciassette per cento) ed è stato calcolato sulla base del valore dell'euribor rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula del presente contratto e tenendo conto delle spese di istruttoria. conseguentemente la parte mutuataria si è obbligata per se, successori ed aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile: a) al pagamento degli interessi maturati dal giorno del rilascio della somma depositata all'ultimo giorno del mese in cui avviene il rilascio; b) al pagamento, a partire dal mese successivo, a quello in cui si è provveduto al rilascio della somma depositata o e venuto a cadere il novantesimo giorno dalla stipulazione del contratto, di numero 360 (trecentosessanta) mensilità posticipate comprensive sia di quote interesse, al tasso determinato così come indicato al precedente punto, che di quote capitale, nella quantità indicata nel piano di ammortamento allegato in atto sotto la lettera "b". la misura dei suddetti interessi e quella applicabile per ciascun mese in base a quanto sopra enunciato. ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto e non pagata, produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria ed a favore della banca. su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. il tasso di mora, attualmente nella misura del 5,750% (cinque virgola settecentocinquanta per cento) nominale annuo, sarà stabilito trimestralmente (dal 1^o gennaio al 31 marzo, dal 1^o aprile al 30 giugno, dal 1^o luglio al 30 settembre e dal 1^o ottobre al 31 dicembre) aumentando del 50% (cinquanta per cento), e arrotondando il risultato allo 0,05 inferiore, il tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi pubblicato dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge n. 108/96 per la categoria di operazioni qualificate come "mutui con garanzia reale a tasso variabile". ove per qualsiasi motivo i sopracitati tassi non fossero pubblicati, o fossero pubblicati in ritardo, il tasso di mora sarà stabilito nella stessa misura prevista nell'ultima pubblicazione disponibile. a norma del 5^o comma dell'art. 117 del t.u., la parte mutuataria ha approvato specificatamente che nel periodo di ammortamento del mutuo possono variare, in senso ad essa parte mutuataria sfavorevole, il tasso di interesse ed il tasso di mora, nel rispetto dei parametri contrattualmente previsti, nonché ogni altra spesa indicata nell'art. 6 del contratto. a garanzia della restituzione del capitale concesso a mutuo di euro 38.924,00 (trentottomilanovecentoventiquattro virgola zero zero) dei relativi interessi, accessori e di ogni altra obbligazione derivante da questo contratto e dell'allegato capitolo, la parte mutuataria nonché datrice di ipoteca, XXXXXXXX XXX XXX ha concesso a favore della banca, accettante, ipoteca

da iscriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari sugli immobili, frutti civili, accessioni e pertinenze, come in calce meglio descritti: - l'ipoteca è stata concessa per la somma di euro 58.386,00 (cinquantottomilatrecentottantasei virgola zero zero), che comprende e garantisce: il capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento che, ai soli fini ipotecari, si determinano nella misura del 3,700% (tre virgola settecento per cento) nominale annuo, fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione come precisato al patto 4, l'ammontare di tutte le mensilità che dovessero rimanere insolute, gli interessi di mora nella misura prevista dal patto 5. comprende e garantisce, inoltre, quanto dovuto alla banca per le spese di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 c.c.), premi di assicurazione per danni d'incendio, rimborsi di tasse e di imposte, nonché quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quanto altro dovuto in dipendenza del contratto. a norma del 3^o comma dell'art. 39 del t.u. la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. la parte mutuataria ha eletto domicilio presso il domicilio dichiarato in contratto e, in difetto, presso la segreteria del comune di Taranto. la banca ha eletto domicilio presso la propria sede. descrizione degli immobili da ipotecare - appartamento sito al quarto (4) piano, porzione del fabbricato in Taranto alla via machiavelli n.7, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto di due vani ed accessori; confinante con la detta via, con il cortile dello stabile e con proprietà dei signori XXXXXXXX XXX XXX o loro aventi causa, salvo altri. nel N.C.E.U. del comune di Taranto al foglio 203, particella 364, subalterno 9, z.c. 1, via Machiavelli Nicolò n.7, piano 4, categoria a/4, classe 4, vani 4, r.c. euro 371,85. il tutto ai patti e condizioni racchiusi in atto che qui si intendono riportati e trascritti. **(Allegato 7.2)**

QUESITO n. 8

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;

Risposta al quesito n. 8

Per quanto previsto negli atti, per l'articolazione e l'esiguità del bene, non è efficace procedere al frazionamento in lotti del bene pignorato.

QUESITO n. 9

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 similare per ciascun comproprietario**, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Risposta al quesito n. 9

L'immobile interessato è stato pignorato per l'intero; Pertanto, non vi è la necessità di valutare la divisibilità del bene pignorato.

QUESITO n. 10

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 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, **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.

Specifici 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;

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

Risposta al quesito n. 10

L'immobile pignorato allo stato attuale è occupato senza contratto dal signor XXXXXXXXX XXX XXX nato a Taranto il 10/04/1978 (cf XXXXXXXXX XXX XXX).

Formalità pregiudizievoli

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate, l'Esperto ha redatto l'elenco relativo alle **iscrizioni e alle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche e pignoramenti) rilevando per l'immobile pignorato le seguenti formalità:

1) Trascrizione: registrata il 3/04/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 8280, Registro particolare n. 6119; Atto giudiziario del 28/02/2025, Rep. n. 1002, Uff. Giud.C.di APP. LE sez. dist. TA, c.f. 80013120730; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 203 p.la 364 subalterno 9, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXX XXX XXXsede Conegliano (TV) c.f. XXXXXXXXX XXX XXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Si trascrive il presente pignoramento, promosso da XXXXXXXXX XXX XXX(c.f. XXXXXXXXX XXX XXX), rappresentata da XXXXXXXXX XXX XXX. si precisa che l'immobile di cui alla sezione b e' stato soppresso con generazione dell'attuale consistenza foglio 203 p.la 3267 sub 9. (**Allegato 10.1**)

2) Trascrizione: registrata l'8/4/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 7872, Registro particolare n. 6223; Atto giudiziario del 7/03/2013, Rep. n. 631, Uff. Giud. C. di APP. LE sez. dist. TA, c.f. 90037980738; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 203 p.la 364 subalterno 9, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXX XXX XXXsede Napoli (NA) c.f. XXXXXXXXX XXX XXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**; Relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Il pignoramento si esegue per la somma di euro 10.771,73 oltre interessi e spese. avv. XXXXXXXX XXX XXX.(**Allegato 10.2**)

- 3) **Trascrizione:** registrata il 4/04/2012 presso l’Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 7656, Registro particolare n. 6047; Atto giudiziario del 21/03/2012, Rep. n. 702, Uff. Giud. C. di APP. LE sez. dist. TA, c.f. 90037980738; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 203 p.la 364 subalterno 9, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Niccolò Machiavelli n. 7, piano 4;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXX XXX XXXsede Napoli (NA) c.f. XXXXXXXX XXX XXX; Relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXX XXX XXX, nato a Taranto il 3.11.1966, c.f. XXXXXXXX XXX XXX, per la **piena proprietà**; Relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Si pignora per la somma di euro 8.306,45 oltre interessi e spese. avv. XXXXXXXX XXX XXX.(**Allegato 10.3**)

Vincoli o Oneri

L’immobile non è soggetto a vincoli di carattere storico – artistico.

Nell’atto di compravendita non compaiono vincoli, i precedenti proprietari avevano la piena proprietà e disponibilità. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, non derivante da alcuna affrancazione da censo, livello o uso civico.

Sul bene pignorato non sono riportati in catasto, almeno negli ultimi venti anni, vincoli di censo, livello, o uso civico.

Considerato che il bene pignorato è all’interno di un tessuto residenziale, non ci sono riferimenti per essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Oneri di natura condominiale

Non essendoci alcun riferimento di coordinamento delle spese condominiali, in assenza di Regolamento di Condominio e delle relative tabelle millesimali, non è possibile addivenire ad alcuna ripartizione delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie.

QUESITO n. 11

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.);

Risposta al quesito n. 11

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del valore di mercato della unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Il criterio di misurazione, adottato per la stima, è riferito al sistema MCA (Market Comparison Approach). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili prendendole come termine di paragone del confronto estimativo (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il bene pignorato è censito dal N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) come segue:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE																			
	N.C.E.U. di TARANTO	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq	Rendita									
piano								vani	Escluse le superfici scoperte										
4	Abitazione di tipo Popolare	203	3267	9	1	A/4	4	4	54	50									
	Indirizzo:	Via Niccolò Machiavelli n. 7 piano 4																	
Intestazione																			
Dati anagrafici		Codice Fiscale						Diritti e Oneri Reali											
1. XXXXXXXXX XXX XXX nata a TARANTO (TA) il 3.11.1966		XXXXXXXXX XXX XXX						Proprietà per 1/1											
Dati derivanti da																			
2006	Atto del 17/02/2006 Pubblico ufficiale XXXXXXXXX XXX XXX Sede Taranto (TA) Repertorio n. 34637 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2858.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal 20/02/2006																		

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato del bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);

- la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare, come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato.

Il metodo diretto ha un'alea d'incertezza ben minore, che quello indiretto. Tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzata si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento. Questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti a un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea d'incertezza.

In conclusione, il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima del bene immobile, sebbene subentri parte di stima mista.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzata) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e il costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Nel caso specifico si è utilizzato il metodo del confronto di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto, ossia della comparazione con beni simili ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato.

IL METODO COMPARATIVO

Il procedimento di stima market oriented si basa sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa, inoltre, che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati

catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc.; nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Si specifica inoltre, che sono stati effettuati ulteriori accertamenti ipo-catastali, oltre ad ulteriori verifiche in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizia-urbanistica della unità immobiliare stessa.

Alla stima del valore di mercato dei beni in oggetto si è pervenuti anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita offerto. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore del bene in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente stima, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare (Valori da Indagine di Mercato –VIM-), si è fatto riferimento anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) disponibile presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Servizi della Provincia di Taranto.

Si riportano i valori OMI riferiti ai beni oggetto della presente stima:

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Taranto												
Comune: TARANTO		Fascia/zona: Periferica/ QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI										
Semestre: 2° – 2024	Codice di zona: D8	Microzona catastale: 0	Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Destinazione: Residenziale	Tipologia		Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Superficie (L/N)	
Via G. Maturi n. 13- isolato-edificio "CF" scala A												
Abitazioni civili	Normale	350	520	L	3,2	4,8					L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	320	L	1,5	2,2					L	
Legenda												
<ul style="list-style-type: none"> • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica. • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo 												

In considerazione delle caratteristiche delle singole categorie catastali:

A/3 – Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 – Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Visto lo sato dei luoghi dell’immobile pignorato, si ritiene di poter considerare il valore medio tra le due categorie.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un’eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto, del bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l’uso del cosiddetto procedimento comparativo diretto per punti di merito è, difatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione dal prezzo di scambio noto (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche).

Contestualmente nel caso in cui il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l’utilizzo di differenti procedimenti di stima (indiretti). Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo diretto devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle “peculiarità” riscontrate in confronto all’ordinarietà dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie commerciale** è uno degli elementi necessari per calcolare il **valore di mercato** degli **immobili**. Chiamata anche “superficie commerciale vendibile” (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le **valutazioni patrimoniali**.

Il Criterio adottato per il calcolo della Superficie Commerciale è desunto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Tale criterio consente di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione del valore patrimoniale (o anche rendita), correlato al rispettivo mercato di riferimento, determinando così la consistenza della superficie di tipo commerciale: ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenze).

Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d’uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione “principale” (specifiche di ciascuna destinazione d’uso) e quelle aventi funzione “accessoria”, ovvero costituenti “pertinenze” dell’unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenze) concorrono alla formazione della superficie complessiva della unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all’unità) che scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti sono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione all'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il criterio di calcolo prevede, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive, cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comune fino a uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (Dpr 138/98)

Applicando alla superficie rilevata i rispettivi coefficienti di ponderazione, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, si determina la seguente **Superficie commerciale**:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Procedura Esecutiva RGE n. 102/2025			
Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via N. Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)			
	Sup Cop.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		Coeff. Omoge.	Sup. mq
Appartamento	52,85	100%	52,85
Ripostiglio/Bucataio	7,87	35%	2,75
Balconi	4,60	25%	1,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata			56,75

INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO

Il più probabile Valore Unitario di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine:

1. I Valori da Indagine di Mercato (VIM), sono scaturiti da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari e da una ricerca di annunci su siti internet, per beni simili cercati nell'ambito della zona di appartenenza, e dalla consultazione dei **valori immobiliari dichiarati tra gennaio 2023 e novembre 2024**, nel raggio di 1000 metri da Via Niccolò Machiavelli disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate (OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiariati), per uguale categoria catastale (A/4), determinando e assumendo in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore V.I.M. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Niccolò Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)	€ 446	€ 528	€ 609

2. Il dato desunto dalla pubblicazione “Osservatorio del Mercato immobiliare” del secondo semestre 2024, curato dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto, assume in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto del 2° semestre 2024 nel Comune di TARANTO (O.M.I.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore O.M.I. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Niccolò Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)	€ 295	€ 358	€ 420

Nel caso specifico è ipotizzabile considerare un valore medio €/mq differenziato ponderato, desumibile da una media diretta dei valori innanzi richiamati.

Il valore unitario a mq di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, nonché derivanti dalle ricerche e verifiche di mercato come risulta dai punti 1) e 2), sono pari a:

Tabella Valore Unitario Medio (V.U.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore Unitario Medio €/mq		
		VIM	medio	OMI
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Niccolò Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)	€ 528	€ 443	€ 358

Al suddetto valore unitario medio adottato sarà applicato, di seguito, specifico coefficiente parametrico correttivo, che attualizza e parametrizza il valore determinato in prima istanza alle specifiche peculiarità tecnico-economiche di mercato riscontrabili sull’immobile allo stato attuale.

COEFFICIENTI PARAMETRICI DEL VALORE

Il valore medio desunto, dalle due indagini sopra descritte, sarà corretto con un coefficiente di merito globale, riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie dell’immobile oggetto di rilevazione da parte dell’Agenzia del Territorio e al valore medio di mercato. Il coefficiente globale K_{tot} sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti di apprezzamento o deprezzamento K_i , sottoindicati:

Tabella Coefficiente di adeguamento		
Abitazione di tipo popolare		
1	K_1 =Coefficiente locativo =	0,90
2	K_2 =Coefficiente di piano =	0,70
3	K_3 =Coefficiente conservazione =	0,90
4	K_4 = Coefficiente luminosità =	1,00
5	K_5 = Coefficiente esposizione-vista =	1,05
6	K_6 = Coefficiente vetustà =	0,85
7	K_7 = Coefficiente riscaldamento =	0,95
totale		0,481

Conseguentemente è stato determinato il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi di tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti.

LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Il più probabile Valore Unitario di mercato del bene in oggetto, con l'applicazione del relativo coefficiente globale di adeguamento è pari a:

Tabella Valore Unitario		Valore Unitario Medio	Coeff. Globale di Adeguamento	Valore Unitario €/mq
Categoria catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Niccolò Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)	€ 443,00	0,481	€ 493,00

Tale valore unitario è applicato alla **superficie convenzionale** prima computata, come illustrato nella seguente tabella:

STIMA VALORE COMMERCIALE BENE PIGNORATO		Valore Unitario €/mq	Superficie ponderata	Valore di Mercato
Categoria Catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Niccolò Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)	€ 493,00	56,75	€ 27.978,00

Il valore di mercato, per la piena proprietà, del bene pignorato è stato determinato in €. 27.978,00 (euroventisettémilanovecentosettantotto/00).

Il valore del bene comprende anche il valore dell'area necessaria ad esprimere la volumetria esistente.

Nella Tabella successiva, dal valore commerciale del bene pignorato, sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni, al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Considerato che, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, bisogna apportare una riduzione nella misura massima del 20% del valore di libero mercato, per l'assenza di garanzia per vizi, (*TRIBUNALE DI NOVARA - Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari*), si determina il seguente prezzo base per la vendita:

PREZZO BASE DEL BENE PIGNORATO				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore	QUOTA	Totale VALORE QUOTA NETTA
A/4: Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via N. Machiavelli n. 7 (NCEU fg 203 plla 3267 sub 9)			
	Valore Commerciale ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	€ 27.978,00		
	A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI		1/1	€ 17.762
	Spese e Sanzioni P. di C. in Sanatoria	-€ 3.256,00		
	Emissione SCA	-€ 5.561,22		
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%)	-€ 1.398,90		
	totale	€ 17.761,88		
PREZZO A BASE D'ASTA = arrotondato a		€ 17.762,00		
(eurodiciassettemilasettecentosessantadue/00)				
<p>N.B.: si ricorda che <u>il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.</u></p>				

QUESITO n. 12

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);

Risposta al quesito n. 12

Gli allegati del presente quesito sono individuati nel corpo della perizia e allegati con i seguenti riferimenti:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA

FASCICOLO ALLEGATI N. 2

Documentazione fotografica

- Allegato 4.1: Documentazione fotografica con punti di focale;

PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI:

FASCICOLO ALLEGATI N. 3

Caratteristiche del bene: Rilievo

- Allegato 4.2: Appartamento e Ripostiglio/Bucatoio

Identificazione catastale

- Allegato 4.3: Orto-Catasto
- Allegato 4.3a: Stralcio Foglio Catastale
- Allegato 4.4: Visura
- Allegato 4.4a: Planimetria

Regolarità Edilizia-Urbanistica

- Allegato 5.1: Nulla Osta 1958
- Allegato 5.1a: Piano Tipo
- Allegato 5.1b: Piano Terra Esistente
- Allegato 5.1c: Sezione
- Allegato 5.2: Difformità
- Allegato 5.3: Agibilità 1960 Allegato 5.1: Rilievo Difformità

QUESITO n. 13

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;

Risposta al quesito n. 13**Vedere Allegato 13.1:** Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;**QUESITO n. 14**

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;

Risposta al quesito n. 14**Vedere Allegato 14.1:** Perizia di stima versione privacy**QUESITO n. 15**

Allegare, 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.

Risposta al quesito n. 15

Vedere Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli effettuati sulla documentazione.
Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti posti

Taranto, 22/05/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale TOMAI