



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

**Area Espropriazioni e Fallimenti**

**Cancelleria Esecuzione Immobiliare**

**Giudice dott. Andrea Paiano**

**RGE121/2023**

PROCEDURA \_\_\_\_\_

**Consulenza Tecnica**

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

**Relazione dell'esperto**

OGGETTO \_\_\_\_\_



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

ELABORATO

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	26/10/23	Emesso

CTU  
**025**  
23

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

## Sommario

A. Introduzione.....	3
B. Controlli preliminari.....	4
Lotto I .....	6
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	7
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità.....	8
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento.....	9
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza.....	10
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	11
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	11
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione.....	11
I-8. Espropriazione per pubblica utilità.....	12
I-9. Stima del valore dell'immobile.....	12
I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato.....	13
I-B. Analisi del mercato immobiliare.....	14
I-C. Calcolo della superficie commerciale.....	15
I-D. Metodo di stima.....	16
I-10. Descrizione del lotto.....	17
C. Allegati richiesti.....	19
D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy.....	19
E. Check list dei controlli.....	19
F. Adempimenti finali.....	20

## A. Introduzione

In data 18/05/2023 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine di dieci giorni dalla notifica della nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

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

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

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

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

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
<b>Esecutato I</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Procedente</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ipotecante</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Pignorante</b>	<Privacy>		<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario Ia</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex proprietario Ib</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIa</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIb</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIc</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IId</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIe</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIff</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Ex Proprietario IIg</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Rogante I</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
<b>Rogante II</b>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>

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

Catasto Fabbricati del comune di Taranto (TA):

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento				Indirizzo	Intestati	
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale			Rendita
F1	301	376	-	A/7	3	8 vani	183 m <sup>2</sup> (174 m <sup>2</sup> escluse le aree scoperte)	€ 1.012,26	Largo Tramontone Piano T - 1	<b>Esecutato I</b> (1/1proprietà in regime di separazione beni)

## B. Controlli preliminari

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

*(omissis)*

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

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

<i>La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento?</i>	<b>Si.</b>
<i>Il creditore procedente ha 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.</i>	<b>No.</b> Nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati
<i>Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato? In difetto l'esperto deve</i>	<b>No.</b> L'esperto ha comunque provveduto a procurare l'estratto per

*provvedere 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 e al G.E.*

riassunto dell'atto di matrimonio dell'**Esecutato I** rilevando che lo stesso aveva contratto matrimonio in data 04/08/2003 in regime di comunione dei beni poi modificato in separazione dei beni con atto notarile in data 22/12/2004 antecedente alla provenienza dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

# Lotto I

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

*L'esperto deve provvedere:*

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

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1:

<b>Comune</b>	Taranto (TA)	
<b>Località / indirizzo</b>	Via Cavallucci marini n.21	
<b>Caratteristiche interne</b>	Villetta indipendente, costituita al piano terra da ingresso/disimpegno con scala per accesso al piano superiore, camera da letto con annesso porticato esterno, bagno, soggiorno cucina da cui si accede a un locale esterno aggiunto in adiacenza; al primo piano da disimpegno, bagno, ripostiglio e tre camere da letto una delle quali con veranda esterna. Completano esternamente un locale garage in adiacenza al fabbricato e un deposito esterno non in adiacenza.	
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile è costituito da ad uno stabile di 2 piani indipendente con giardino pertinenziale ad uso esclusivo con accesso carraio sul fronte strada.	
<b>Superficie Calpestabile [m<sup>2</sup>]</b>	Circa 137,5 m <sup>2</sup> interni oltre a 11,5 m <sup>2</sup> per il box auto più esterno	
<b>Confini</b>	L'unità immobiliare si trova in una zona residenziale con abitazioni confinanti e in prossimità dalle caratteristiche simili e confina su tre lati con altre proprietà e su un lato con il fronte stradale (via Cavallucci Marini),	
<b>Dati Catastali</b>	<b>F.</b>	301
	<b>P.</b>	376
	<b>S.</b>	-
	<b>Cat.</b>	A/7
	<b>Classe</b>	3
	<b>Consistenza</b>	8 vani
	<b>Sup. Catastale</b>	Totale 183 m <sup>2</sup> , Totale senza aree scoperte 175 m <sup>2</sup>
	<b>Rendita</b>	€ 1.012,26
<b>Indirizzo</b>	Largo Tramontone, P.T-1	
<b>Pertinenze ed accessori</b>	Superficie esterna adiacente entro i confini della proprietà	
<b>Millesimi di parti comuni</b>	n.a.	

## I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

L'immobile F1, nell'atto di provenienza riporta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di licenza o concessione ad edificare e che è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al comune di Taranto in data 20 marzo 1986, prot. n. 2478 ed è stata versata l'oblazione in unica soluzione nella misura autoliquidata e più precisamente: ricevuta dell'ufficio Postale di Taranto succursale 4 in data 19 marzo 1986 n. 832 per euro 2.972,73 sul conto corrente 255000.

La parte alienante dichiara inoltre che la detta domanda deve intendersi accolta per gli effetti dell'articolo 35 comma 12 della L.47/85 in quanto:

- sono decorsi oltre 24 mesi dalla presentazione della domanda e non è pervenuta alcuna comunicazione di rigetto della stessa;
- che a corredo della domanda è allegata la documentazione prescritta dalla legge;
- che, come detto, è stata interamente pagata ai sensi della legge n.47 la somma autoliquidata a titolo di oblazione con la domanda di concessione in sanatoria e che dal Comune non è stato richiesto, nei termini di prescrizione dei 36 mesi dalla presentazione della domanda il pagamento di somme a conguaglio;
- che è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale la documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
- che non esistono elementi ostativi all'accoglimento della detta domanda di concessione in sanatoria;

- che il terreno su cui sorge il fabbricato non è soggetto a vincoli di inedificabilità ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio e l'ufficio condono del comune di Taranto si evince che la pratica è ancora pendente.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo si evince che rispetto agli elaborati grafici presentati per la pratica di condono sono stati effettuati ulteriori interventi edilizi senza titolo aggiungendo un locale esterno nel cortile posteriore in adiacenza al fabbricato e un deposito al confine della proprietà sempre sulla parte posteriore del fabbricato oltre che alcune variazioni interne.

La valutazione di quanto necessario a rimettere in pristino rispetto alla pratica di condono sarà contabilizzata in fase di stima.

Relativamente alla pratica di condono si evince che al 13/06/2014 la domanda in particolare era incompleta di perizia asseverata di conformità dei grafici allo stato dei luoghi, della planimetria e visura catastale originali, del titolo di proprietà, della certificazione di allacciamento idrico fognante, dei grafici di progetto, della relazione tecnica e del versamento degli oneri di urbanizzazione. Per la regolarizzazione del condono è richiesto dunque un riesame con l'ausilio di un tecnico abilitato che sarà contabilizzata in fase di stima.

### I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

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

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi al netto delle opere abusive post domanda di condono. Si rimanda al § I-2 per eventuali approfondimenti.

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

*L'esperto deve provvedere:*

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

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato I** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni. Il diritto è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita stipulato dal **Rogante I** il 02/04/2008, rep.124170/19127, e trascritto presso l'AE territorio il 04/04/2008 al n.7479 di formalità contro **Ex Proprietario Ia** e **Ex Proprietario Ib**, titolari del medesimo diritto per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

All' **Ex Proprietario Ia** e all'**Ex Proprietario Ib**, l'immobile perveniva in virtù di atto di compravendita stipulato dal **Rogante I** il 21/07/1994, trascritto presso l'AE territorio il 03/08/1994 al n.9238 di formalità contro **Ex Proprietario IIa, Ex Proprietario IIb, Ex Proprietario IIc, Ex Proprietario IId, Ex Proprietario IIe, Ex Proprietario IIf e Ex Proprietario IIg**, titolari del medesimo diritto tutti per 1/12 a meno del , **Ex Proprietario IIg** titolare per 6/12.

Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sull'immobile del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, si rileva che, come riporta la nota di trascrizione, pende il verbale di pignoramento che origina la procedura immobiliare, n.7940 del 17/04/2023 (nella relazione notarile si riporta erroneamente l'anno 2013) in favore del **Procedente** e contro l'**Esecutato I**, pubblico ufficiale in data 30/03/2023 rep.1528.

Precedentemente pendeva il verbale di pignoramento immobiliare, n.13126 del 13/09/2013 in favore del **Pignorante** e contro l'**Esecutato I**, pubblico ufficiale della corte di appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto in data 28/06/2013 rep.1963.

Precedentemente, contro l'**Esecutato I** per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a favore dell'**Ipotecante** è stata iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 02/04/2008 Per tramite **Rogante I** rep. 124171/19128, l'ipoteca volontaria per € 246.600,00 di cui 164.400,00 di capitale in seguito concessione di mutuo.

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

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

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

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

L'immobile è stato pignorato per la quota intera di proprietà dell'**Esecutato I**.

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

*L'esperto deve provvedere:*

*ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L'immobile, è dell'**Esecutato I** per la piena proprietà.

*laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, ...*

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

*... nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti in-*

*cidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.*

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

*Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

L'immobile è una villetta indipendente non facente parte di condominio.

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

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

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

*L'esperto deve provvedere:*

*a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le 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.);*

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili sottoscritta

dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

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

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

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

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

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

<b>Caratteristiche di localizzazione</b> <i>(contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)</i>	L'immobile si trova in zona costiera balneare decentrata rispetto ai servizi urbani principali del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.
--	---

<b>Caratteristiche posizionali</b> (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	L'immobile è costituito da una villetta indipendente con esposizione da tutti i lati e fronte principale in direzione mare osservabile dal terrazzo, in un fabbricato con finestre adeguate a garantire la corretta illuminazione diurna
<b>Caratteristiche tipologiche</b> (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali medio grandi (183m <sup>2</sup> totali di cui 174m <sup>2</sup> coperti catastali); immobile che necessita di interventi di manutenzione importanti, dotato di impianti idrico e sanitario funzionanti con sistema fognante a raccolta locale. E' presente l'impianto di riscaldamento tramite radiatori.
<b>Caratteristiche economiche</b> (limitazioni d'uso, ecc.)	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
<b>Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo</b> (Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

## I-B. Analisi del mercato immobiliare

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

<b>Localizzazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taranto - 74122</li> <li>Via Cavallucci Marini, n.21</li> <li>Zona suburbana</li> <li>Codice zone E19</li> <li>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</li> </ul>
<b>Tipo di contratto</b>	Compravendita
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Tipologia immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In fabbricato usato</li> <li>Villetta indipendente</li> </ul>
<b>Tipologia Edilizia</b>	Fabbricato: <ul style="list-style-type: none"> <li>Fabbricato indipendente con struttura classica a scheletro indipendente</li> </ul> Immobile: <ul style="list-style-type: none"> <li>Villetta di due piani realizzata con edilizia standard accessibile al piano terra non dotata di ascensore e di rete fognante pubblica.</li> </ul>
<b>Dimensione</b>	Medio alta

<b>Caratteri della domanda e dell'offerta</b> (Prevalenti)	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Motivo acquisto: Abitazione - Vacanza Intermediari: No
<b>Livello del prezzo</b> (Secondo semestre 2022 - OMI)  (Quotazioni primari borsini immobiliari)	Quotazione minima: 1.100 € Quotazione media: 1.200 € Quotazione massima: 1.300 €  Quotazione minima: 940 € Quotazione media: 1.196 € Quotazione massima: 1.452 €
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Quotazioni: in leggero aumento su base annuale Vendite: in aumento del 3% su base annuale Dinamicità del mercato: medio alta Livello redditi: medio

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

### I-C. Calcolo della superficie commerciale

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

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

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;
- Vengono escluse le aree da demolire;

Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata	
F1	Ingresso	6,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Soggiorno / cucina	47,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Camera PT	15,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Bagno PT	6,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Ripostiglio PT	8,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
	Vano Scale	11,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %

Disimpegno P1	9,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Bagno P1	7,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Camera 1 P1	15,0m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Camera 2 P1	19,5e6m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Camera 3 P1	19,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Ripostiglio P1	4,5m <sup>2</sup>	Principale	100 %
Locale tecnico	1,5m <sup>2</sup>	Accessori	15 %
Box	14,5m <sup>2</sup>	Accessori	60 %
Porticato	19,0m <sup>2</sup>	Ornamento	35%
Veranda P1	19,0m <sup>2</sup>	Ornamento	35%
Balcone P1	4,5m <sup>2</sup>	Ornamento	25%
Area esterna	784,5,0m <sup>2</sup>	Ornamento	25% fino a 25m <sup>2</sup> oltre 2%
<b>Totale Lotto I</b>	<b>1012,5 m<sup>2</sup></b>		
<b>Totale aree coperte Lotto I</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>		<b>208,5 m<sup>2</sup></b>

#### I-D. Metodo di stima

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

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

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

*...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi*

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

**€ 137.000**

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

Valore stimato		[€]	€ 137.225,00	$\left[ \text{Valore massimo} \times \left( \frac{A+B}{2} \right) - (C + D + E) \right] \times F$	
Valore ordinario		[€]	€ 208.500,00	<b>Motivo</b>	
Superficie commerciale		[mq]	208,50		
Valore unitario		[€]/[mq]	1000		
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]		85%
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	85%	Immobile che necessita di interventi di manutenzione straordinaria
	C	Oneri professionali e/o di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 40.000,00	Da ripristinare stato dei luoghi in coerenza con la pratica di condono in sospeso e completare procedimento
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	100%	1/1 Diritto di proprietà

## I-10. Descrizione del lotto

*L'esperto deve provvedere:*

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

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

Lotto – Numero beni	N. I – Piena proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
Genere	Villetta indipendente, costituita al piano terra da ingresso/disimpegno con scala per accesso al piano superiore, camera da letto con annesso porticato esterno, bagno, soggiorno cucina da cui si accede a un locale esterno aggiunto in adiacenza; al primo piano da disimpegno, bagno, ripostiglio e tre camere da letto una delle quali con veranda esterna. Completano esternamente un locale garage in adiacenza al fabbricato e un deposito esterno non in adiacenza.

<i>Valore di stima</i>	€ 137.000,00
<i>Indirizzo</i>	Taranto, via Cavallucci Marini n.21
<i>Disponibilità</i>	In uso al proprietario
<i>Certificazione Energetica</i>	Non disponibile
<i>Vani</i>	8 (Catastali)
<i>Dimensione</i>	183m <sup>2</sup> Catastali (Totale escluse le aree scoperte 175m <sup>2</sup> )
<i>Piano</i>	T-1
<i>Contesto</i>	L'immobile si trova in zona costiera balneare decentrata rispetto ai servizi urbani principali del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### C. Allegati richiesti

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

- Allegato 1 Check list dei controlli effettuati
- Allegato 2 Planimetria catastale
- Allegato 3 Visura Catastale Storica
- Allegato 4 Documentazione per verifica della conformità urbanistica
- Allegato 5 Foto
- Allegato 6 Atto di provenienza
- Allegato 7 Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Allegato 8 Verbale di sopralluogo

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

*L'esperto deve provvedere:*

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

Come indicato in premessa l'elaborato è strutturato in maniera da limitare solo al paragrafo introduttivo l'esplicitazione dei dati da omettere nella versione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), pertanto solo in tale paragrafo verranno eliminati i dati sensibili nel fornire la versione richiesta nella descrizione di questa parte del mandato.

### E. Check list dei controlli

*L'esperto deve provvedere:*

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

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

## **F. Adempimenti finali**

*L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

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

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

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

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

La presente relazione si compone di un numero di 20 pagine.

