

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*



*ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 145/2023*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutato: XXXXXXXXXX*



*Creditore Procedente: XXXXXXXXXX*

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

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



# Sommario

|  |    |
|--|----|
| QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....   | 2  |
| RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....   | 7  |
| Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.....   | 7  |
| Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto .....   | 7  |
| Sopralluoghi.....  | 7  |
| 1. Descrizione immobile pignorato .....  | 7  |
| Esatta elencazione ed individuazione dei beni.....   | 7  |
| Descrizione complessiva e sintetica dei beni .....   | 8  |
| 2. Conformità urbanistica ed eventuale sanabilità degli abusi .....  | 9  |
| Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico .....  | 9  |
| Note sulla situazione catastale .....  | 10 |
| Sanabilità delle difformità e relativi costi.....  | 10 |
| 3. Conformità dei beni pignorati rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento.....                               | 10 |
| 4. Provenienza dei beni pignorati.....   | 10 |
| Vincoli non opponibili all'acquirente.....   | 11 |
| 5. Vendita degli immobili in uno o più lotti.....  | 12 |
| LOTTO UNICO .....  | 12 |
| 6. Possibilità di suddivisione dei beni pignorati pro quota .....  | 12 |
| 7. Stato di possesso dei beni, esistenza di formalità, vincoli o oneri e spese fisse di gestione o di manutenzione... .. | 12 |
| Stato di possesso degli immobili.....  | 12 |
| Vincoli a carico dell'acquirente.....  | 12 |
| Spese fisse di gestione e manutenzione.....  | 13 |
| 8. Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità .....  | 13 |
| 9. Criterio di stima e valutazione degli immobili.....   | 13 |
| Metodologia applicata .....  | 13 |
| I Metodo: sintetico-comparativo.....   | 13 |
| II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....   | 15 |
| Valutazioni estimali conclusive.....   | 17 |
| 10. Acquisizione della documentazione necessaria .....   | 17 |
| Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....  | 17 |
| Documentazione anagrafica .....  | 18 |
| Documentazione catastale.....  | 18 |
| Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano di S.G.....                                  | 18 |



## QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

In data 18.06.2023, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, nominava quale esperto stimatore e poneva al sottoscritto Arch. Giovanni Giannetta i seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

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

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



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

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

**4)** Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte Esecutato era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni 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).

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**13)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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



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

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

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

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

Inoltre, il creditore procedente non ha depositato estratti catastali attuali e non ha depositato visure catastali storiche, né certificato dello stato civile dell'esecutato, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali corretti dell'immobile pignorato.

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

Previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice sig. XXXXXXXXXX, proprietario dell'abitazione in villino sita nel Comune di San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone, censita al NCEU di detto comune al Foglio 18, particella 141, categoria A/7, classe 1, piani interrato e terra, oggetto del pignoramento, si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data 21 febbraio 2024, con relativo sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura (vedasi allegato 1).

### **Sopralluoghi**

Come accennato, in data 21.02.2024 il sottoscritto si recava in San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone (luogo dell'immobile pignorato) dove, in presenza dell'ausiliare del giudice Paolo Annunziato per l'IVG e del sig. XXXXXXXXXX (esecutato), procedeva al sopralluogo degli immobili suddetti.

Tale sopralluogo non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni.

## **1. Descrizione immobile pignorato**

### **Esatta elencazione ed individuazione dei beni**

Piena proprietà per 1/1 dell'abitazione in villino sita nel Comune di San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone, censita al NCEU di detto comune al Foglio 18, particella 141, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani,

rendita € 898,64, piani interrato e terra, confinante ad est con XXXXXXXXXX, a nord con XXXXXXXXXX, ad ovest con XXXXXXXXXX, a sud con strada sterrata.

| TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti |            |      |           |        |             |          |
|--|------------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| Comune di San Marzano di San Giuseppe                              |            |      |           |        |             |          |
| Foglio   | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
| 18   | 141        | -    | A/7       | 1      | 12 vani     | € 898,64 |
| In ditta "XXXXXXXXXX", nato a XXXXXX il XXXXXX, proprietà per ½    |            |      |           |        |             |          |
| "XXXXXXXXXX", nata a XXXXXX il XXXXXX, proprietà per ½             |            |      |           |        |             |          |
| Via Padre Attanasio Miccoli snc, piani S1-T                        |            |      |           |        |             |          |

### Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene pignorato consiste di un villino adibito a civile abitazione di piena proprietà dell'esecutato, sito in San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone, piani interrato e terra.

È costituito da un fabbricato realizzato agli inizi degli anni '70 ed è formato da un piano fuori terra costituito da una civile abitazione ed un piano interrato destinato a taverna e cantina. Detto immobile è composto da uno studio, una cucina, un soggiorno, due bagni, tre disimpegni, due ripostigli, un guardaroba e quattro vani letto, per una superficie così distribuita:

| STANZA        | SUP. UTILE RESIDENZIALE (S <sub>UR</sub> ) | SUP. LORDA (S <sub>L</sub> ) |
|---------------|--|------------------------------|
| Studio        | 19,00 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Cucina        | 13,50 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Soggiorno     | 52,70 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Ripostiglio   | 4,40 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Ripostiglio   | 2,80 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Bagno         | 4,40 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Bagno         | 5,20 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Disimpegno    | 19,50 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Disimpegno    | 11,20 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Disimpegno    | 9,00 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Guardaroba    | 6,00 m <sup>2</sup>                        |                              |
| Letto         | 15,30 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Letto         | 14,60 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Letto         | 14,60 m <sup>2</sup>                       |                              |
| Letto         | 18,80 m <sup>2</sup>                       |                              |
| <b>TOTALE</b> | <b>211,00 m<sup>2</sup></b>                | <b>285,00 m<sup>2</sup></b>  |

Inoltre, sono presenti una terrazza coperta ed un parcheggio coperto di pertinenza al piano terra, una taverna ed una cantina al piano interrato, un'area scoperta, oltre che un vecchio trullo risalente alla fine dell'Ottocento, il tutto con le seguenti superfici:

| <i>PERTINENZE</i>  | <i>SUP. UTILE NON RESIDENZIALE (S<sub>UNR</sub>)</i> | <i>SUP. LORDA (S<sub>L</sub>)</i> |
|--------------------|--|-----------------------------------|
| Terrazza coperta   | 48,20 m <sup>2</sup>                                 | 48,20 m <sup>2</sup>              |
| Parcheggio coperto | 50,50 m <sup>2</sup>                                 | 50,50 m <sup>2</sup>              |
| Taverna            | 29,20 m <sup>2</sup>                                 | 36,00 m <sup>2</sup>              |
| Cantina            | 16,50 m <sup>2</sup>                                 | 22,00 m <sup>2</sup>              |
| Area scoperta      | 6.500,00 m <sup>2</sup>                              | 6.500,00 m <sup>2</sup>           |
| Trullo             | 20,00 m <sup>2</sup>                                 | 20,00 m <sup>2</sup>              |

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutato e si trova in sufficiente stato di conservazione, anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria: sono presenti, infatti, tracce di infiltrazioni dal lastrico solare. Gli infissi esterni sono in legno completi di persiane e grate in ferro, mentre le porte interne risultano in legno tamburrato. Sono presenti tratti di muffe e licheni dovuti all'umidità interna, tutti gli impianti risultano funzionanti. La zona urbana ove è ubicato l'immobile è non provvista di tutte le urbanizzazioni primarie, in particolare l'immobile è allacciato alla rete elettrica ma è privo di allaccio alle reti idrico-fognanti (è presente una cisterna per l'acqua potabile ed una fossa Imhoff per le acque nere). Inoltre, per raggiungere il lotto su cui insiste il villino, bisogna percorrere un tratto di strada sterrata che incide sul valore finale dell'immobile. Il bene è regolarmente accatastato al NCEU al Foglio 18, particella 141, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, rendita € 898,64, piani interrato e terra.

Sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di San Marzano di San Giuseppe (vedasi allegati 4), il suddetto immobile risulta costruito agli inizi degli anni '70 ed è stata presentata domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 27.03.1986, prot. n. 57, pratica ancora non istruita dal comune e da perfezionare dal punto di vista tecnico e sanzionatorio-amministrativo.

Per questo motivo non è possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso; pertanto, l'unico confronto possibile è quello con l'accatastamento, rispetto al quale vi è da segnalare la seguente difformità: all'interno del lotto non è riportato un trullo in pietra di epoca non recente. Tale situazione dovrà essere sanata presso il Comune di San Marzano di San Giuseppe attraverso un PdC in sanatoria.

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

### **Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Come già accennato in precedenza, sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di San Marzano di San Giuseppe (vedasi allegati 4), il suddetto immobile risulta costruito agli inizi degli anni '70 ed è

stata presentata domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 27.03.1986, prot. n. 57, pratica ancora non istruita dal comune e da perfezionare dal punto di vista tecnico e sanzionatorio-amministrativo.

Per questo motivo non è possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso; pertanto, l'unico confronto possibile è quello con l'accatastamento, rispetto al quale vi è da segnalare la seguente difformità: all'interno del lotto non è riportato un trullo in pietra di epoca non recente. Tale situazione dovrà essere sanata presso il Comune di San Marzano di San Giuseppe attraverso un PdC in sanatoria.

### **Note sulla situazione catastale**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione catastale (planimetrie e visure) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse difformità che necessitano di variazione catastale, consistenti nella presenza di un trullo in pietra.

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

Alla luce di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'immobile necessita di perfezionamento della pratica edilizia esistente con la redazione di apposito progetto-rilievo, documentazione fotografica, relazioni tecniche, collaudo statico e/o certificato di idoneità statica e quant'altro necessario ai fini della segnalazione certificata di agibilità, oltre che del pagamento di eventuali oneri di urbanizzazione ed oblazioni amministrative.

Pertanto, il sottoscritto stima che occorran all'incirca **15.000,00 €** tra oblazioni, spese tecniche e amministrative.

### **3. Conformità dei beni pignorati rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento**

Gli immobili pignorati corrispondono alla descrizione contenuta nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare.

### **4. Provenienza dei beni pignorati**

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, deriva che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Difatti, anche se catastalmente risulta in ditta ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (genitori dell'esecutato), con verbale di separazione consensuale e assegnazione beni del Tribunale di Taranto del 24.11.1995, trascritto a Taranto il 30.12.1995 al n° 16436, il sig. XXXXXXXXXX assegnava alla sig.ra XXXXXXXXXX la sua quota di metà del fabbricato pignorato. In data 20.07.2020, poi, decedeva la sig.ra XXXXXXXXXX, la cui dichiarazione di successione non risulta ancora trascritta. Risulta, invece, trascritta l'accettazione espressa di eredità in data 19.01.2023 al n° 1380, giusto atto Tribunale di Taranto del 18.11.2022, a favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX (immobile oggetto dell'accettazione: quota di ½ del fabbricato pignorato). In data 07.06.2023, infine, risulta



trascritta altra accettazione di eredità ai nn° 15418/11763 in rettifica della precedente, nella quale veniva erroneamente riportata la quota di ½ di proprietà in luogo della quota corretta di 1/1 in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Taranto del 18.11.2022, rep. 4114.

Il bene comunque è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (genitori dell'esecutato) attraverso atto a rogito notaio Michele Adami del 16.02.1991, trascritto a Taranto il 15.03.1991 al n° 4579, dai sig.ri XXXXXXXXXX (vedasi allegato 3).

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

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

| <b>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>                     |   |                                 |                                   |            |
|---|---|---------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Descrizione   | Risultante da   | Trascrizione n°                 | A favore                          | Contro     |
| Pignoramento immobiliare non rinnovato e non cancellato | Atto dell'uff. giud. Della Corte d'appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto, del 07.08.2001 | Rep. 12614 del 12.10.2001       | Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. | XXXXXXXXXX |
| Pignoramento immobiliare                                | Atto dell'uff. giud. Del Tribunale di Taranto del 15.12.2010                                    | Rep. 38119/25990 del 27.12.2010 | Findomestic Banca S.p.A.          | XXXXXXXXXX |
| Pignoramento immobiliare                                | Atto dell'uff. giud. Del Tribunale di Taranto del 02.05.2023                                    | Rep. 13102/9963 del 12.05.2023  | XXXXXXXXXX                        | XXXXXXXXXX |

| <b>ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>                 |  |                          |                                   |            |
|---|--|--------------------------|-----------------------------------|------------|
| Descrizione                                       | Risultante da  | Iscrizione n°            | A favore                          | Contro     |
| Ipoteca giudiziale non rinnovata e non cancellata | Decreto ingiuntivo del Pretore di Taranto del 19.09.1996 | 1431 rep. del 20.09.1996 | Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. | XXXXXXXXXX |
| Ipoteca legale non rinnovata e non cancellata     | Atto Soget del 21.03.2001                                | 947 rep. del 24.03.2001  | Soget S.p.A.                      | XXXXXXXXXX |
| Ipoteca legale                                    | Atto Soget del 15.07.2008                                | 5388 rep. del 16.07.2008 | Soget S.p.A.                      | XXXXXXXXXX |



## **5. Vendita degli immobili in uno o più lotti**

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

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà per 1/1 dell'abitazione in villino sita nel Comune di San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone, censita al NCEU di detto comune al Foglio 18, particella 141, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, rendita € 898,64, piani interrato e terra, confinante ad est con XXXXXXXXXX, a nord con XXXXXXXXXX, ad ovest con XXXXXXXXXX, a sud con strada sterrata.

## **6. Possibilità di suddivisione dei beni pignorati pro quota**

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del sig. XXXXXXXXXX e, pertanto, non necessita di suddivisione pro quota.

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

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

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

- abitazione in villino sita nel Comune di San Marzano di San Giuseppe, contrada Ficone, censita al NCEU di detto comune al Foglio 18, particella 141, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, rendita € 898,64, piani interrato e terra;  
risulta occupato dall'esecutato.

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

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

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



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

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente non necessita di ristrutturazioni generali. Per quanto riguarda le spese di gestione e manutenzione, esse non sono quantificabili nel caso in esame.



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

I presenti immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **9. Criterio di stima e valutazione degli immobili**



#### **Metodologia applicata**

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

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione del reddito.

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

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

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m<sup>2</sup>, è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

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

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



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

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto.

Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a



quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per civili abitazioni in ville e villini è di **€/m<sup>2</sup> 500,00**.

Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

| Indagini indirette civile abitazione |               |                 |                     |      |                    |                       |  |        |  |     |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|------|--------------------|-----------------------|--|--------|--|-----|
| fonte                                | aggiornamento | tipologia       | comune              | zona | Destinaz.<br>d'uso | Stato<br>conservativo | Valore di Mercato<br>(€/m <sup>2</sup> ) |        | Valore di Locazione<br>(€/m <sup>2</sup> mese) |     |
|                                      |               |                 |                     |      |                    |                       | MIN                                      | MAX    | MIN  | MAX |
| OMI                                  | 2° sem. 2023  | Ville e villini | San Marzano di S.G. | R2   | Residenziale       | normale               | 450,00                                   | 670,00 | 2,2  | 3,1 |
| <b>Valore Medio</b>                  |               |                 |                     |      |                    |                       | <b>560,00</b>                            |        | <b>2,65</b>                                    |     |

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

Quindi:

**ANALISI DIRETTA: €/m<sup>2</sup> 500,00**

**ANALISI INDIRETTA: €/m<sup>2</sup> 560,00**

**MEDIA: €/m<sup>2</sup> 530,00**

#### Calcolo della superficie

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

| Fg.   | P.IIa | Sub. | Destinazione d'uso | Sup. lorda (m <sup>2</sup> ) | Coefficienti di ragguglio  | Sup. commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------|------|--------------------|------------------------------|--|------------------------------------|
| 18  | 141   | -    | Civile abitazione  | 285,00                       | 1,00   | 285,00                             |
|   |       |      | Terrazza coperta   | 48,20 m <sup>2</sup>         | 0,30 fino a 25 m <sup>2</sup><br>0,10 oltre                              | 7,50<br>2,32                       |
|   |       |      | Parcheggio coperto | 50,50 m <sup>2</sup>         | 0,25   | 12,63                              |
|   |       |      | Taverna            | 36,00 m <sup>2</sup>         | 0,25   | 9,00                               |
|   |       |      | Cantina            | 22,00 m <sup>2</sup>         | 0,25   | 5,50                               |
|   |       |      | Area scoperta      | 6.500,00 m <sup>2</sup>      | 0,10 fino a 285 m <sup>2</sup><br>0,02 oltre fino a 1.425 m <sup>2</sup> | 28,50<br>22,80                     |
|   |       |      | Trullo             | 20,00 m <sup>2</sup>         | 0,25   | 5,00                               |
| <b>Sup. totale raggugliata (arrotondata al m<sup>2</sup>)</b> |       |      |                    |                              |  | <b>378,00</b>                      |

#### Determinazione del valore di mercato

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

**Valore di mercato civile abitazione = valore medio x Sup. Tot. Raggiagliata = 530,00 €/m<sup>2</sup> x 378,00 m<sup>2</sup> = € 200.340,00.**

### **Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi**

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, ma anche come metodo di verifica della bontà del risultato ottenuto col metodo sintetico-comparativo. Col metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito netto annuo e il tasso netto di capitalizzazione.

A sua volta, il reddito netto annuo è dato dalla seguente differenza:

**reddito netto annuo = reddito lordo annuo – totale spese annue**

#### Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone minimo mensile di locazione è pari ad € 2,65 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta raggiagliata di circa 300,00 m<sup>2</sup>; ne consegue che:

Canone mensile = 2,65 €/m<sup>2</sup> mese x 300,00 m<sup>2</sup> = 795,00 €/mese

Canone annuo = 795,00 €/mese x 12 mesi = € 9.540,00

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

#### Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

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

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

#### Spese Varie

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

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

|        |       |                          |        |       |                          |  |
|--------|-------|--------------------------|--------|-------|--------------------------|--|
| Ottimo | 3,00% | <input type="checkbox"/> | Ottimo | 3,00% | <input type="checkbox"/> |  |
|--------|-------|--------------------------|--------|-------|--------------------------|--|

Spese amministrative. Tali spese sono presenti in prevalenza solo per immobili inseriti in contesti condominiali. Nel presente caso tali spese possono essere trascurate.

Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in scarse condizioni e tenuto conto del basso canone di affitto, si può assegnare un valore del **2%**.

Spese per assicurazioni. Sono del tutto trascurabili visto che la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, sono totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, sia pur limitata alla sola responsabilità civile.

Aliquote di ammortamento. Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo.

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

**Spese varie = 6,00 %**

#### Spese per imposte dirette

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

IMU: Nel comune di San Marzano di San Giuseppe attualmente l'aliquota fissata per u.i. analoghe a quella in esame per le seconde abitazioni è pari a 10,6 %. Tali tributi vengono calcolati moltiplicando la base imponibile, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore (160) e per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). La base imponibile, a sua volta, si calcola moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente che, per u.i. di tipo A/7, è pari a 100. Pertanto:

Calcolo IMU civile abitazione seconda casa = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 898,64 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 1.600,30;

Tale valore corrisponde a circa il **16,77 %** del reddito lordo.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo per canone libero.

Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **43,77%**. Pertanto, il totale delle spese annue ammonta a:

**Totale spese annue = € 9.540,00 x 43,77/100 = € 4.175,66**

### Calcolo reddito netto annuo

**Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 9.540,00 – € 4.175,66 = € 5.364,34.**

### Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo lordo (secondo le stime effettuate dal prof. “M. Orefice” nel testo “Estimo”, ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra il 2,0% ed il 3,0%. Considerato che:

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

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 2,5% (media tra 2,0% e 3,0%).

### Determinazione del valore di mercato

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

**valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 5.364,34 / 2,50% = € 214.573,60.**

### **Valutazioni estimali conclusive**

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

**VALORE DI MERCATO = (€ 200.340,00 + € 214.573,60) / 2 = € 207.456,80**

A tale cifra, vanno dedotte le spese relative al condono edilizio (quantificate in precedenza in € 15.000,00).

Pertanto:

**VALORE DI MERCATO FINALE = (€ 207.456,80 – € 15.000,00) = € 192.456,80**

Arrotondato in cifra tonda a **€ 192.000,00** (diconsi euro centonovantaduemila/00).

## **10. Acquisizione della documentazione necessaria**

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

Il documento è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di Terni ove l'esecutato ha contratto matrimonio in data 20.05.1989 (N. 4 P. 2 S. A Uff. 2 anno 1989) con la sig.ra XXXXXXXX. Inoltre, con provvedimento del Tribunale di TERNI in data 11.11.2004 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (vedasi allegato 6).

### **Documentazione anagrafica**

Non è stato necessario richiedere alcuna documentazione anagrafica.

### **Documentazione catastale**

Presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Taranto, sono state acquisite planimetria e visura catastale del bene oggetto di pignoramento (vedasi allegati 2).

### **Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano di S.G.**

Presso l'ufficio tecnico del comune di San Marzano di San Giuseppe il sottoscritto ha inoltrato una richiesta per l'estrazione in copia dei documenti tecnici ed amministrativi (inerenti le u.i. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. Il comune di San Marzano di San Giuseppe ha fornito domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 27.03.1986, prot. n. 57, e richiesta di voltura presentata dal sig. XXXXXXXXXX in data 08.10.1992, prot. 6163 (vedasi allegati 4).

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

Carosino, 29 maggio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

