



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutato: _____

Creditore Procedente: JULIET S.P.A. (C.F. e P. Iva 01461980524)



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna



**RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto.....	8
Sopralluoghi.....	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata.....	8
Documentazione anagrafica.....	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria.....	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO.....	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.....	11
FASCICOLO LOTTO UNO.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	14
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	14
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	15
Stato di possesso degli immobili.....	15
Vincoli a carico dell'acquirente.....	15
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
FASCICOLO LOTTO DUE.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	15
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	16
Metodologia applicata	16
I Metodo: sintetico-comparativo.....	17
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	19
Valutazioni estimali conclusive.....	21
ALLEGATI.....	21



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del _____ e dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, poneva al sottoscritto Arch. Vincenzo Menna, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutata risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro

diritto reale;

4) rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non Esecutata;
 - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);
 - f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia;

5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile;

6) alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia;

7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.

8) depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria, e fotografie del singolo lotto;

9) segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;

10) in caso di decesso dell'Esecutata verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;

11) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

12) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il

Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;

13) riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori;

14) depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita."

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.

Controllo della documentazione riportata agli atti

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.

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previo comunicazioni a mezzo: raccomandata A/R n. _____ del _____ ricevuta di consegna non ritirata della parte debitrice, inviata all'indirizzo di residenza presso: Via _____ - _____ (_____), proprietaria dell'immobile sito in _____ ;

		Titolo	Ubicazione	Fg.	P.la	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	F	Proprietà per 1/1	MASSAFRA (TA) VIA	58			C/6	2	65 mq	Euro: 120,85

al proprietario degli immobili sottoposti a pignoramento:

a) a seguito di nomina avvenuta all'udienza del _____

b) a seguito di "Rif.: la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/21 del 22/06/21, ha dichiarato illegittima la 2^ proroga (dal 1^ gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data _____ con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. All. 1).

Sopralluoghi

A seguito di ordine dell'Ill.mo G.E. di liberazione dell'Immobile del _____ in data _____ il sottoscritto si recava in Massafra (TA) alla Via Trento, _____ dove in presenza dell'Avv. Roberto Pugliese (ausiliario del Giudice) del Custode Giudiziario IVG di Taranto in persona del _____ dell' _____ (aiutante del CTU) del _____ proprietaria esecutata) il quale reso edotto del motivo della visita consente che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare di cui sopra, nonostante abbia comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto

ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine dei sopralluoghi è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita dell'Esecutata

(proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Massafra dell'anno _____ Parte I, Serie A, n. _____ ove risulta che l'Esecutata: _____ di sesso _____ è nata in Massafra (TA) il giorno _____ del mese di _____

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di Massafra dell'anno _____ Parte II Serie A n. _____ ove i coniugi: _____ nata a Massafra il _____ e _____ a _____) il: _____ hanno contratto matrimonio in data _____

Nel certificato è presente l'Annotazione: "*Con atto in data _____ rep. n. _____ a rogito del Notar Cosimo panetti di Taranto gli _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni*".

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa l'attuale residenza dell'Esecutata: _____ (proprietaria) dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in _____

Documentazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Taranto – Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di pignoramento (cfr. All. 6).

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Massafra (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue. Per lo Stabile in cui è sita l'U.I. (oggetto di pignoramento) censito nel Catasto fabbricati del Comune di Massafra (TA) al Fg. _____ P.lla: _____ sub. _____

1. Concessione Edilizia n. _____ - prot. n. _____ del _____
2. D.I.A. n. _____ del _____ - prot. gen. n. _____ - prot. U.T.C. n. _____

Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Taranto

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerenti gli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su _____

microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui la prima U.I. è stata accatastata. Le ricerche effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione. Origini dell'**Unità**

Immobiliare: l'attuale sub. della p.lla n. che identifica l'U.I. oggetto di perizia ha origine il dalla costituzione dell'attuale Stabile per demolizione totale del Fabbricato precedente. L'originaria consistenza ed identificazione catastale è individuata al Fg. p.lle graffate sub. e sub. pervenuto alla

nata a) l , per la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, giusta atto di divisione del in notar Panetti Cosimo di Massafra (TA) rep. n. , trascritto il al n. , da potere di sé stessa e delle

(C.F.) e (C.F.) che precedentemente a detto atto di divisione possedevano l'immobile in ragione di 1/3 ciascuno di piena proprietà indivisa, giusta atto di donazione accettata del in notar Cosimo Pane di Massafra (TA) rep. n.

trascritto il al n. , da potere del sig. (C.F.)

All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.lla	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1		58			C/6	2

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati.

1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per 1/1	MASSAFRA (TA) Via Trento n. Piano S1	58			C/6	2	65 MQ	E.: 120,85

è pervenuta all'esecuzione per l'intero tramite due atti di notarili:

- per 1/3 indiviso in forza di Atto notarile del repertorio n. e registrato a Taranto il al n. a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 7);
- per l'intero in forza di Atto di Divisione del repertorio n. raccolta n. e registrato a Taranto il ' al n. serie a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 8).

Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli atti di compravendita e di pignoramento, **individua un Unico Lotto di Vendita.**

LOTTO UNICO

Locale Box al piano interrato, sito nel centro del Comune di Massafra (TA) con ingresso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico . È identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 58, P.lla , sub. , cat. C/6, classe 2, cons. 65 mq, rendita € 120,85. L'Insula di cui fa parte l'U.I. è delimitata

da Via Trento, Via Pisacane, Via Fiume e Via Parini. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Pisacane, ad est con la p.lla , a sud con le p.lle e ed infine ad ovest con Via Trento.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Massafra (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
58				C/6	2	66 mq	€ 120,85
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Trento, – piano S1							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati									
Comune di Massafra (TA)									
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	
UNICO	58				C/6	2	66 mq	€ 120,85	
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Trento, – piano interrato									

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 *urbanistica*, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *nei grafici allegati alla concessione edilizia l'U.I. al piano interrato è collegato internamente tramite rampa di scala con l'Unità al piano terra;*
 - b. *si rende necessario predisporre pratica edilizia all'UTC di Massafra per rendere funzionalmente indipendenti le due Unità Immobiliari.*
 - c. *è stato realizzato contiguo al portoncino d'ingresso un gradino in calcestruzzo che attualmente impedisce l'ingresso dei veicoli e che deve essere rimosso.*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita nel centro del Comune di Massafra (TA) con ingresso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico (regolata da cancello metallico condominiale) precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al piano interrato di un'Insula delimitata da Via Trento, Via Pisacane, Via Fiume e Via Parini. Il Fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato in un'unica fase con inizio dal . Lo Stabile è costituito da un piano interrato con tre U.I. destinata a box-garage e tre piani fuori terra. Il piano terra è adibito ad attività ed i due piani superiori ad alloggi. Come già accennato al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto esaminato presso l'U.T. Comunale di Massafra e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per l'U.I. essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra la piantina catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per l'U.I. delle difformità consistenti in:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *nei grafici allegati alla concessione edilizia l'U.I. al piano interrato è collegato internamente tramite rampa di scala con l'Unità al piano terra;*
 - b. *è necessario predisporre pratica edilizia all'UTC di Massafra per rendere funzionalmente indipendenti le due Unità Immobiliari attraverso la chiusura del vano porta e la demolizione della rampa di scala;*
 - c. *è stato realizzato contiguo al portoncino d'ingresso un gradino in calcestruzzo che impedisce l'ingresso dei veicoli e che deve essere rimosso.*

Le difformità descritte ai punti precedenti a parere dello scrivente possono essere sanate riconducendo il caso di specie nell'applicazione all'art. 36 comma 1 e 2. **Art. 36 - Accertamento di conformità – Comma 1:** in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di S.C.I.A. nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art. 33, comma 1, ed art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

In seguito all'accoglimento da parte dell'U.T. del Comune dell'istanza di sanatoria ed al versamento in favore del Comune di Massafra dell'oblazione, si dovrà procedere alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento al Catasto Fabbricati tramite la procedura DOCFA.

Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - definizione

Locale Box al piano interrato, sito nel centro del Comune di Massafra (TA) con ingresso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico . È identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fig. 58, P.lla sub. cat. C/6, classe 2, cons. 65 mq, rendita € 120,85. L'Insula di cui fa parte l'U.I. è delimitata da Via Trento, Via Pisacane, Via Fiume e Via Parini. L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata:

per l'intero tramite due atti notarili:

1. per 1/3 indiviso in forza di Atto notarile del repertorio n. e registrato a Taranto il al n. a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 7);
2. per l'intero in forza di Atto di Divisione del repertorio n. raccolta n. e registrato a Taranto il al n. serie I a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 8).

Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutato: . . .

Creditore Procedente: JULIET S.P.A. (C.F. e P. Iva 01461980524)



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna



FASCICOLO LOTTO UNICO



Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Locale Box al piano interrato, sito nel centro del Comune di Massafra (TA) con ingresso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico .. È identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 58, P.lla , sub. , cat. C/6, classe 2, cons. 65 mq, rendita € 120,85. L'Insula di cui fa parte l'U.I. è delimitata da Via Trento, Via Pisacane, Via Fiume e Via Parini. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Pisacane, ad est con la p.lla a sud con le p.lle e ed infine ad ovest con Via Trento.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Massafra (TA) con accesso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico (regolata da cancello metallico a due ante) precedentemente identificata come Lotto Unico ricade nel Centro del Comune di Massafra, caratterizzato da Fabbricati la cui costruzione inizia a partire dall'inizio del '900. Il Centro è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e vi si trova piccoli esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da un piano interrato con tre U.I. destinate a box-garage e tre piani fuori terra. Il piano terra è adibito ad attività ed i due piani superiori ad alloggi. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in cemento armato e tamponamento in muratura collaborante in Tufi a singolo e doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo prefabbricato e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano interrato con ingresso tramite rampa carrabile condominiale regolata da cancello metallico a due ante ed ingresso con portoncino metallico a tre ante e pannelli chiusi. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *nei grafici allegati alla concessione edilizia l'U.I. al piano interrato è collegato internamente tramite rampa di scala con l'Unità al piano terra;*
 - b. *è necessario predisporre pratica edilizia all'UTC di Massafra per rendere funzionalmente indipendenti le due Unità Immobiliari attraverso la chiusura del vano porta e la demolizione della rampa di scala;*
 - c. *è stato realizzato contiguo al portoncino d'ingresso un gradino in calcestruzzo che impedisce l'ingresso dei veicoli e che deve essere rimosso.*

La superficie del locale è così distribuita:

PIANO INTERRATO

<i>VANO</i>	<i>(SUR)Esistente</i>	<i>(SNR)Esistente</i>	<i>(SL)Esistente</i>
Ingresso – Vano principale	61,33 m ²	=====	
Bagni	2,50 m ²	=====	
TOTALE	63,83 m²	=====	63,83 m²

L'u.i. al momento del sopralluogo risulta occupata come deposito dalla _____ nella veste di proprietaria. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene tramite rampa carrabile condominiale regolata da cancello metallico a due ante ed ingresso con portoncino metallico a tre ante e pannelli chiusi. L'U.I. è costituita da un unico vano principale con annesso piccolo bagno ricavato nel sottoscala attualmente senza infisso. L'U.I. è dotata di impianto elettrico ed idrico-fognante che hanno bisogno di modifiche per renderli indipendenti perché in condivisione con l'Unità Immobiliare al piano terra. I costi necessari alle modifiche sono stati computati dallo scrivente nella stima del valore dell'immobile. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Il portoncino d'ingresso dall'area condominiale è in acciaio con tre ante a pannelli chiusi verniciato con tinta grigio. La rampa di scale che attualmente collega l'U.I. al piano terra è dotata di vano di accesso interno al piano terra con porta in metallo del tipo taglia fuoco ed apertura con maniglia del tipo antipanico. Questo accesso attualmente aperto deve essere chiuso. I costi necessari alla rimozione e chiusura del collegamento sono stati computati dallo scrivente nella stima del valore dell'immobile.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutato: Locale Box al piano interrato, sito nel centro del Comune di Massafra (TA) con ingresso da rampa condominiale antistante Via Trento, civico _____. È identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 58, P.lla _____ sub. _____, cat. C/6, classe 2, cons. 65 mq, rendita € 120,85. L'Insula di cui fa parte l'U.I. è delimitata da Via Trento, Via Pisacane, Via Fiume e Via Parini. L'U.I. è pervenuta all'esecutata: _____

per l'intero tramite due atti notarili:

1. per 1/3 indiviso in forza di Atto notarile del _____ repertorio n. _____ e registrato a Taranto il _____ al n. _____ a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 7);
2. per l'intero in forza di Atto di Divisione del _____ repertorio n. _____ raccolta n. _____ e registrato a Taranto il _____ al n. _____ serie _____ a firma del notar Cosimo Panetti in Taranto (cfr All. 8).

Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. Attualmente risulta occupata come deposito dalla _____ nella veste di proprietaria.

Vincoli a carico dell'acquirente

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	Atto unilaterale d'obbligo rep. n. del notar Cosimo Panetti, reg. il al n. associato alla Concessione Edilizia n. - prot. n. del	Trascrizione
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

Vincoli non opponibili all'acquirente

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato l' mezzo Off. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio del	SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F.	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca Giudiziale	Ipoteca per Decreto Ingiuntivo	Reg. part. Reg. gen. Repertorio del	SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. 14535321005)	

Spese fisse di gestione e manutenzione

Il Fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento attualmente non necessita di ristrutturazioni o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione per l'U.I. in oggetto.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'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 €/m², è stata svolta una operazione di “aggiustamento” finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l’effettivo valore di mercato del bene.

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

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell’immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all’interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all’immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, etc;
- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell’U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m² **650,00**. 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.

Indagini indirette Autorimesse e Box

fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinazione d’uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 [^] Semestre 2022	Box	Massafra (TA)	C3/ Semicentrale / Viale Marconi, Via Bolzano, Lamamura, Re Di Puglia,	Residenziale	normale	380,00	710,00	1,8	3,4

			Roma, Parini, Trento.					
						Media delle medie (arrotondata)	€/m ² 545,00	€/m ² 2,60

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

Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 650,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 545,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 597,50**

**VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEI PASSAGGI DI COMPRAVENTIDA PRESENTI NELLA
BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

1- Pertinenze - Marzo 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **40.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di MASSAFRA - Zona OMI: C3 – Semicentrale: Viale Marconi, Via Bolzano, Lamarmora, Re Di Puglia, Roma, Bolzano, Parini, Trento, ecc.

Immobile: **PER C/6 45 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 40.000,00 / 45,00 = 888,88 (€/m²)

2- Pertinenze - Ottobre 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di MASSAFRA - Zona OMI: C3 – Semicentrale: Viale Marconi, Via Bolzano, Lamarmora, Re Di Puglia, Roma, Bolzano, Parini, Trento, ecc.

Immobile: **PER C/6 42 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 30.000,00 / 42,00 = 714,28 (€/m²)

3- Pertinenze - Ottobre 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **21.900 €**

Dettaglio scheda

Comune di MASSAFRA - Zona OMI: C3 – Semicentrale: Viale Marconi, Via Bolzano, Lamarmora, Re Di Puglia, Roma, Bolzano, Parini, Trento, ecc.

Immobile: **PER C/6 59 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 21.900,00 / 59,00 = 371,18 (€/m²)

Calcolo della consistenza

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.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)
			PIANO INTERRATO			
58			Ingresso	61,33 m ²	1,20	73,59
			Soggiorno	2,50 m ²	1,20	3,00
Sup. totale raggugliata (arrotondata al m²)						76,59

Determinazione del valore di mercato

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

- 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 = 5,50 %

Spese per imposte dirette

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

IMU: Nel Comune di Massafra l'aliquota per immobili di categoria C/6 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 120,85 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 211,36. Tale valore corrisponde a circa il 4 % del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Massafra l'aliquota per immobili di categoria C/6 è inglobata nell'aliquota IMU.

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, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al 21% del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al 30,50 %. Pertanto il totale delle spese

annue ammonta a: **Totale spese annue = € 2.389,60 x 30,50 /100 = € 716,88**

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 2.389,60 – € 716,88 = € 1.672,71.

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 al netto delle imposte (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 l'2,5% ed il 4,5%. Considerato che:

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

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,50% (media tra 2,5% e 4,5%).

Determinazione del valore di mercato

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

Valore di Mercato Immobile

valore medio x Sup. Tot. Raggiagliata = $597,50 \text{ €/m}^2 \times 76,59 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.762,52$.

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 medio mensile di locazione per Box - Autorimessa è pari ad € 2,60 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 76,59 m² (compresa la sup. raggiagliata) ne consegue che:

Canone mensile = $2,60 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 76,59 \text{ m}^2 = 199,13 \text{ €/mese}$

Canone annuo = $199,13 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.389,60$.

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

- 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 una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del 2%.

valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 1.672,71 / 3,50% = € 47.791,71.

Valutazioni estimali conclusive

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ } 45.762,52 + \text{€ } 47.791,71) / 2 = \text{€ } 46.777,11$$

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Contributi per opere edili, diritti, costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale, ecc. € 7.850,00;
 2. Onorario pratiche tecniche € 1.900,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 9.750,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 1.850,00 (ad esempio per spese condominiali e ripristini).

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 35.171,11

(eurotrentacinquemilacentosettantuno/11.)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a **€ 35.171,00** (eurotrentacinquemilacentosettantuno/00.)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna