



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. ANDREA PAIANO

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di
esecuzione immobiliare n° 242/2024 R. G. E. promosso da:**



Custode: Avv. ROBERTO PUGLIESE

Taranto, febbraio 2025

L'esperto stimatore

Ing. DANIELA PICCIARELLI

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale,
dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu*



**Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 27 pagine numerate, inclusi frontespizio ed
indice, e n. 10 Allegati**

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	4
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.	7
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti.....	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	8
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	9
7)	Sopralluogo.....	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica.....	11
10)	Caratteristiche zona.....	11
11)	Fabbricato.....	11
12)	Area pertinenziale.....	13
13)	Locale artigianale	13
14)	Pertinenze	17
15)	Materiali e impianti.....	18
16)	Prestazione energetica	19
17)	Stato manutentivo.....	19
18)	Conclusioni.....	19
19)	Superfici delle unità immobiliari.....	19
20)	Confini.....	20
21)	Dati catastali.....	20
22)	Pratica edilizia	21
23)	Agibilità	21
24)	Eventuali difformità.....	21

25)	Condonabilità	21
26)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 23/08/2024 ..	22
27)	Vincoli ed oneri giuridici	22
28)	Stato di possesso	24
29)	Spese condominiali	24
30)	Metodo di stima adottato	24
31)	Valutazione dell'immobile	26

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetria rilevata del locale con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica del locale

Allegato 4) Estratto di mappa

Allegato 5) Planimetria catastale

Allegato 6) Atto di provenienza

Allegato 7) Contratto di comodato

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 04/10/2024 con provvedimento del G. E. Dott Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in pari data

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 04/10/2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/03/2025

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, ossia il periodo 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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 esecutata fosse 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, qualora 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 sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del

giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 allega e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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 indicato, 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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

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

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

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

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile so-



L'atto di provenienza è riportato in copia nell'Allegato 6.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 23/08/2024.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono desumibili dalla certificazione notarile e dalla visura storica dell'immobile riportata nell'Allegato 3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; risulta che l'esecutato al momento dell'acquisto era di stato civile libero.

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Massafra		
242/2024	1	Piena proprietà dell'immobile sito in Massafra (TA) alla via Dei Funari n. 19, censito in Catasto al Foglio 115 p.lla 3905, Sub 3, C/3, cl. 6, mq 113, Rendita catastale euro 250,95, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Massafra									
1	115	3905	3		C/3	6	113 m ²	112 m ²	250,95
Indirizzo: VIA DEI FUNARI n. 19 Piano I									

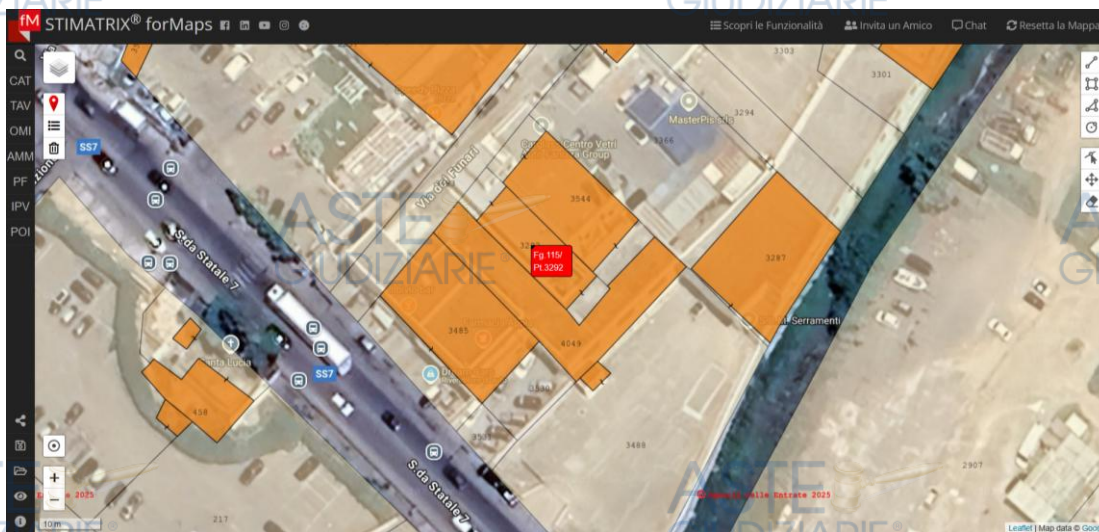


Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stimatrix® forMaps) – Il fabbricato, di cui il locale artigianale è parte, è stato realizzato sulla particella 3292 del Foglio 115 del Catasto Terreni del Comune di Mas-safra – C'è disallineamento degli identificativi fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale in atti, risalente al 1999, non è conforme allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e realizzazione di un soppalco. Non si è ritenuto opportuno, tuttavia, effettuare l'aggiornamento catastale, in quanto il soppalco dovrà essere demolito, per quanto esposto ai successivi paragrafi 24 e 25; per l'aggiornamento catastale verrà detratto l'importo di 500 euro dal valore di mercato dell'immobile.

I dati catastali indicati in pignoramento individuano univocamente l'immobile pignorato; i dati catastali di provenienza riportati nella certificazione notarile risultano corretti.

E' da rilevare che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato sulla particella 3292 del Catasto Terreni, per cui vi è disallineamento degli identificativi catastali fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico e Stato Civile del Comune di Massafra, l'Archivio Notarile ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato per il giorno 11/11/2024 alle ore 9,30, si è svolto regolarmente alla presenza del Custode Avv. Roberto Pugliese e dell'esecutato.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno ed all'esterno del locale (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2*.

E' stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 10*.

8) Reindividuazione dei lotti

Non risulta possibile la suddivisione in lotti, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con unico accesso.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale artigianale al piano terra di complessivi 128 mq commerciali, con accesso indipendente da Via dei Funari n. 19 a Massafra, parte di palazzina costituita da piano terra e primo piano, composto da ingresso, ufficio, disimpegno, deposito, officina, cortile interno e soppalco, censito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 115 del Comune di Massafra particella 3905 sub. 3 ex sub. 1.

10) Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Massafra, in prossimità della S. S. 7 Taranto – Bari, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo in linea o isolata a prevalente destinazione commerciale e produttiva con locali commerciali, artigianali e opifici.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di discreto interesse commerciale.

11) Fabbricato

Il locale fa parte di un fabbricato prospiciente Via dei Funari, traversa della S. S. 7, risalente alla fine degli anni Sessanta, dalle linee architettoniche estremamente semplici.

La struttura del fabbricato è in c.a., costituita da fondazioni a travi rovesce, travi e pilastri con solai piani sidero-latero-cementizi, con murature esterne di spessore variabile ed interne di spessore 10 cm circa ed intonaci del tipo civile a tre strati. I prospetti sono di colore grigio, ed il piano terra è rivestito in lastre di marmo chiaro e in piastrelle ceramiche di colore grigio con fughe di colore bianco; i frontali del balcone e delle pensiline sono di colore grigio scuro.

Consta di piano terra, adibito a locale artigianale ed un piano superiore destinato a civile abitazione per complessive due unità immobiliari.

L'edificio è in discrete condizioni di uso e manutenzione.

È dotato di scala interna a due rampe, che consente l'accesso al piano superiore tramite ingresso separato da quello del locale artigianale.

Gli infissi esterni del fabbricato sono in alluminio elettrocolorato e vetri.

Il balcone al primo piano è delimitato da ringhiera in ferro di colore bianco.



Fig. 2) Prospetto del fabbricato su Via dei Funari – La posizione del locale artigianale è indicata dalla freccia

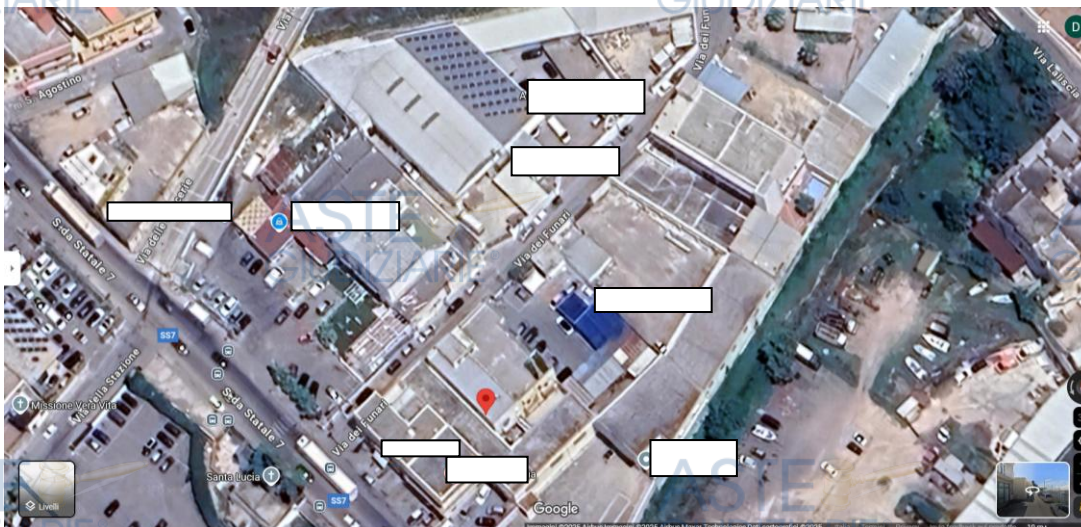


Fig. 3) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con il segnalino rosso, estratta da Google maps®

12) Area pertinenziale

Il fabbricato è dotato di cortile interno, pertinenza del locale artigianale.

13) Locale artigianale

Il locale di proprietà dell'esecutato è situato al piano terra del fabbricato con accesso a destra guardando il prospetto (ved. Fig. 4).



Fig.4) Foto dell'accesso al locale

È costituito da ingresso, ufficio, antibagno e bagno, disimpegno, deposito, locale per le lavorazioni, soppalco e cortile interno (ved. Fig. 5 e Fig. da 6 a 18).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è variabile da 2,51 m circa, per la presenza del soppalco, a 4,11 m – 4,13 m circa nelle altre stanze.

Le fotografie del locale artigianale e del prospetto del fabbricato, la planimetria quotata sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1 e 2*.

Comune di MASSAFRA
Planimetria piano Terra
foglio 115, particella 3905, sub 3

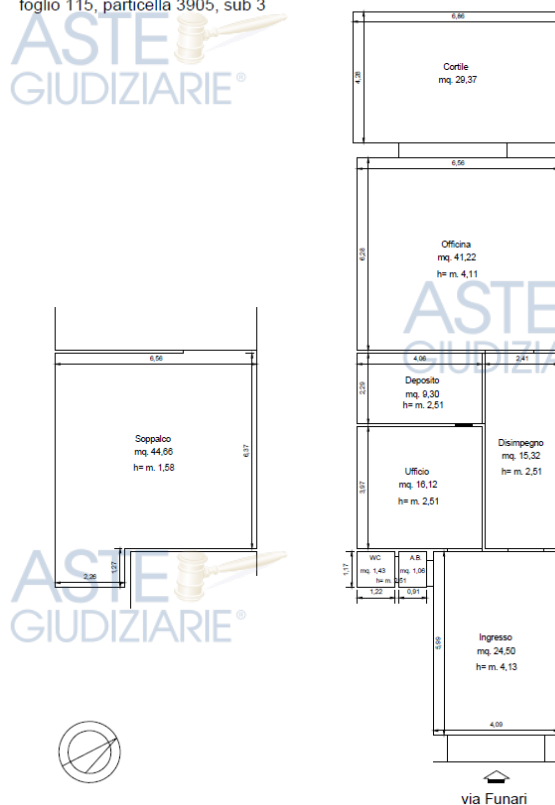


Fig. 5) Planimetria rilevata del locale



Fig. 6) Foto del deposito

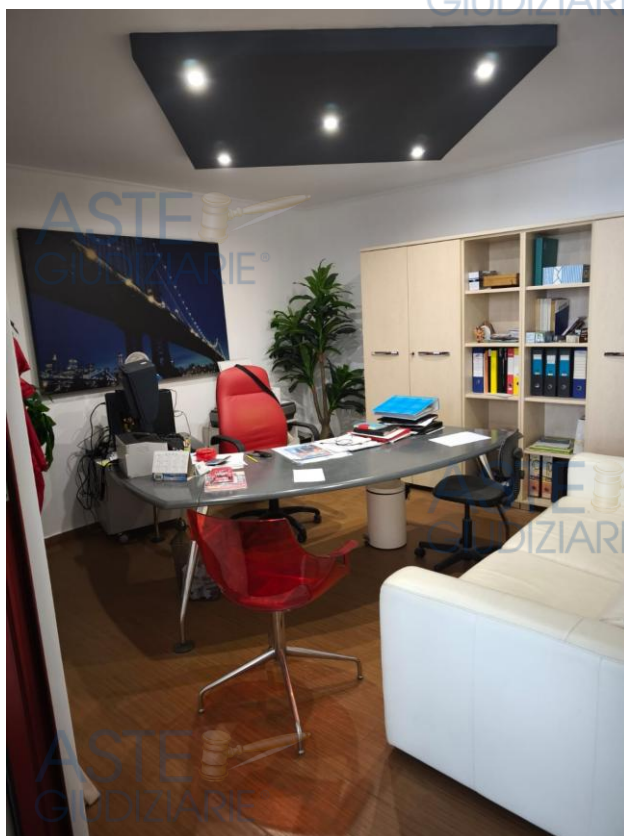


Fig. 7) Foto dell'ufficio



Fig. 8) Foto del disimpegno

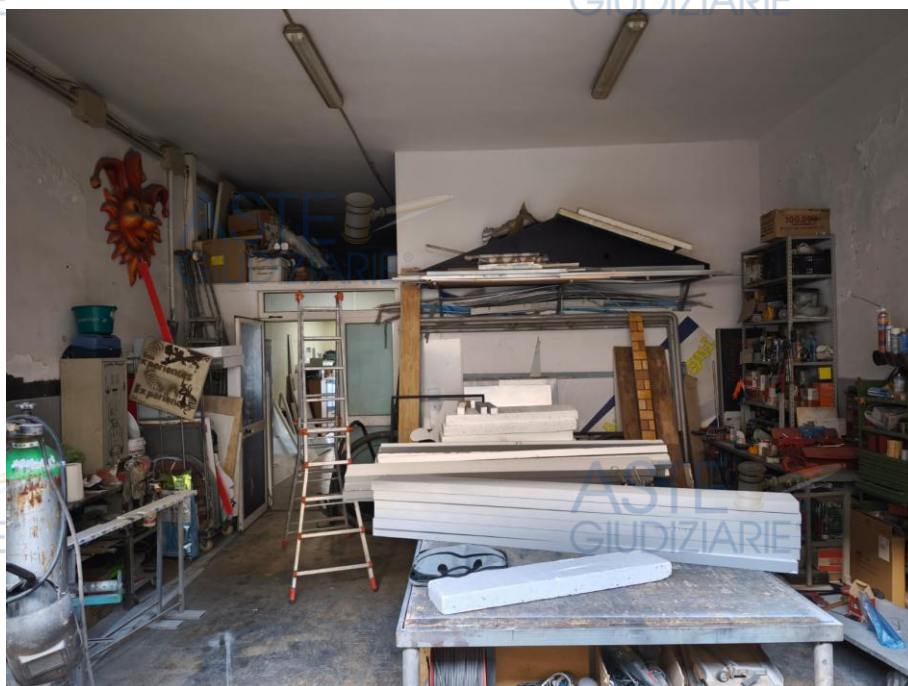


Fig. 9) Foto del locale per le lavorazioni (officina)

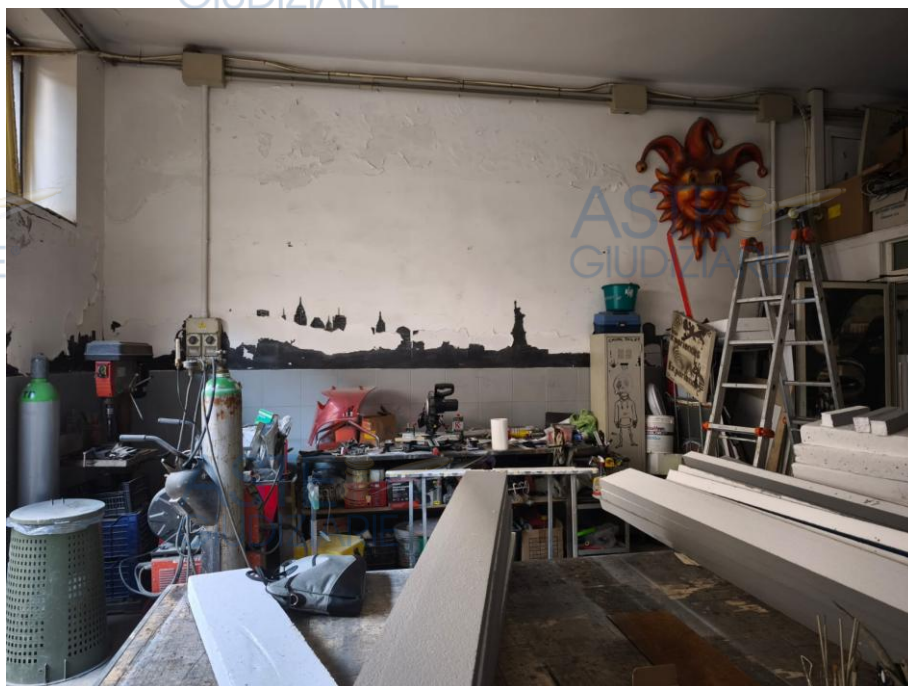


Fig. 10) Foto del locale per le lavorazioni (officina)



Fig. 11) Foto dell'antibagno e del bagno

14) Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del cortile interno e del soppalco.



Fig. 12) Foto del cortile interno



Fig. 13) Foto del soppalco

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in alluminio elettrocolorato e vetro, protetta da serranda metallica con serratura a chiave, le porte interne sono in legno.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica, nell'ufficio in laminato ed in marmette cementizie nel cortile.

Il bagno e l'antibagno sono completi di w.c. e lavandino in materiale ceramico con rubinetteria cromata.

Il deposito è separato dal disimpegno da una porta a soffietto in materiale plastico.

Il locale officina è separato dal cortile da una saracinesca metallica avvolgibile.

Gli impianti del locale sono realizzati sottotraccia (idrico – fognante e citofonico), mentre l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte in canaline esterne.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.



16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.



17) Stato manutentivo



Lo stato manutentivo all'interno del locale artigianale è discreto; sono presenti tracce di umidità sulle pareti dell'officina.



18) Conclusioni



Complessivamente il locale è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione discrete. È posizionato in una zona di discreto interesse commerciale.



19) Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato (par. 43-Laboratorio, pag. da 56 a 57):

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. Vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- balconi, terrazzi e simili: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);



- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso	24,50
Ufficio	16,12
Disimpegno	15,32
Locale per le lavorazioni (officina)	41,22
Deposito	9,30
Antibagno	1,06
Bagno	1,43
Totale superficie netta locale artigianale	108,95
*Non viene inserita la superficie del soppalco, che dovrà essere oggetto di demolizione	
<i>Cortile interno</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Totale superficie netta cortile	29,37

Le misure delle superfici del locale derivano da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del locale è di complessivi **128 m²** circa= **125 m²** + **3 m²** di superficie omogeneizzata del cortile.

20) Confini

Il locale artigianale confina a nord-ovest con Via dei Funari, a sud e ad est con la particella 4049 del Foglio 115 del Catasto Terreni del Comune di Massafra, a nord-est con vano scala.

21) Dati catastali

<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup catastale</i>	<i>Rendita €</i>
Catasto Fabbricati - Comune di Massafra									
Unico	115	3905	3		C/3	6	113 m ²	112 m ²	250,95
Indirizzo: VIA DEI FUNARI n. 19 Piano T									

22) Pratica edilizia

La costruzione del fabbricato, costituita da piano terra adibito a magazzino ed un piano superiore destinato a civile abitazione, è stata autorizzata con N.O.E.L.E. il 29/08/1968; i grafici allegati alla pratica edilizia risultano ribaltati e speculari rispetto ad un asse verticale (il magazzino è a destra del vano scale, e non a sinistra). Per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato rilasciato in data 16/11/1999 P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 relativo alla difformità di locale esistente rispetto a quanto assentito e al cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a locale artigianale.

I titoli edilizi sopra citati con i grafici approvati sono riportati in copia nell'*Allegato 9*.

23) Agibilità

Il fabbricato risulta dotato di abitabilità, riportata in copia nell'*Allegato 9*, tuttavia, poiché occorrerà presentare nuova pratica edilizia, a fine lavori dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti.

24) Eventuali difformità

Vi sono alcune difformità rispetto al grafico approvato con il P.d.C. in sanatoria del 1999, consistenti in modifiche interne e realizzazione di soppalco.

25) Condonabilità

Il soppalco dovrà essere demolito, ripristinando lo status quo ante, mentre le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso

presunto di complessivi Euro 4.500 circa, per: demolizione del soppalco, trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata, ripristini, spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra.

26) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 23/08/2024

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Ro-gante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Massafra – Catasto Fabbricati Foglio 115 Particella 3905 sub 3 ex sub 1</i>						

27) Vincoli ed oneri giuridici

27.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

27.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

27.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

27.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile.

27.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Risulta dall'atto di provenienza che i lastrici solari sono di esclusiva pertinenza del primo piano, mentre il cortile (definito nell'atto pozzo luce), a cui si accede dall'interno del locale, è gravato di servitù di affaccio dal sovrastante primo piano e della servitù del pozzo nero.

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

27.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

27.2.1) Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 9			

27.2.3) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
Ved. nota di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

28) Stato di possesso

--

29) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	“
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	“
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni</i>	“
<i>Totale arrotondato</i>	“

30) Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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.

Dalle indagini effettuate, è emerso che l'area interessata ha un mercato immobiliare attivo per la tipologia locale commerciale, ma negli ultimi due anni l'unico comparabile nel raggio di 500 m censito in C3 è stato venduto a settembre 2024 per euro 11.000 (sup. di 27 mq).

Si sono consultati l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando infine il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

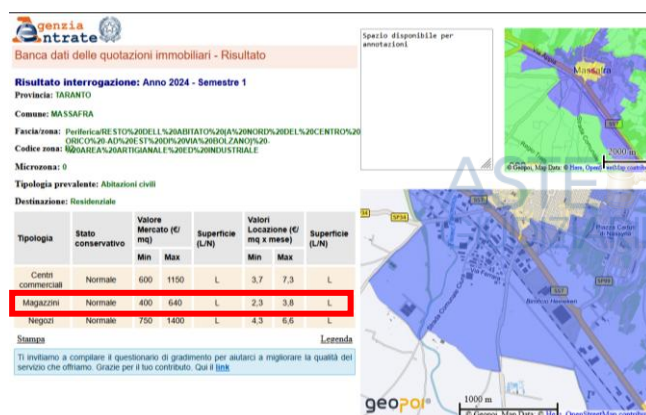


Fig. 14) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D2 periferica del Comune di Massafra nel primo semestre 2024 – Non c'è la categoria catastale Laboratori, ci si riferisce a quella più simile, Magazzini

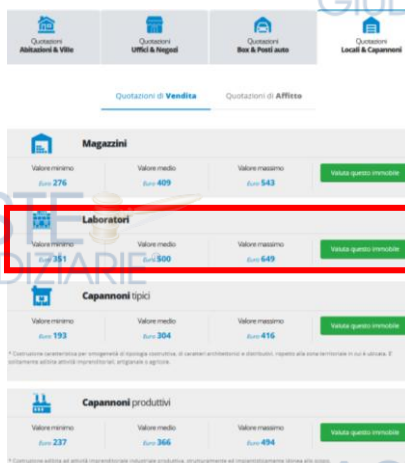


Fig. 15) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semiperiferica del Comune di Massafra (Resto dell'abitato a nord del centro storico ad est di Via Bolzano area artigianale ed industriale)

31) Valutazione dell'immobile

Si assegna al locale artigianale il valore unitario di 500,00 euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 14 e 15).

$$V_{\text{imm}} = 500,00 \text{ euro/mq} \times 128,00 \text{ mq} = 64.000,00 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziarie	-6.500
Regolarizzazione edilizio – urbanistica, catastale, S.C.A. e lavori di demolizione e ripristini	-5.000
Stato di uso e manutenzione	“
Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	-2.500

Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni (arrotondate)	
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-14.000

Si propone per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro** (64.000,00 – 14.000,00) = **euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**.

Taranto, 20/02/2025

Ing. Daniela Picciarelli

