

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 180/2023 PROMOSSO DA

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'Esperta Stimatrice

dott. ing. Natascia Zacchei

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 180/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	8
0.4	NOTA SUI DIRITTI REALI	8
0.5	OPERAZIONI PERITALI	9
0.6	SOPRALLUOGHI	9
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1.	LOTTO UNICO	11
1.1	CARATTERISTICHE ZONA	12
1.2	FABBRICATO	12
1.3	STATO DI RILIEVO	15
1.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
1.5	SPESE CONDOMINIALI	20
1.6	VINCOLI, SERVITÙ E QUESITO 9	21
1.7	MATERIALI E IMPIANTI	22
1.8	STATO MANUTENTIVO	22
1.9	CONCLUSIONI	22
1.10	CONSISTENZA	23
1.11	CONFINI	23
1.12	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	23
1.13	O.M.I.	25
1.14	METODO DI STIMA	25
1.15	VALUTAZIONE	26
1.16	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	30
1.17	PREZZO A BASE D'ASTA	31
1.18	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	32
1.19	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	32
1.20	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	33
1.21	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	33
	INDICE ALLEGATI	34

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 180/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

0.1 QUESITI

Accettazione incarico C.T.U.: 01/07/2024

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 03/02/2025

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna

poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggit, 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 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 similare 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 alleggi 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 accettare 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 pervizidel 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. 2c.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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
COMUNE DI TARANTO		
180/2023	-	Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, in Viale del Lavoro n.150, edificio F, al primo piano, interno 2, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante con edificio al viale del Lavoro n.151, con vano scale, con cortile e con proprietà Panno Pietro o aventi causa. In catasto alla partita 32073, foglio 145, particella 159 (ora particella 865, per effetto delle variazioni intervenute in data 30.08.2005 per allineamento mappe), subalterno 24, Quartiere Paolo VI n. 150, piano 1°, categoria A/3, classe 2°, zona censuaria 1°, vani 6,5, R.C. Lire 1.105.000". L'immobile su descritto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.

Catasto urbano - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	145	159	24	A/3	2	6,5 VANI	€. 570,68

Catasto urbano - Dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	145	865	24	A/3	2	6,5 VANI	€. 570,68

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione interna e per ampliamento volumetrico. Tale abuso si è ottenuto a mezzo della chiusura del balcone con infisso in anticorodal e contestuale abbattimento del muro di tompagno a confine tra la cucina e il balcone e pertanto si è ottenuto l'ampliamento della superficie utile della cucina a discapito della superficie del balcone prospiciente la stessa.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali per le sole opere sanabili sono pari a circa € 500,00 compreso l'onorario del tecnico istruttore e sono stati decurtati dal valore finale di stima.

0.4 Nota sui Diritti reali

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data il giorno 04 del mese di giugno dell'anno 1964 e non sono presenti annotazioni.

La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX risulta deceduta in data 31/08/2010.

L'acquisto dell'immobile è avvenuto per atto di compravendita a rogito del Dott. Accolla Ferdinando in data 19/08/1975 rep. 292137 antecedente alla data del 20 settembre 1975 e pertanto antecedente alla data di entrata in vigore della L. 19 maggio 1975, n. 151, da cui ne discende che l'immobile è di piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

0.5 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 16/07/2024 alle ore 09:30.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.6 Sopralluoghi

In data 16/07/2024 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

0.7 Individuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Taranto							
E.I. 180/202 3	Unico	Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, al Corso Bruno Buozzi n.150, edificio F, al primo piano, interno 2, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da cucina, due bagni, quattro vani e accessori, confinante con edificio al Corso Bruno Buozzi n.151, con vano scale, con cortile e con altra proprietà. In catasto fabbricati al foglio 145, particella 865 (già 159), subalterno 24, Quartiere Paolo VI, Corso Bruno Buozzi n. 150, piano 1°, categoria A/3, classe 2°, zona censuaria 1, vani 6,5, superficie catastale Totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 114 m², R. C. € 570,68. L'immobile su descritto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.					
Catasto urbano – Lotto individuato							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA), catasto fabbricati							
unico	145	865	24	A/3	2	6,5 VANI	€. 570,68
❖ In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a TARANTO (TA) il 02/08/1941, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà di 1/1							

Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, al Corso Bruno Buozzi n.150, edificio F, al primo piano, interno 2, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da cucina, due bagni, quattro vani e accessori, confinante con edificio al Corso Bruno Buozzi n.151, con vano scale, con cortile e con altra proprietà. In catasto fabbricati al foglio 145, particella 865 (già 159), subalterno 24, Quartiere Paolo VI, Corso Bruno Buozzi n. 150, piano 1°, categoria A/3, classe 2°, zona censuaria 1, vani 6,5, superficie catastale Totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 114 m², R.C. € 570,68.

L'immobile su descritto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.

L'appartamento è porzione di un fabbricato costituito da piano pilotis, primo, secondo e terzo e sovrastante lastrico solare.

Il fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta pratica n. 26 del 25 giugno 1970 registrato al n. 190.

Il fabbricato è dotato di dichiarazione di abitabilità n.733 del 02/10/1972.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano difformi rispetto al progetto approvato e rispetto alla planimetria catastale.

I costi per ripristinare la conformità edilizia e catastale sono pari a circa € 6.500,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto, salvo diverso preventivo da parte della ditta esecutrice i lavori e salvo l'onorario del tecnico istruttore della pratica edilizia.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

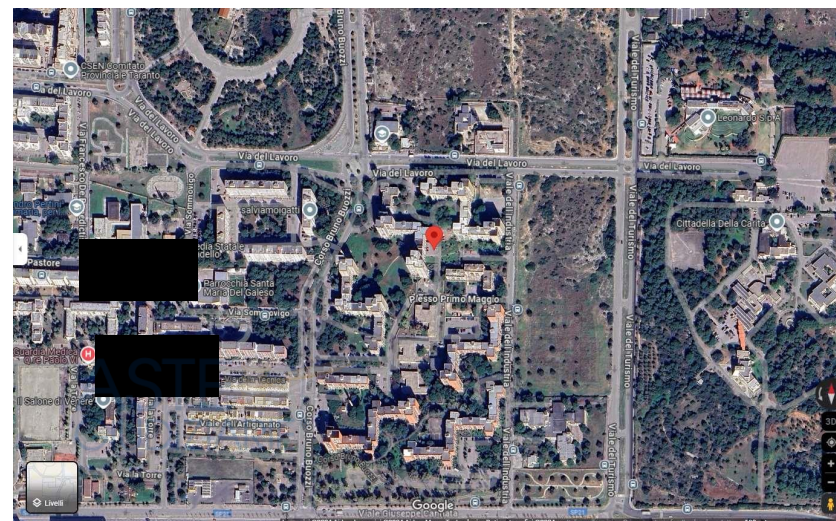
Valore a base d'asta per l'intero Lotto:

€ 30.500,00

L'immobile risulta occupato dal debitore e figli.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto l'abitato di Taranto essendo collocata nel Quartiere Paolo VI. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



1.2 Fabbricato

Il fabbricato è sito nei pressi del Plesso Scolastico Primo Maggio.

La tipologia edilizia è plurifamiliare, composta da piano pilotis e tre piani superiori.

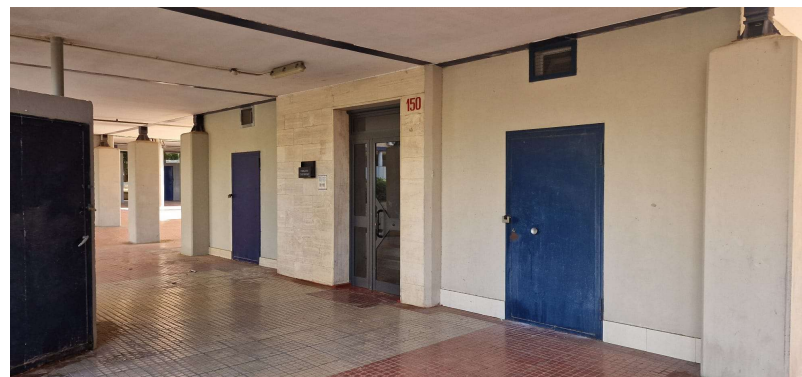
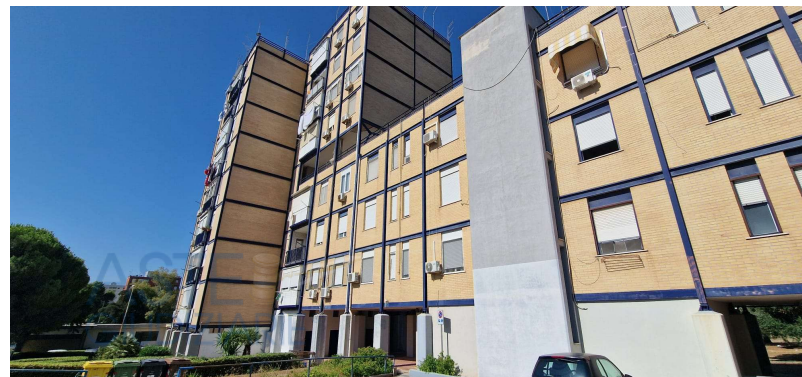
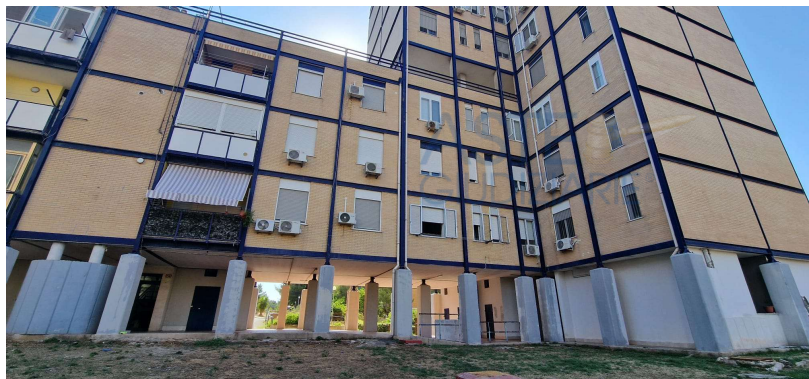
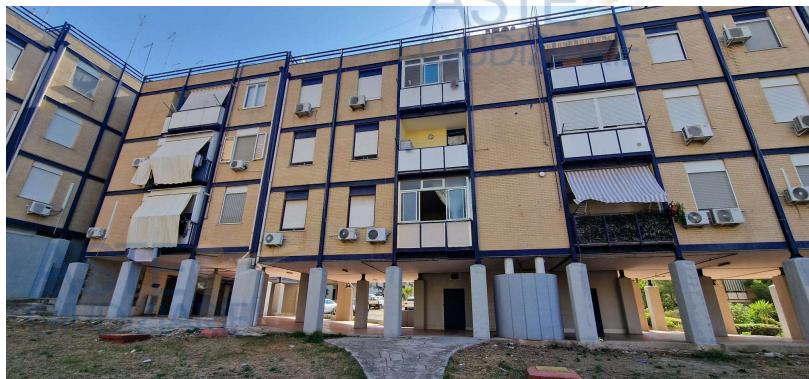
Il fabbricato è parte di un complesso edilizio realizzato dall'I.C.L.I.S. nel secondo Comprensorio della "167" ed è dotato di parti comuni condominiali.

Il fabbricato è confinante con un'area a verde e un'area a parcheggio.

La struttura è del tipo mista, intelaiata con travi e pilastri in acciaio poggianti su piloni in c.a. al piano pilotis; le tamponature perimetrali sono dello spessore di cm. 35; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è piano.

Il fabbricato è privo di ascensore.

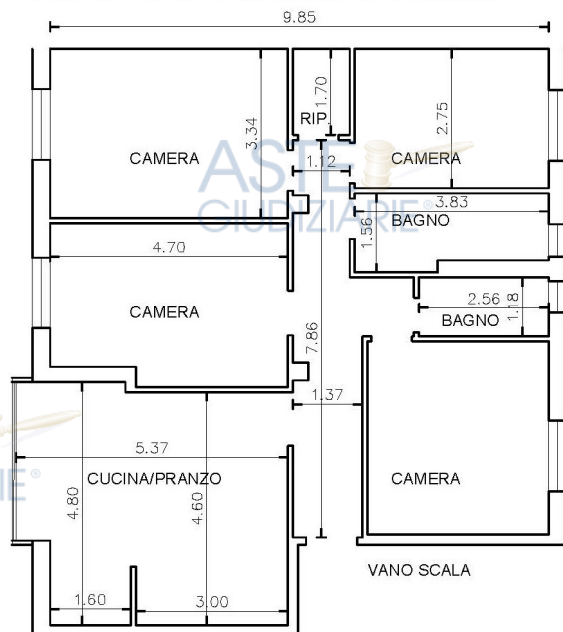
Il rivestimento esterno è stato realizzato con mattoncini del tipo clinker.



L'appartamento è composto da **ingresso, cucina, due bagni, un ripostiglio, quattro vani e un balcone trasformato in cucina a causa dell'abbattimento della tramezzatura di tomagno che li separava e la chiusura del prospetto con infissi in alluminio.**

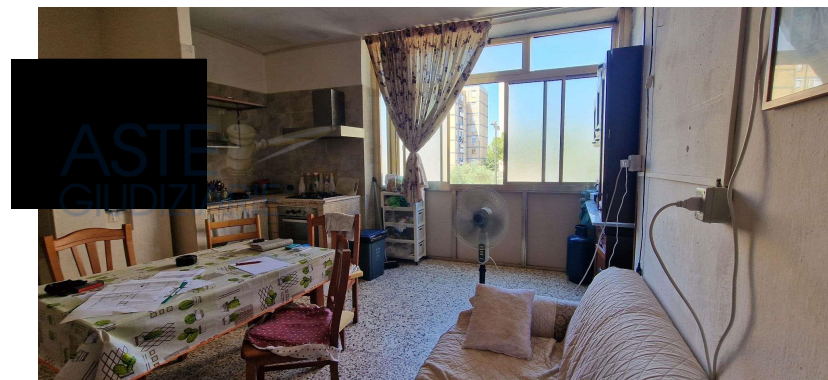
Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria riportata di seguito.

RILIEVO PIANO PRIMO

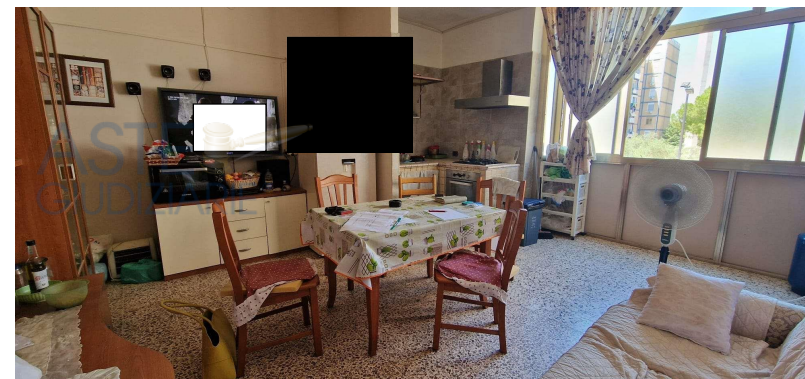


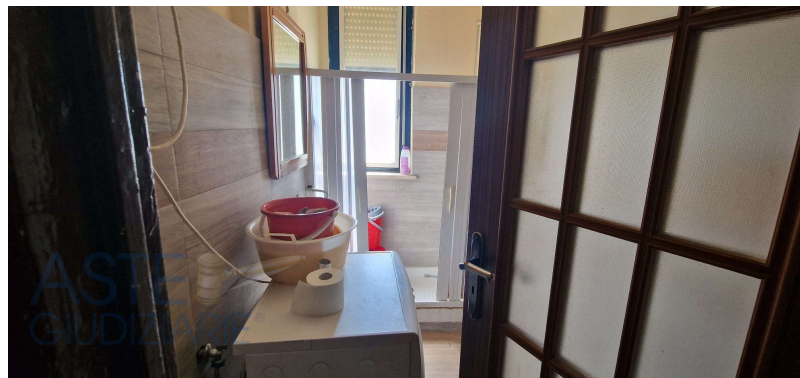
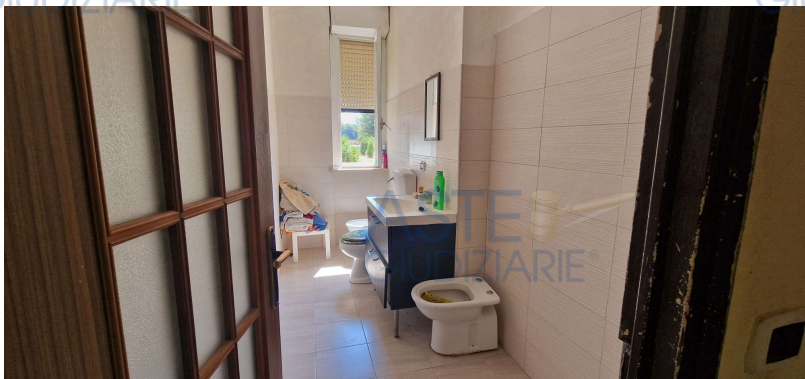
1.4 Documentazione fotografica

cucina-pranzo

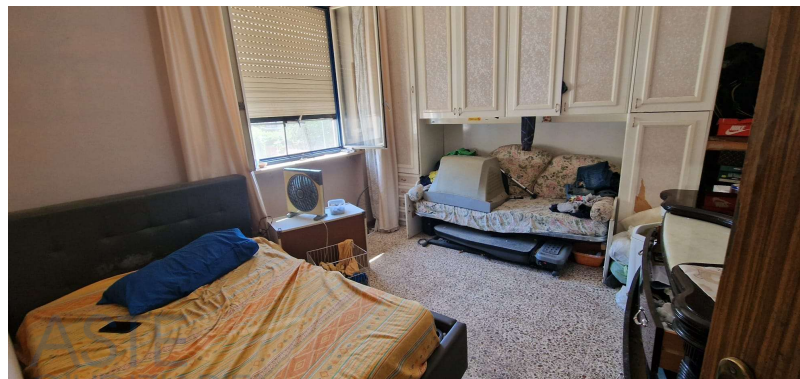
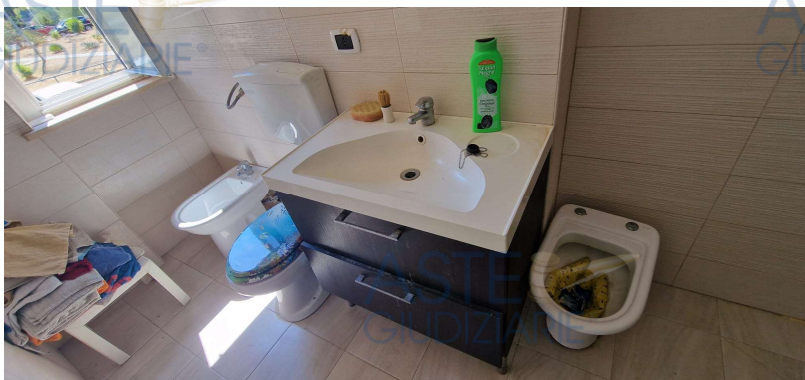


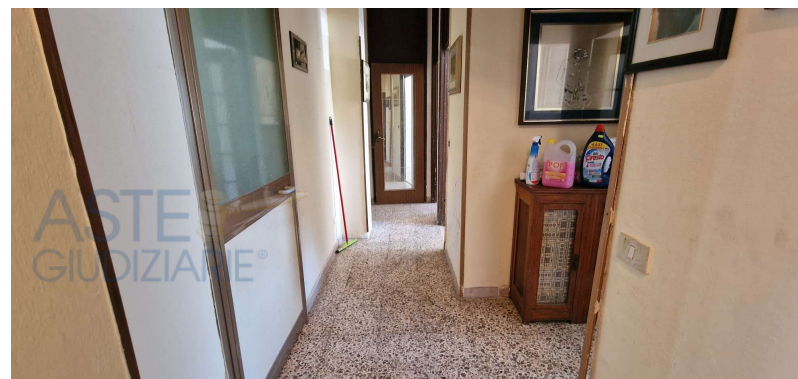
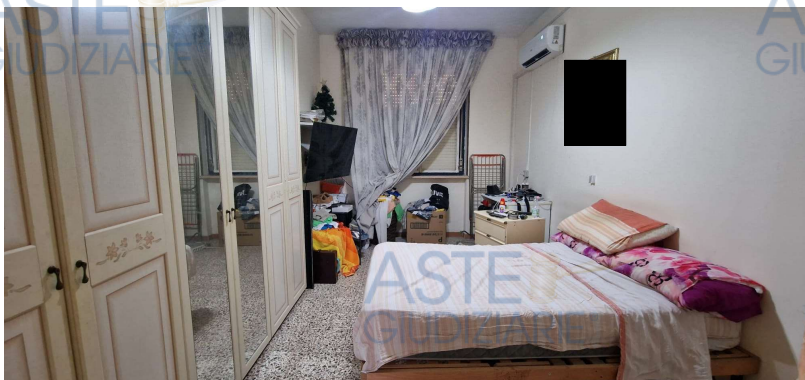
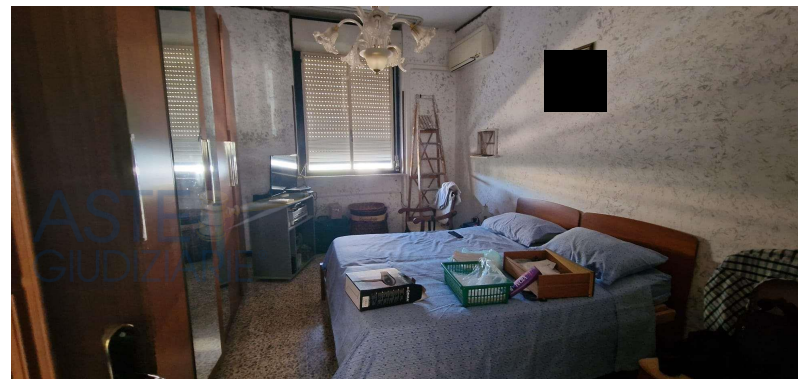
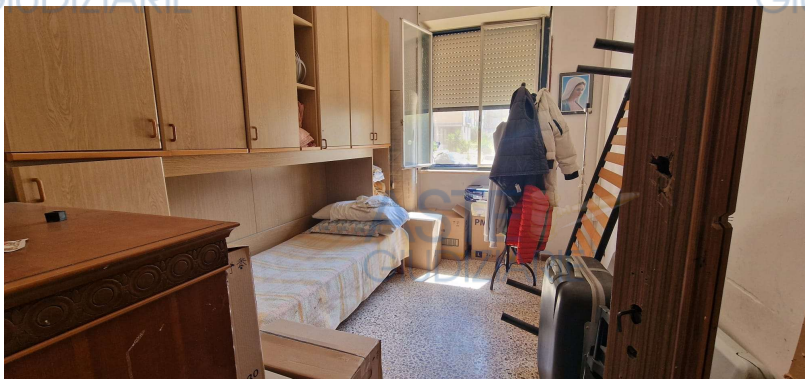
cucina-pranzo





camera 1





1.5 Spese condominiali

In seguito a istanza da me presentata in data 16/07/2024, l'Amministratore del Condominio rispondeva a mezzo pec in data 02/08/2024 che:

- Il Sig. XXXXXXXX risulta in regola con i pagamenti fino al 31/07/2024;

- Precedentemente il condominio veniva gestito da un condomino interno che però non ha comunicato eventuali pendenze dello stesso;
- La rata mensile è di € 30,00;
- Non vi sono delibere in merito ai lavori straordinari da eseguire anche se, a stretto giro sarà convocata un'assemblea per deliberare in merito all'appalto dei lavori di manutenzione del torrino scale e lastrico solare il cui cattivo stato di conservazione creano infiltrazioni al condominio abitante all'ultimo piano.

1.6 Vincoli, servitù e quesito 9

Enti comuni condominiali e per tutto quanto qui non espressamente specificato si deve far riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza.

L'I.C.L.I.S. Istituto Case per Lavoratori dell'Industria Siderurgica, Società Cooperativa a responsabilità limitata, ha realizzato un complesso edilizio in Taranto Località macchie, Quarto Lotto, comprensorio 2° del p.d.z. 167, con le caratteristiche previste dalle disposizioni di legge per l'Edilizia popolare, da assegnare in vendita ai dipendenti del centro siderurgico locale a suo tempo Italsider S.P.A.

La vendita comprendeva la proporzionale comproprietà delle parti condominiali l'edificio stesso, compresa l'area sulla quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile, i due locali circolari esistenti nel sottoportico, adibiti uno a servizio igienico e l'altro a deposito e tutto ciò e quanto è comune e indivisibile tra i condomini di una casa per legge o per regolamento di condominio, nonché di tutte le aree circostanti adibite a verde e a parcheggio e quant'altro meglio descritto nell'atto di provenienza allegato.

L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato in questione ed è stato realizzato dall'Istituto su terreno di sua proprietà, pervenutogli dall'Italsider S.P.A. con atti di permuta meglio riportati nell'atto di compravendita.

Dalla lettura dell'atto di compravendita:

- *visto che i dieci anni sono ampiamente trascorsi;*
- *visto che, il Comune di Taranto, non essendo proprietario del lotto su cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, non ha quindi alcun diritto*

superficiario ai sensi della Legge n. 865/1971;

si conclude che l'immobile oggetto di pignoramento venduto in piena proprietà risulta:

- **Non soggetto ad un prezzo massimo di cessione, intendendosi pertanto applicabile il libero mercato;**
- **Non vi sono vincoli soggettivi e oggettivi sull'alienabilità dell'immobile;**
- **Dall'attenta analisi della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale ventennale non si evincono ipoteche legate a finanziamenti avvenuti in parte o in toto con risorse pubbliche.**

1.7 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di scarsa qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno molti dei quali danneggiati e uno in alluminio/vetro, pavimenti in graniglia di marmo e cemento tranne nei bagni in ceramica, rivestimenti con piastrelle in ceramica nei bagni e parte della cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, privo dell'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è privo di ascensore.

1.8 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è di scarse condizioni.

1.9 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

1.10 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Ai fini della stima si è considerata la superficie così come presente allo stato dei luoghi in quanto saranno decurtati i costi per il ripristino di quanto non sanabile.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano primo	116	1	116
Totale superficie commerciale circa			116

1.11 Confini

Confinante con edificio al Corso Bruno Buozzi n.151, con vano scale, con cortile e con altra proprietà.

1.12 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta pratica n. 26 del 25 giugno 1970 registrato al n. 190 ed è dotato di dichiarazione di abitabilità n.733 del 02/10/1972.

L’immobile oggetto di pignoramento risulta difforme rispetto al progetto approvato e rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato sono:

- ampliamento volumetrico dovuto all’abbattimento della muratura di compagno presente a confine tra la cucina e il balcone e chiusura di quest’ultimo con infisso in anticorodal. Tale abuso ha comportato l’ampliamento superficiale e volumetrico dell’appartamento a danno della superficie del balcone che risulta azzerata.

- cambio di destinazione d’uso da superficie non residenziale (balcone) a superficie residenziale (zona di cucina ampliata);
- diversa distribuzione interna;
- scostamento di sagoma rispetto a quanto assentito e realizzato in corso di costruzione

Il balcone e la cucina devono essere ripristinati come da progetto approvato in quanto l’ampliamento volumetrico dovuto all’abbattimento della parete esterna ad ampliamento della cucina e a discapito del balcone non risulta sanabile.

Gli altri abusi risultano sanabili.

Concludendo i costi per ripristinare la conformità edilizia sono pari a circa € 6.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Taranto, salvo diverso preventivo da parte della ditta esecutrice i lavori, salvo l’onorario del tecnico istruttore della pratica edilizia e salvo l’aggiornamento degli atti catastali già contabilizzati nel paragrafo 3.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE%20PAOLO%20VI

Codice zona: D9

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1050	L	3,6	4,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	4,1	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	650	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	215	320	L	1,1	1,7	L
Box	Normale	340	520	L	1,5	3	L



1.14 Metodo di stima

La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il

prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.). La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.15 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da pubblicità di immobili in vendita in zona e decurtati di una percentuale compresa tra il 2% e il 10% dovuto all'acquisizione di un dato da pubblicità.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m ²
https://www.immobiliare.it/annunci/111383797/ Agenzia immobiliare: Gabetti data annuncio= 20/09/2024	Viale Dell'industria, 160, Paolo VI, Taranto	€. 42.000,00	appartamento posto al 3° piano senza ascensore composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. 1 balcone=85 m ²	COMP 1 495,00€/m ²

https://www.immobiliare.it/annunci/113808359/#foto5 Annuncio da privato data annuncio= 07/08/2024	Viale Dell'industria, 133, Paolo VI, Taranto	€.65.000,00	appartamento di 3 vani e accessori, completamente ristrutturato con prodotti di alta qualità e climatizzato. Senza ascensore 90 m²	COMP 2 722,00 €/m²
https://www.immobiliare.it/annunci/113226753/ Annuncio agenzia: facile immobiliare data annuncio= 11/07/2024	Viale Dell'industria, 162, Paolo VI, Taranto	€.60.000,00	appartamento al primo piano con ascensore= 85 m²	COMP 3 706,00 €/m²

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano primo	116	1	116
Totale superficie commerciale circa			116

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA
Comune	TARANTO	TARANTO	TARANTO	TARANTO
Frazione / Località				
Indirizzo	Viale Dell'industria, 160, Paolo VI, Taranto	Viale Dell'industria, 133, Paolo VI, Taranto	Viale Dell'industria, 162, Paolo VI, Taranto	CORSO BRUNO BUOZZI
Latitudine				
Longitudine				
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	periferica
Origine del dato	Ag. Immobiliare	Altro	Ag. Immobiliare	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/111383797/	https://www.immobiliare.it/annunci/113808359/#foto5	https://www.immobiliare.it/annunci/113226753/	
* Data (mesi) (n)	0	1	2	
Descrizione	appartamento posto al 3° piano senza ascensore composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. 1 balcone=85 m2	appartamento di 3 vani e accessori, completamente ristrutturato con prodotti di alta qualità e climatizzato.	appartamento al primo piano in condominio	
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario	occupato proprietario	occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1972	1972	1972	1972
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio	medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Minimo	medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	buono	buono	scarso
* Dotazione impiantistica	Minimo	Medio	Medio	Minimo
Livello finiture	economiche	ordinarie	ordinarie	economiche
* N° servizi igienici	1	1	1	2
* Livello piano (n)	3	3	1	1
* Ascensore	assente	assente	presente	assente
Efficienza energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile
Esposizione	medio	medio	medio	medio
Luminosità	medio	medio	medio	medio

Funzionalità	medio	medio	medio	medio
Panoramicità	medio	medio	medio	medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	85	90	85	116
* Prezzo richiesto	€ 42.000,00	€ 65.000,00	€ 60.000,00	
Sconto (eventuale)	2%	5%	2%	
Prezzo scontato	€ 41.160,00	€ 61.750,00	€ 58.800,00	

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 41.160,00	€ 61.750,00	€ 58.800,00			
Data (mesi) (n)	0	1	2			
Sup. comm. (mqe.)	85	90	85			116
Dotazione impiantistica (n)	1	2	2			1
Servizi igienici (n)	1	1	1			2
Ascensore (0-1)	0	0	1			0
Livello Piano (n)	3	3	1			1
Stato manutenz. (n)	3	4	4			2
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	484,24		Data	Riv. annua	1%
Servizi Igienici	Costo (C)	9000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	10000
	Vita utile (n)	25			Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	20			Vetustà (t)	20
Livello piano	Coeff. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,000833333	0,001666667
Sup. comm. (mqe.)	484,2	686,1	691,8
Dotazione impiantistica (n)	2000	2000	2000
Servizi igienici (n)	1800	1800	1800
Livello Piano (n)	207,8787879	311,8686869	294
Stato manutenz. (n)	150	150	150
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00
Sup. comm. (mqe.)	15011,29412	12590,11765	15011,29412
Dotazione impiantistica (n)	0	-2000	-2000
Servizi igienici (n)	1800	1800	1800
Livello Piano (n)	415,7575758	623,7373737	-588
Stato manutenz. (n)	-17400	-34800	-34800
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0

Prezzi aggiustati finali	€ 40.987,05	€ 39.963,86	€ 38.223,30
--------------------------	-------------	-------------	-------------

Peso dei comparabili	80%	10%	10%
----------------------	-----	-----	-----

Massimo	40987,05
Minimo	38223,30

1	
Valore del soggetto (€)	€ 40.608,36

Valore di mercato unitario (€/mq)	350
-----------------------------------	-----

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 41.000,00

1.16 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.100,00
	[1%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 6.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
TOTALE	10.600,00

1.17 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

P b.a. lotto = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) = € 41.000,00 – 10.600,00 = € 30.400,00 che si arrotonda a

€ 30.500,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =
intero lotto € 30.500,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dal debitore e figli.

1.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 31/05/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n°part./gen.
L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risultava: per la piena proprietà per i diritti di 1/1 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto il 02/08/1941, pervenuto a mezzo atto di compravendita del 19/08/1975, rep. 292137, notaio Accolla Ferdinando, trascritto al n. 11624 il 16/09/1975.						
1.19 Trascrizioni Lotto Unico						
N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore			
11370	31/05/2023	Pignoramento immobiliare n.11370 del 31/05/2023 pubblico uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto, rep.2582 del 19/05/2023.	FINO 1 SECURITISATION S.R.L.			
11624	16/09/1975	Compravendita del 19/08/1975, rep. 292137, notaio Accolla Ferdinando in Taranto	per la proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXX			
5925	21/03/2007	Pignoramento immobiliare n. 5925 del 21/03/2007, pubblico uff. Corte D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto, rep.274/2007 del 24/02/2007	Condominio di via Bruno Buozzi n.ri 149-150-151-152-153-154-155			

1.20 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1044	19/04/2016	Ipoteca in rinnovazione n.1044 del 19/04/2016 derivante per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27/05/1996 rep. 102 a rogito del Notaio De Francesco Daniela per un montante ipotecario di € 30.987,41 ed un capitale di € 15.493,71	CREDITO ITALIANO SPA con sede in Genova

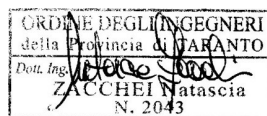
1.21 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	condono
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no

TARANTO (TA), 30/09/2024

L'Esperta Stimatrice

Ing. Natascia Zacchei

NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO

Indice allegati**Gli allegati comprenderanno:**

1. Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
4. certificato di residenza;
5. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
6. Titolo edilizio, progetto, agibilità;
7. Atto di provenienza;
8. Rilievo grafico;
9. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
10. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
11. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
12. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
13. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;
14. Pec dell'amministratore di condominio.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 180/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX
promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L.Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 180/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX
promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L.