



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice: Dott. ANDREA PAIANO**

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 258/2024 R. G. E. promosso da:**

**BPER BANCA S.p.A.**

**(Avv. FABRIZIO MINGOLLA)**

**contro**

**CERVELLERA ANTONIO E MASTRONUZZI VALENTINA**

**Creditore intervenuto: KNICKS SPV s.r.l. per il tramite della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**

**(Avv. ROBERTO CALABRESI e Avv. ELISA GABOARDI soc. "OZIM s.r.l. società tra Avvocati")**

**Custode: Avv. GENNARO DI SERIO**

**Taranto, aprile 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. 44 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 20 Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	5
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.....	8
3)	Descrizione dei beni ricavata dagli atti .....	10
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	10
5)	Note sulla situazione catastale.....	10
6)	Operazioni peritali.....	11
7)	Sopralluoghi .....	11
8)	Reindividuazione dei lotti.....	12
9)	Lotto 1 - Descrizione sintetica.....	13
10)	Lotto 1 - Caratteristiche zona.....	13
11)	Lotto 1 - Fabbricato di Via Regina Elena n. 85.....	13
12)	Lotto 1 - Unità immobiliare al secondo piano (sub. 19).....	15
13)	Lotto 1 - Area pertinenziale .....	17
14)	Lotto 1 - Unità immobiliare al piano interrato (sub.4).....	17
15)	Lotto 1 - Pertinenze.....	18
16)	Lotto 1 - Materiali e impianti.....	18
17)	Lotto 1 - Prestazione energetica .....	19
18)	Lotto 1 - Stato manutentivo .....	19
19)	Lotto 1 - Conclusioni.....	19
20)	Lotto 1 - Superfici dell'unità immobiliare .....	20
21)	Lotto 1 - Confini .....	21
22)	Lotto 1 - Dati catastali .....	22
23)	Lotto 1 - Pratica edilizia.....	22
24)	Lotto 1 - Agibilità.....	23

25)	Lotto 1 - Eventuali difformità.....	23
26)	Lotto 1 - Condonabilità.....	23
27)	Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento...	24
28)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici.....	24
29)	Lotto 1 - Stato di possesso.....	25
30)	Lotto 1 - Spese condominiali.....	26
31)	Lotto 1 - Metodo di stima adottato.....	27
32)	Lotto 1 - Valutazione dell'unità immobiliare.....	31
33)	Lotto 2 - Descrizione sintetica.....	33
34)	Lotto 2 - Caratteristiche zona.....	33
35)	Lotto 2 - Fabbricato.....	34
36)	Lotto 2 - Unità immobiliare al secondo piano.....	34
37)	Lotto 2 - Pertinenze.....	35
38)	Lotto 2 - Materiali e impianti.....	35
39)	Lotto 2 - Prestazione energetica.....	36
40)	Lotto 2 - Stato manutentivo.....	36
41)	Lotto 2 - Conclusioni.....	36
42)	Lotto 2 - Superfici dell'unità immobiliare.....	36
43)	Lotto 2 - Confini.....	37
44)	Lotto 2 - Dati catastali.....	38
45)	Lotto 2 - Pratica edilizia.....	38
46)	Lotto 2 - Agibilità.....	38
47)	Lotto 2 - Eventuali difformità.....	38
48)	Lotto 2 - Condonabilità.....	39
49)	Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento ..	39

50)	Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici.....	39
51)	Lotto 2 - Stato di possesso .....	41
52)	Lotto 2 - Spese condominiali .....	41
53)	Lotto 2 - Metodo di stima adottato.....	41
54)	Lotto 2 - Valutazione dell'unità immobiliare .....	43

**Elenco Allegati**

*Allegato 1.1) Documentazione fotografica del Lotto 1*

*Allegato 1.2) Documentazione fotografica del Lotto 2*

*Allegato 2.1) Planimetrie rilevate del Lotto 1 con indicazione delle misure*

*Allegato 2.2) Planimetria rilevata del Lotto 2 con indicazione delle misure*

*Allegato 3.1) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico del Lotto 1*

*Allegato 3.2) Estratto di mappa del Lotto 2*

*Allegato 4.1) Visure catastali storiche del Lotto 1*

*Allegato 4.2) Visura catastale storica del Lotto 2*

*Allegato 5.1) Planimetrie catastali del Lotto 1*

*Allegato 5.2) Planimetria catastale del Lotto 2*

*Allegato 6.1) Atti di provenienza del Lotto 1*

*Allegato 6.2) Atto di provenienza del Lotto 2*

*Allegato 7.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano relativa al Lotto 1*

*Allegato 7.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto relativa al Lotto 2*

*Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Crispiano*

*Allegato 9.1) Documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Regina Elena n. 85 a Crispiano*

*Allegato 9.2) Documentazione richiesta dall'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Giovan Giovine n. 1 a Taranto*

*Allegato 10) Contratto di locazione del Lotto 2*

*Allegato 11) Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 12) Verbali di sopralluogo*

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

**Nomina:** 02/11/2024 con provvedimento del G. E. Dott Andrea Paiano comunicata a mezzo P.E.C. il 04/11/2024

**Giuramento telematico con accettazione incarico:** inviato a mezzo P.E.C. il 04/11/2024

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29/05/2025

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

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

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

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

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

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

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà

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 sostitutiva datata 15/10/2024, a firma del Notaio Dott. Maurizio Lunetta.

Dalla stessa risulta che:

- gli immobili in Crispiano in Via Regina Elena n. 85, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 56 part. 1915 sub. 4 e sub. 19, sono pervenuti al Sig. **Antonio Cervellera** dalla Sig.ra **Feresa Balestra** con atto di compravendita per

Notaio Dott. **Arcangelo Rinaldi** del 13/09/2010 Rep. 92827 Rac. 32525, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 16/09/2010 al n. 24966 R.G. e al n. 16200 R.P.;

alla Sig.ra **Teresa Balestra** erano pervenuti dai Sig.ri **Emanuele De Fazio** e **Maddalena Del Giudice** con atto di compravendita per Notaio Dott. **Paolo Rosati** del 23/12/2004 Rep. 5254 Rac. 395, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 27/12/2004 al n. 32212 R.G. e al n. 21470 R.P.;

ai Sig.ri **Emanuele De Fazio** e **Maddalena Del Giudice** erano pervenuti con atto di compravendita per Notaio Dott. **Salvatore De Stefano** del 14/02/1991 Rep. 141912 Rac. 19661, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 18/02/1991 al n. 4015 R.G. e al n. 3570 R.P.;

- l'immobile in Taranto al piano secondo di Via Giovan Giovine n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 244 part. 1086 sub. 8, è pervenuto:

alla Sig.ra **Valentina Mastronuzzi** con atto di compravendita dai Sig.ri **Mario Fu-  
maio** e **Zaira Todaro** per Notaio Dott. **Giovanni D'Amore** del 16/09/2002 Rep. 4816 Rac. 476, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 19/09/2002 al n. 19320 R.G. e al n. 14098 R.P..

Tutti gli atti di provenienza sopra menzionati sono riportati in copia negli *Allegati 6.1 e 6.2* al presente rapporto di valutazione.

La certificazione risale ad atti di provenienza antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 02/10/2024.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico ed i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile e nelle visure catastali storiche riportate negli *Allegati 4.1 e 4.2*.

Poiché il creditore procedente non ha depositato i certificati dello stato civile degli esecutati, si sono acquisiti i documenti dal Comune di **Crispiano**, da cui risulta che i coniugi avevano contratto matrimonio in regime di separazione dei beni e con sentenza del Tribunale di Taranto n. **579/2023** è stata pronunciata la separazione giudiziale (*ved. Allegato 8*).

### 3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità negoziale	Descrizione dei beni
258/2024	1	Piena proprietà delle unità immobiliari site in Crispiano (Ta) alla via Regina Elena n. 85, censite in Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1915, sub. 19, piano 2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 7, R. C. euro 433,82 ed al foglio 56, particella 1915, sub. 4, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 25, R. C. euro 61,97
	2	Piena proprietà dell'immobile sito in Taranto alla via Giovan Giovine n. 1, piano 2, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 21144 sub. 61, piano 2, Cat. A/3, Cl. 2, R. C. euro 351,19

### 4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<b>Catasto Fabbricati - Comune di Crispiano (Ta)</b>									
1a	56	1915	19		A/3	3	7 vani	Totale: 151 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 143 m <sup>2</sup>	433,82
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano 2									
1b	56	1915	4		C/2	3	25 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	61,97
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano S1									
Intestati:									
1) <b>ERVELLERA ANTONIO</b> nato a <b>CRISPIANO (TA)</b> il <b>20/01/1981</b> (CF <b>RVNTN91A20D1710</b> ) Diritto di: Proprietà 1/1									
<b>Catasto Fabbricati - Comune di Taranto</b>									
2	244	21144	61	1	A/3	2	4 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 74 m <sup>2</sup>	351,19
Indirizzo: VIA GIOVAN GIOVINE n. 1 Piano 2									
Intestati:									
1) <b>MASTRONUZZI VALENTINA</b> nata a <b>TARANTO (TA)</b> il <b>25/04/1984</b> (CF <b>MSTVNT84D65L0490</b> ) Diritto di: Proprietà 1/1									

### 5) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento al secondo piano e del locale interrato di Via Regina Elena n. 85 a Crispiano e quella dell'appartamento in Via Giovan Giovine n. 1 sono conformi allo stato attuale dei luoghi, a meno di minime variazioni. Si rileva che il box auto risulta accatastato in Categoria C/2 al posto della C/6.

Negli Allegati 3.1 e 3.2, 4.1 e 4.2, 5.1 e 5.2 sono riportati rispettivamente gli estratti di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali.

### 6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato agli immobili e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Crispiano, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, presso gli studi notarili del Dott. Arcangelo Rinaldi e del Dott. Giovanni D'Amore, l'Archivio Notarile, gli Amministratori Condominiali degli stabili di Crispiano in Via Regina Elena n. 85 e di Taranto in Via Giovan Giovine n. 1 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) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. per il giorno 12/12/2024 alle ore 9,30 presso l'appartamento di Via Regina Elena 85 a Crispiano, non si è svolto poiché non è stato possibile accedere all'immobile, nonostante la raccomandata indirizzata al Sig. Cervellera sia pervenuta regolarmente, mentre quella indirizzata alla Sig.ra Mastronuzzi non sia stata ritirata; il Custode Avv. Gennaro Di Serio in data 27/01/2025 presentava istanza al Dott. Paiano per l'accesso forzoso agli immobili ed il giorno successivo il Dott. Paiano ordinava agli esecutati e ad eventuali occupanti degli immobili pignorati di consentire l'accesso all'esperto ed al custode giudiziario, autorizzando quest'ultimo ad avvalersi della forza pubblica. Successivamente, previa raccomandata agli esecutati, veniva fissata la data del 14/03/2025 con inizio alle ore 15,30 per l'accesso agli immobili. In tale data veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili in Via Regina Elena n. 85 a Crispiano, mentre il sopralluogo presso l'immobile in Via Giovan Giovine

n. 1 a causa dell'indisponibilità dell'inquilino veniva rinviato al 24/04/2025 alle ore 11,30.

Durante i due sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento e del box in Via Regina Elena n. 85 a Crispiano e dell'appartamento in Via Giovan Giovine 1 a Taranto ed alle parti comuni dei fabbricati (ved. *Allegati 1.1 e 1.2*), nonché rilievi metrici delle tre unità immobiliari, le cui restituzioni grafiche sono riportate negli *Allegati 2.1 (le prime due) e 2.2*.

Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'*Allegato 12*.

**8) Reindividuazione dei lotti**

Si sono suddivisi gli immobili in due lotti, il primo costituito dall'appartamento al secondo piano e dal locale interrato di Via Regina Elena n. 85 a Crispiano, il secondo dall'appartamento al secondo piano di Via Giovan Giovine n. 1 a Taranto, così come identificati nella tabella seguente.

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<i>Catasto Fabbricati - Comune di Crispiano (Ta)</i>									
1	56	1915	19		A/3	3	7 vani	Totale: 151 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 143 m <sup>2</sup>	433,82
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano 2									
1	56	1915	4		C/2	3	25 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	61,97
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano S1									
Intestati: 1) <b>FERVELLERA ANTONIO</b> nato a <b>CRISPIANO (TA)</b> il <b>20/01/1981</b> (CF <b>CRVNTN81A20D171C</b> ) Diritto di: Proprietà 1/1									
<i>Catasto Fabbricati - Comune di Taranto</i>									
2	244	21144	61	1	A/3	2	4 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 74 m <sup>2</sup>	351,19
Indirizzo: VIA GIOVAN GIOVINE n. 1 Piano 2									
Intestati: 1) <b>MASTRONUZZI VALENTINA</b> nata a <b>TARANTO (TA)</b> il <b>25/04/1984</b> (CF <b>MSTVNT84D65L0490</b> ) Diritto di: Proprietà 1/1									

**9) Lotto 1 - Descrizione sintetica**

Piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 151 mq commerciali, sita al secondo piano del fabbricato in Crispiano al civico n. 85 di Via Regina Elena, con accesso dalla porta a destra del pianerottolo, costituita da ingresso - soggiorno, cucina - sala da pranzo, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, tre balconi, di cui due prospicienti Via Regina Elena ed uno prospiciente il cortile, un ripostiglio, un locale igienico con accesso dal balcone prospiciente il cortile, censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 56 del Comune di Crispiano particella 1915 sub. 19, e del locale di complessivi 35 mq commerciali, sito al piano interrato con accesso da Via Regina Elena n. 85, costituito da unico vano, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 56 del Comune di Crispiano particella 1915 sub 4.

**10) Lotto 1 - Caratteristiche zona**

L'immobile ricade in zona semicentrale residenziale del Comune di Crispiano, ad alta densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1970 -1990, in cui sono inseriti fabbricati più o meno recenti.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città; vi sono locali commerciali ed artigianali nelle vicinanze, ed è di discreto interesse commerciale.

**11) Lotto 1 - Fabbricato di Via Regina Elena n. 85**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono parte di un complesso residenziale costituito da quattro fabbricati, contraddistinti dalle lettere A, in angolo fra le Via Regina Elena e 14 Novembre, B, C e D, composti da piano interrato, piano terra - rialzato, primo e secondo piano, per complessivi quindici appartamenti, due locali commerciali al piano terra e locali al piano interrato.



Fig. 1) Percorsi per raggiungere il fabbricato, indicato con il segnalino rosso, dalla S.S. 172 e dalla S.P. 45 (in blu), e dalla S. P. 48 (in azzurro) (Fonte: Google Maps®)

I fabbricati A e B incidono sulla particella catastale 1915 del foglio di mappa 56 del Catasto Terreni del Comune di Crispiano, C e D rispettivamente sulle particelle 1916 e 1917 dello stesso foglio di mappa.

La struttura del fabbricato A a cui appartengono le due unità immobiliari oggetto di esecuzione è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a., con solai piani realizzati con travetti in c.a. ed elementi di alleggerimento in laterizio, le fondazioni sono su travi rovesce in c.a..

La muratura esterna, di spessore 35 cm, è realizzata con blocchi del tipo "ALVEO-LATER", i tramezzi interni sono in laterizio, gli intonaci esterni sono del tipo cementizio a tre strati, pitturati con vernice al quarzo plastico di colore grigio chiaro; i parapetti sono in c.a. sormontati da ringhiera metallica di colore rosso e bianco.



*Fig. 2) Foto del prospetto su Via Regina Elena del fabbricato – Il portoncino di accesso è indicato con la freccia verde*

**12) Lotto 1 – Unità immobiliare al secondo piano (sub. 19)**

L'accesso all'unità immobiliare sub. 19 oggetto di pignoramento avviene tramite portone prospiciente Via Regina Elena al civico 85, rialzato rispetto al marciapiedi (ved Fig. 3), androne e vano scale; la porta di ingresso è a destra del pianerottolo del secondo piano; il fabbricato non è dotato di ascensore.



*Fig. 3) Particolare dell'accesso al fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione*

I pianerottoli ed i gradini della scala a due rampe sono rivestiti in granito.

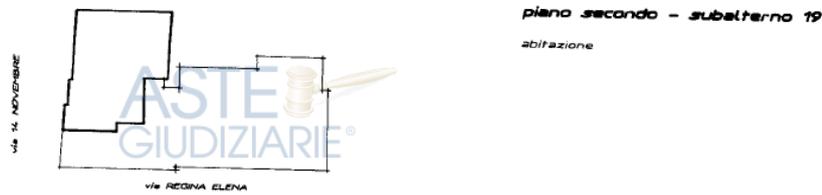


Fig. 4) Estratto dall'elaborato planimetrico - non in scala - in atti al Catasto Fabbricati, con indicazione della posizione dell'unità immobiliare sub. 19

All'interno, l'unità immobiliare sub. 19 è costituita da ingresso - soggiorno, cucina - sala da pranzo, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, tre balconi, di cui due prospicienti Via Regina Elena ed uno prospiciente il cortile, un ripostiglio ed un locale igienico con accesso dal balcone prospiciente il cortile (ved. Fig. 5).

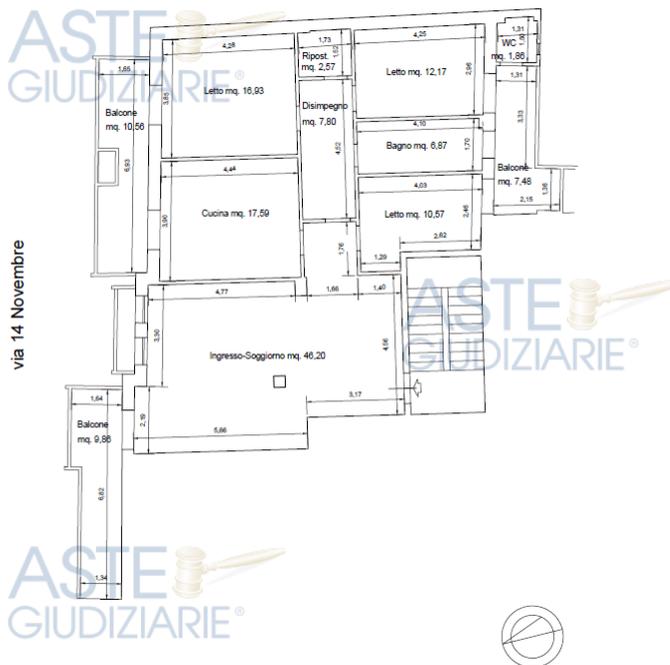


Fig. 5) Planimetria rilevata del sub. 19 - secondo piano - non in scala

L'unità immobiliare è ben distribuita; tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di poco più di 2,70 m.

L'esposizione dell'appartamento è a nord su Via 14 Novembre ed a sud sul cortile interno.

**13) Lotto 1 - Area pertinenziale**

I fabbricati sono dotati di area pertinenziale, vincolata a parcheggio, come meglio specificato al *par. 27.1.2*).

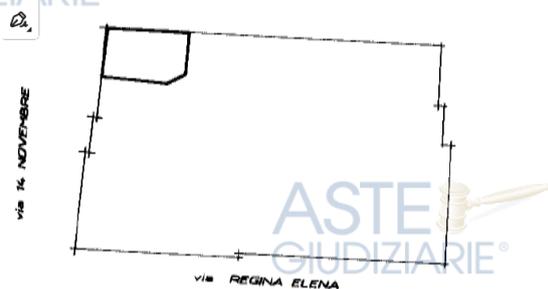
**14) Lotto 1 - Unità immobiliare al piano interrato (sub.4)**

Si accede al piano interrato da Via Regina Elena mediante un cancello metallico di colore rosso ed una rampa molto ripida (*ved. Fig. 6*).



*Fig. 6) Foto dell'accesso carrabile e pedonale al piano interrato*

L'accesso pedonale avviene anche dalla scala che conduce ai piani superiori del fabbricato. Il locale oggetto di esecuzione si trova a sinistra scendendo dalla rampa (*ved. posizione nella Fig. 7*).



piano scantinato - subalterno 4

locale di deposito di mq 24,77

Fig. 7) Estratto dall'elaborato planimetrico - non in scala - in atti al Catasto Fabbricati, con indicazione della posizione dell'unità immobiliare sub. 4

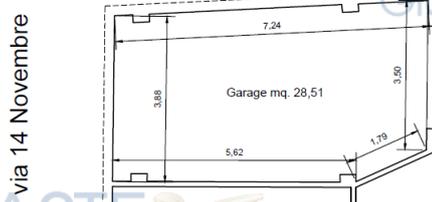


Fig. 8) Planimetria rilevata del sub. 4 - piano interrato - non in scala

Il locale è costituito da un garage per il ricovero delle autovetture.

#### 15) **Lotto 1 - Pertinenze**

Le pertinenze di ornamento sono costituite dai balconi prospicienti Via 14 Novembre e da quello prospiciente il cortile interno, quella di servizio dal locale destinato a parcheggio al piano interrato.

#### 16) **Lotto 1 - Materiali e impianti**

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno noce blindata, le porte interne sono in legno ad anta e quella della cucina scorrevole, gli infissi esterni sono in vetro e legno con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con alcune pareti di colore scuro o rivestite in grès finta pietra, le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica, come i pavimenti.

Il bagno è completo di sanitari, lavandino, w.c. e bidet, doccia, con rubinetteria cromata; il locale igienico esterno è completo di w.c. e predisposizione per lavatrice.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico - fognante e riscaldamento autonomo con caldaia a gas con elementi radianti in ghisa e per la produzione di acqua calda.

Vi sono alcune pompe di calore con split e macchine esterne per il raffrescamento.

Il locale al piano interrato è dotato di saracinesca metallica e di impianto elettrico per l'illuminazione; il pavimento è del tipo industriale a matrice cementizia.

**17) Lotto 1 - Prestazione energetica**

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica per l'unità residenziale.

**18) Lotto 1 - Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo delle unità immobiliari è discreto; al momento del sopralluogo nell'appartamento risultava divelta la porta del locale igienico con accesso dal balcone interno e bloccata una tapparella del soggiorno, per cui l'appartamento necessita di alcuni lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione; il fabbricato si presenta in discrete condizioni.

**19) Lotto 1 - Conclusioni**

Complessivamente sia l'appartamento che il locale sono funzionali e ben distribuiti, con rifiniture di livello medio, e sono in sufficienti condizioni di uso e manutenzione.

Sono posizionati in una zona di discreto interesse commerciale.

**20) Lotto 1 - Superfici dell'unità immobiliare**

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:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati\\_AGENZIA+DELLE+ENTRATE\\_Manuale+BDQ\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df)

La superficie commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

<i>Vani unità immobiliare sub. 19</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)( m<sup>2</sup>)</i>
Ingresso - soggiorno	46,20
Disimpegno	7,80
Cucina	17,59
Camera da letto 1	10,57
Camera da letto 2	12,17
Bagno	6,87
Ripostiglio	2,57
Camera da letto 3	16,93
Locale igienico sul balcone interno	1,86
<b>Totale superficie netta appartamento</b>	<b>122,56</b>
<i>Balconi unità immobiliare sub. 19</i>	<i>Superfici (m<sup>2</sup>)</i>
Balcone interno	7,48
Balcone 1 su Via 14 Novembre	10,56
Balcone 2 su Via 14 Novembre	9,86
<b>Totale superfici nette balconi</b>	<b>27,90</b>
<i>Unità immobiliare sub. 4 P. Interrato</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)( m<sup>2</sup>)</i>
Garage piano interrato	29,51
<b>Totale superficie netta</b>	<b>29,51</b>

Le misure delle superfici dell'appartamento e del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

**La superficie commerciale** dell'appartamento sub. 19 è di circa complessivi **151 m<sup>2</sup> = 143 m<sup>2</sup> + (27,90 x 0,30) m<sup>2</sup>.**

**La superficie commerciale** del locale sub. 4 è di circa complessivi **35 m<sup>2</sup>.**

### **21) Lotto 1 - Confini**

Il sub. 19 confina a nord con Via 14 Novembre, ad est con la particella 1861 del Foglio 56 del Catasto Terreni di proprietà: **Comune di Crispiano** concedente e **Mandolla Alfonso e Mandolla Anna Apollonia** enfiteuti, a sud con vano scale e con la particella 1920 del Foglio 56 del Catasto Terreni di proprietà: **Comune di**

**Crispiano** concedente e **Caleandro Francesco** livellario, ad ovest con il sub. 20 della particella 1915 del Foglio 56 del Catasto Fabbricati di proprietà **Bello Luigina Mirella** e **De Fazio Roberto**, salvo altri e più recenti confini.

Il sub. 4 confina a nord con terrapieno di Via 14 Novembre, ad est con la particella 1861 del Foglio 56 del Catasto Terreni di proprietà: **Comune di Crispiano** concedente e **Mandolla Alfonso e Mandolla Anna Apollonia** enfiteuti, a sud con corridoio di disimpegno, ad ovest con il sub. 3 di proprietà **Mappa Antonio Ippolito**, salvo altri e più recenti confini.

### 22) Lotto 1 - Dati catastali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<b>Catasto Fabbricati - Comune di Crispiano (Ta)</b>									
1	56	1915	19		A/3	3	7 vani	Totale: 151 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 143 m <sup>2</sup>	433,82
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano 2									
1	56	1915	4		C/2	3	25 m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	61,97
Indirizzo: VIA REGINA ELENA n. 85 Piano S1									
Intestati:									
1) <b>PERRELLERA ANTONIO</b> nato a <b>CRISPIANO (TA)</b> il <b>20/01/1981</b> (CF <b>RVNTNB1220D1710</b> ) Diritto di: Proprietà 1/1									

### 23) Lotto 1 - Pratica edilizia

Risulta rilasciata dal Comune di Crispiano la concessione edilizia n. 62 del 10/08/1989, per la costruzione di quattro fabbricati composti di piano terra e due piani superiori, con successiva variante n. 89 del 01/12/1989 per la costruzione del piano scantinato, non previsto nel progetto originario.

Sono stati depositati al Genio Civile di Taranto i calcoli statici delle opere in c.a. ed il collaudo statico prot. 1886 del 06/02/1991.

La concessione edilizia, la variante, i grafici approvati, il certificato di collaudo statico e le relazioni tecniche sono riportati in copia nell'*Allegato 7.1*.

**24) Lotto 1 - Agibilità**

Per il complesso edilizio costituito dai quattro fabbricati risulta rilasciata in data 14/05/1991 autorizzazione di abitabilità, visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario e del tecnico incaricato dal Comune di Crispiano.

La richiesta e l'autorizzazione di agibilità sono riportate in copia nell'*Allegato 7.1*.

**25) Lotto 1 - Eventuali difformità**

Per il sub. 19, vi sono difformità rispetto ai grafici approvati, consistenti nella diversa distribuzione al secondo piano (nel progetto approvato erano previsti tre appartamenti, ne sono stati realizzati due), ma le variazioni dovrebbero essere contenute all'interno della sagoma del fabbricato, non configurando in tal modo ampliamenti superficiali e volumetrici.

Per il sub. 4, in base alla posizione dei pilastri sembrerebbe che vi sia un ampliamento nell'intercapedine, di entità non valutabile in quanto nel progetto di variante non vi sono misure sufficienti.

**26) Lotto 1 - Condonabilità**

Si ritiene che si possa procedere alla regolarizzazione delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 36 bis del Decreto "Salva Casa" con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

L'importo presunto per le pratiche edilizie, per la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ammonta a euro 4.000 circa, per: spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie, oneri, sanzioni e diritti comunali, salvo diversa e più

precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano.

**27) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
<b>Crispiano - Catasto Fabbricati Foglio 56 Particella 1915 sub 19 e sub 4</b>						
Cervellera Antonio Proprietà	1/1	Atto tra vivi - Compravendita	Dott. Arcan- gelo Rinaldi	13/09/2010	16/09/2010	24966/ 16200
Ved. atto di provenienza riportato nell'Allegato 6.1 e la relativa nota di trascrizione riportata nell'Allegato 11						

**28) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici**

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

**28.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**28.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

E' stato stipulato dal Dott. [redacted] in data 08/08/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto ai num. 16000 Gen. e 12245 Part. l'atto di asservimento urbanistico a parcheggio della particella 1920 fra i quattro fabbricati e di asservimento dell'area alle costruzioni fra il Comune di Crispiano e il costruttore del complesso edilizio.

**28.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa**

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra [redacted] ed ai due figli minori non risulta trascritto.

**28.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso**

Non risultano dagli atti e per legge altri pesi o limitazioni di uso.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

**28.2.1) Iscrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
3679*	17/11/ 2017	Ipoteca volontaria - Mutuo ipotecario	BPER S.p.A./ Cervellera Antonio e Mastronuzzi Valentina
*Grava anche su altro immobile - ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 11			

**28.2.2) Trascrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
18719*	02/10/ 2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	BPER BANCA S.p.A./ Cervellera Antonio e Mastronuzzi Valentina
*Grava anche su altro immobile - ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 11			

**29) Lotto 1 - Stato di possesso**

L'appartamento sub. 19 è occupato dall'esecutata e dai due figli minori, il locale sub. 4 è nella disponibilità della stessa.

30) **Lotto 1 - Spese condominiali**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	euro 540,00 circa
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	euro 400,00 circa
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 9.1; l'appartamento sub. 19 sviluppa 205 millesimi e il locale sub. 4 sviluppa 3 millesimi nella Tabella A1. Per le altre tabelle ved. il Regolamento Condominiale riportato nell'Allegato 9.1	

Sono parti comuni ed indivisibili dei fabbricati:

- la particella 1920 del foglio di mappa n.56, precisamente la porzione di atrio condominiale posta tra i fabbricati attigui A e B e i fabbricati C e D, è comune ai quattro fabbricati, come meglio evidenziato nella planimetria generale allegata, perchè asservita a parcheggio con atto notarile del 08.08.1989, trascritto a Taranto il 10.08.1989 a favore del Comune di Crispiano.
- la particella 1918 del foglio di mappa n.56, precisamente la porzione di atrio condominiale posta tra i fabbricati confinanti C e D, è comune agli stessi, come meglio evidenziato nella planimetria generale allegata, perchè asservita a parcheggio con atto notarile del 08.08.1989, trascritto a Taranto il 10.08.1989 a favore del Comune di Crispiano.
- La particella 1919, retrostante il fabbricato C, è legata in proprietà alla unità immobiliare C3 posta al piano terreno dell'edificio C.
- I vani scala dei quattro fabbricati sono comuni alle unità immobiliari facenti parte del rispettivo fabbricato, tranne che per i box al piano interrato e per i locali al piano terreno, in quanto esclusi dalla comunione già in atti notarili.
- Le rampe di accesso ai box e i relativi spazi di disimpegno sono comuni alle unità immobiliari presenti ai piani interrati.

Fig. 9) Estratto dal Regolamento Condominiale in cui sono individuate le parti comuni dei fabbricati, così come riportate nell'atto di compravendita fra il costruttore ed il primo acquirente per Notaio **De Stefano**

**31) Lotto 1 - 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 Giudiziarie" 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.

Nel caso specifico si terrà conto solo della detrazione per l'assenza di garanzia per vizi, degli oneri per la regolarizzazione edilizia e per le spese condominiali insolute.

Si sono contattate varie agenzie del luogo e si sono consultati l'O.M.I. ed il Borsino immobiliare, per reperire informazioni su vendite/situazione del mercato nella zona interessata.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati (*fonte: Agenzia delle Entrate*), si è constatato che nel raggio di 200 m dalle unità oggetto di valutazione il mercato immobiliare negli ultimi due anni è stato mediamente dinamico.

Da gennaio 2023 a gennaio 2025, nell'arco di quasi due anni, sono stati reperiti n. 15 atti che hanno interessato n. 19 immobili (*ved. Fig. 10*); limitando la ricerca agli immobili in Cat. A3, risulta:

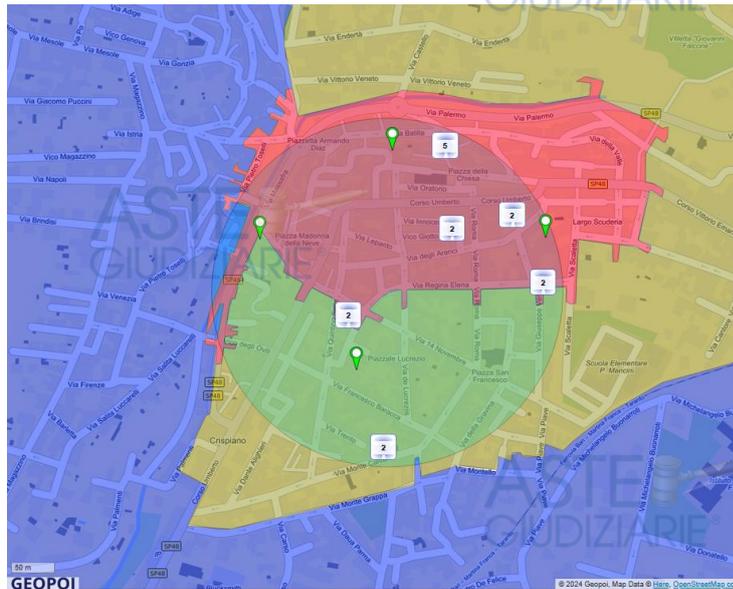


Fig. 9) Transazioni nel raggio di 200 m dagli immobili oggetto di valutazione nelle zone B1centrale evidenziata in bordeaux e C1 semicentrale evidenziata in verde del Comune di Crispiano nel periodo gennaio 2023 – gennaio 2025

**Residenziale - Febbraio 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **55.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **C1**

Immobile: **RES A3 127 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Febbraio 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **50.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **B1**

Immobile: **RES A3 157 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Marzo 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **29.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **C1**

Immobile: **RES A3 107 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Marzo 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **32.250 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **B1**

Immobile: **RES A3 113 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Ottobre 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **35.800 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **B1**

Immobile: **RES A3 95 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Ottobre 2024**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **CRISPIANO**

Zona OMI: **C1**

Immobile: **PER C6 28 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Immobile: **RES A3 108 m<sup>2</sup>**

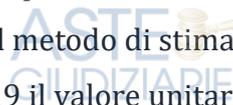
Quota trasferita **100%**



Si evidenzia una notevole variabilità dei prezzi al m<sup>2</sup>, giustificata anche dalla disomogeneità degli immobili interessati; soltanto l'ultima transazione potrebbe essere di utile confronto.

Si sono consultati, inoltre, 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.

Si assegna al sub. 19 il valore unitario di 850,00 euro/mq commerciale ed al sub. 4 il valore unitario di 425 euro/mq commerciale, che tengono conto delle destinazioni d'uso, della vetustà, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati e delle dotazioni impiantistiche, e sono congrui con i valori riportati nelle tabelle seguenti (ved. Fig. 10, Fig. 11 e Fig. 12).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: CRISPIANO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20MONTELO,%20MONTE%20GRAPPA,%20UMBERTO,%20MAFRA,%20FIERAMOSCA,%20PIRANDELLO,

Codice zona: %20CIRCONVALLAZIONE%20CONCA%20D%20ORO,%20FERROVIA

Microzona: 1

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	640	930	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	4,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	490	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	Normale	300	410	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	370	560	L	1,7	2,5	L

Stampa

Legenda

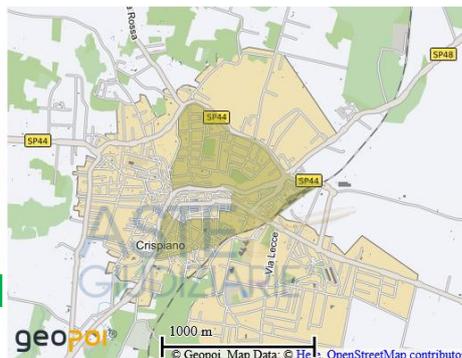


Fig. 10) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona C1 semiperiferica del Comune di Crispiano nel secondo semestre 2024



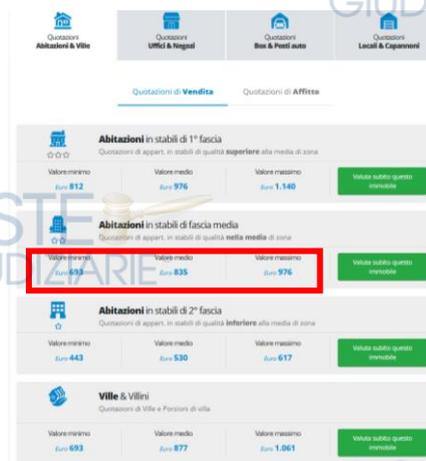


Fig. 11) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare per le abitazioni nella zona semicentrale: Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D Oro, Ferrovia del Comune di Crispiano

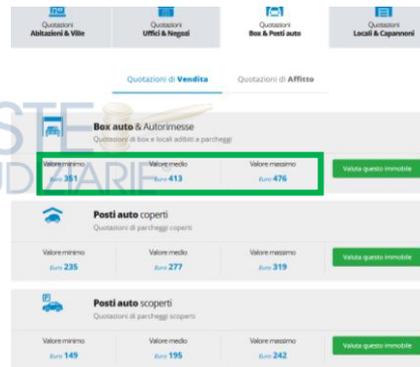


Fig. 12) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare per i box nella zona semicentrale: Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D Oro, Ferrovia del Comune di Crispiano

**32) Lotto 1 - Valutazione delle unità immobiliari**

$$V_{L1} = (850,00 \text{ euro/mq} \times 151 \text{ mq}) + (425,00 \text{ euro/mq} \times 35 \text{ mq}) = (128.350,00 + 14.875,00) \text{ euro} = 143.225,00 \text{ euro.}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le variazioni (aggiunte e/o detrazioni) riportate nella seguente tabella:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-13.225

Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-4.000
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	-400
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-17.625

*Valore di vendita giudiziaria euro (143.225,00 - 17.625,00) = euro 125.600,00.*

Si propone per il lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro 125.600,00** (centoventicinquemilaseicento/00).

**33) Lotto 2 - Descrizione sintetica**

Piena proprietà dell'appartamento di complessivi 75 mq commerciali circa, sito al secondo piano del fabbricato in Via Giovan Giovine n. 1 in Taranto, angolo Via Livio Andronico, servito da scale ed ascensore, con accesso da porta centrale rispetto al pianerottolo, costituito da ingresso, camera da letto, cucina, bagno, soprapalco non abitabile, un balcone prospiciente Via Giovan Giovine, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 21144 sub. 61 ex particella 1751 sub. 8 ex particella 1086 sub. 8.

**34) Lotto 2 - Caratteristiche zona**

L'immobile ricade in zona semicentrale del Comune di Taranto, nel Quartiere Tre Carrare Battisti, ad alta densità abitativa, caratterizzata in gran parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1940 - 1970, in cui sono inseriti fabbricati di più recente o più antica costruzione.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città; vi sono numerosi locali commerciali ed artigianali, istituti scolastici, uffici, chiese, ed è di sufficiente interesse commerciale.

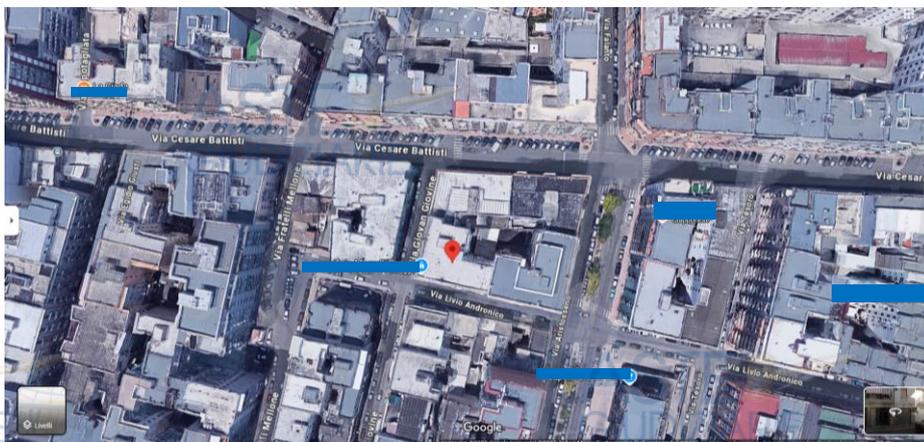


Fig. 13) Posizione del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare indicata dal segnalino rosso (Google Maps®)

**35) Lotto 2 - Fabbricato**

Il fabbricato dalle linee architettoniche molto semplici a cui appartiene l'unità immobiliare risale alla seconda metà degli anni Cinquanta ed è costituito da piano terra, destinato a locali commerciali e sei piani superiori, destinati a civili abitazioni.

Il portone di accesso al fabbricato è in lega metallica di colore grigio e vetri, l'androne è rivestito parzialmente con lastre in travertino, come il prospetto a piano terra, i pavimenti sono in graniglia di marmo.

Il prospetto ai piani superiori è intonacato e verniciato di colore grigio chiaro con alcuni particolari di colore grigio scuro, le ringhiere sono in ferro di colore grigio. All'intradosso del solaio dell'androne si è verificata l'espulsione dell'intonaco con messa a nudo dei ferri di orditura del solaio, probabilmente causata da fenomeni infiltrativi dal bagno o dalla cucina dell'appartamento al primo piano prospiciente Via Giovan Giovine.

**36) Lotto 2 - Unità immobiliare al secondo piano**

L'appartamento è situato al secondo piano dello stabile, con accesso frontale dal pianerottolo (ved. Fig. 14).



Fig. 14) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno, un piccolo soprapalco adibito a ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso alla camera da letto, un balcone con accesso dalla cucina prospiciente Via Giovan Giovine. I vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di 3,14 m circa. L'esposizione dell'appartamento è ad ovest su Via Giovan Giovine.

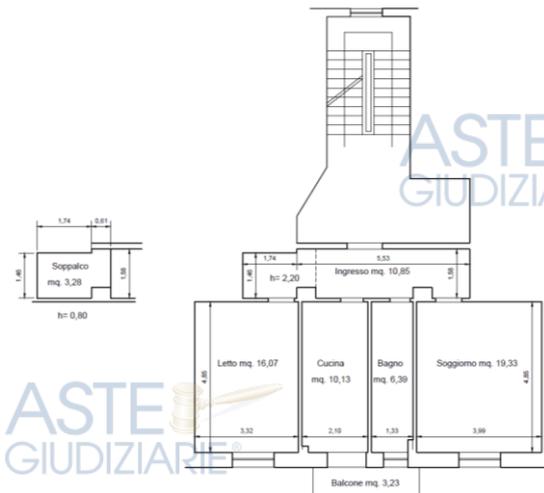


Fig. 15) Planimetria rilevata dell'appartamento - non in scala

**37) Lotto 2 - Pertinenze**

Non vi sono pertinenze.

**38) Lotto 2 - Materiali e impianti**

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno noce a due ante, le porte interne sono in legno ed in legno con riquadri a vetri, gli infissi esterni sono in legno e vetro con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con alcune pareti colorate (verde mela in cucina e azzurro in camera da letto), le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica, come i pavimenti.

Il bagno è completo di sanitari, lavandino, w.c. e bidet, doccia, con rubinetteria cromata.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico - fognante e riscaldamento autonomo con caldaia a gas con elementi radianti in ghisa e per la produzione di acqua calda.

Vi sono alcune pompe di calore con split e macchine esterne per il raffrescamento.

### **39) Lotto 2 - Prestazione energetica**

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica per l'unità residenziale.

### **40) Lotto 2 - Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto, ad eccezione dell'intradosso del solaio di copertura in bagno ed in cucina, a causa di infiltrazioni provenienti dall'appartamento al piano superiore.

### **41) Lotto 2 - Conclusioni**

L'appartamento è in discrete condizioni di uso e manutenzione ed è posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

### **42) Lotto 2 - Superfici dell'unità immobiliare**

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:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati\\_AGEN-ZIA+DELLE+ENTRATE\\_Manuale+BDQ\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGEN-ZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df)

La superficie commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne

ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

<i>Vani unità immobiliare</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)( m<sup>2</sup>)</i>
<b>Ingresso</b>	<b>10,85</b>
<b>Cucina</b>	<b>10,13</b>
<b>Camera da letto</b>	<b>16,07</b>
<b>Bagno</b>	<b>6,39</b>
<b>Soggiorno</b>	<b>19,33</b>
<b>Totale superficie netta appartamento</b>	<b>62,77</b>
<i>Pertinenze unità immobiliare</i>	<i>Superfici (m<sup>2</sup>)</i>
<b>Balcone</b>	<b>3,23</b>
<b>Ripostiglio su soppalco</b>	<b>3,28</b>
<b>Totale superfici nette pertinenze</b>	<b>6,51</b>

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

**La superficie commerciale** dell'appartamento è di circa complessivi **75 m<sup>2</sup> = 73 m<sup>2</sup> + (6,51 x 0,30) m<sup>2</sup>**.

#### **43) Lotto 2 - Confini**

L'appartamento confina a nord con il sub. 62 di proprietà **Saponaro Daniela**, ad est con vano scale, a sud con il sub. 60 di proprietà **Santese Domenico**, ad ovest con Via Giovan Giovine, salvo altri e più recenti confini.

**44) Lotto 2 - Dati catastali**

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<b>Catasto Fabbricati - Comune di Taranto</b>									
2	244	21144	61	1	A/3	2	4 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.: 74 m <sup>2</sup>	351,19
Indirizzo: VIA GIOVAN GIOVINE n. 1 Piano 2									
Intestati:									
1) <b>ASTRONOZZI VALENTIN</b> nata a <b>TARANTO (TA)</b> il <b>25/04/198</b> (CF <b>ASTVNT84D65L049C</b> ) Diritto di: Proprieta'									
1/1									

**45) Lotto 2 - Pratica edilizia**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto risulta rilasciata autorizzazione del 24/09/1956, vista la deliberazione della C. E. del 06/06/1956, per la costruzione di piano terra, quattro piani superiori e due piani attici in Via Andronico angolo Via Giovan Giovine.

L'autorizzazione edilizia ed i grafici approvati sono riportati in copia nell'*Allegato 7.2.*

**46) Lotto 2 - Agibilità**

La dichiarazione di abitabilità registrata al n. 156 risulta rilasciata per il piano terra e quattro piani superiori il 13/03/1980, visto il collaudo delle opere in c.a. e il certificato di visita dell'Ingegnere Capo.

La dichiarazione di abitabilità ed il verbale di visita dell'Ingegnere Capo sono riportati in copia nell'*Allegato 7.2.*

**47) Lotto 2 - Eventuali difformità**

Lo stato dei luoghi risulta difforme dal progetto per modifiche interne, realizzate presumibilmente in fase di costruzione, in quanto è conforme alla planimetria catastale originaria datata 30/09/1957.

**48) Lotto 2 - Condonabilità**

E' possibile la regolarizzazione dell'immobile con la presentazione di una CILA tardiva, con un esborso presunto di euro 2.000 circa, per: spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia, oneri, sanzioni, diritti comunali, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

**49) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 244 Particella 1086 sub. 8 ora Particella 21144 sub. 61</i>						
Mastro- nuzzi Va- lentina Prop.	1/1	Atto tra vivi - Compravendita	Dott. Gio- vanni D'Amore	16/09/2002	19/09/2002	19320/ 14098
Ved. atto di provenienza riportato nell'Allegato 6.2 e la relativa nota di trascrizione riportata nell'Allegato 11						

**50) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici**

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

**50.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**50.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**50.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa**

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

**50.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso**

Nel titolo non risultano richiamati oneri e servitù.

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.

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

**50.2.1) Iscrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
3679*	17/11/2017	Ipoteca volontaria - Mutuo ipotecario	BPER S.p.A./ Cervellera Antonio e Mastronuzzi Valentina
*Grava anche su altri immobili - ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 11			

**50.2.2) Trascrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
18719*	02/10/2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	BPER BANCA S.p.A./ Cervellera Antonio e Mastronuzzi Valentina
*Grava anche su altri immobili - ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 11			

**51) Lotto 2 - Stato di possesso**

L'appartamento risulta locato al Sig. **Mario Benvenuto** per il periodo dal 05/04/2024 al 31/03/2027, rinnovabili alla scadenza per altri due anni, con contratto registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate il 16/04/2024, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, al n. 003377 - serie 3T e codice identificativo TUY24T003377000VD.

L'importo annuo da corrispondere per la locazione è di euro 4.800,00, che si ritiene congruo rispetto al momento della conclusione del contratto.

Il contratto di locazione è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate, ma non si è ancora avuta risposta, per cui si è richiesto direttamente all'esecutata che ne ha trasmesso copia, riportata nell'*Allegato 10*).

**52) Lotto 2 - 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 anni</i>	//
Nonostante una prima P.E.C., seguita da una telefonata e da una seconda P.E.C. di sollecito, all'Amministratore pro tempore del Condominio, contenente la richiesta di informazioni per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, non si è avuta alcuna risposta ( <i>ved. All. 9.2</i> ).	

**53) Lotto 2 - 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 Giudiziarie" 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.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'appartamento è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato.

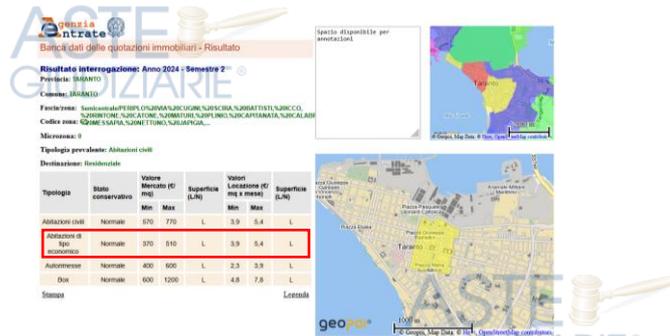


Fig. 16) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria,...

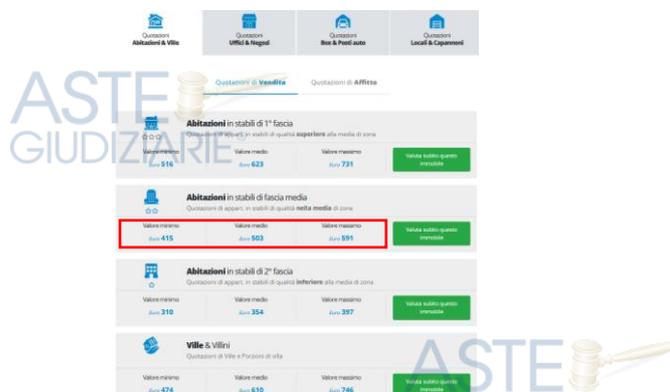


Fig. 17) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare per le abitazioni nella zona semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia, ..... del Comune di Taranto

**54) Lotto 2 - Valutazione dell'unità immobiliare**

Considerando il valore di locazione euro 400,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a  $R_{al} = \text{Euro } 400,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 4.800,00$

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "abitazioni", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C5" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 16).

Si ottiene un valore di  $r_1 = (4,65 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 440 \text{ euro/mq} = 12,68\%$

Il valore di mercato del lotto 2, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$V_{L2} = R_{al} / r_1 = 4.800,00 \text{ euro} / 0,1268 = 37.855,00 \text{ euro}$ , corrispondente ad un prezzo unitario di 504,73 euro/mq comm. = euro 37.855,00/75 mq comm., congruente sia con i valori OMI di zona, che con quelli del Borsino Immobiliare.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le variazioni (aggiunte e/o detrazioni) riportate nella seguente tabella:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-1.855
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-2.000
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-3.855

Si propone per il lotto 2 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro (37.855,00 - 3.855,00) = euro 34.000,00 (trentaquattromila/00)**.

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Dott. In *Daniela Picciarelli*  
PICCIARELLI Daniela  
N. 1029

