



Tribunale di Taranto

Ministero della Giustizia

Area Espropriazioni e Fallimenti

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Giudice dott. Andrea Paiano

RGE268/2024

PROCEDURA

Consulenza Tecnica

ATTIVITA'

Relazione dell'esperto

OGGETTO



TIMBRO E FIRMA

ELABORATO

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	15/10/25	Emesso



Studio Tecnico dott. ing. Valerio Annicelli

Via Taranto 39s
74015 - Martina Franca (TA)
Tel. +39 348-4438805
E-mail: valerio.annicelli@gmail.com
PEC: valerio.annicelli@ingpec.eu

Sommario

A. Introduzione.....	3
B. Controlli preliminari.....	4
Lotto I	6
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato	7
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità	8
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento	9
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza	10
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	12
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	13
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione	14
I-8. Espropriazione per pubblica utilità.....	16
I-9. Stima del valore dell'immobile	17
I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato	18
I-B. Analisi del mercato immobiliare	19
I-C. Calcolo della superficie commerciale	20
I-D. Metodo di stima.....	21
I-10. Descrizione del lotto	23
C. Allegati richiesti.....	24
D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy.....	25
E. Check list dei controlli.....	26
F. Adempimenti finali.....	27

A. Introduzione

In data 11/04/2025 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine di dieci giorni dalla notifica della nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

Il giudice disponeva la redazione della perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità PCT, formulando le istruzioni e i quesiti da approfondire così come sarà di seguito dettagliato.

Si rimanda al verbale di nomina per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento circa l'incarico per il quale l'esperto è stato chiamato a rispondere al giudice.

L'elaborato sarà articolato punto per punto coerentemente con le richieste formulate nel verbale di nomina nell'intento di renderlo il più possibile chiaro e con risposte il meno possibile soggette ad interpretazioni diverse. Si citeranno di volta in volta le diverse richieste formulate richiamando in *corsivo* il testo presente nel verbale di nomina quando opportuno.

Per limitare al minimo la possibilità di errore nella redazione della versione dell'elaborato da produrre in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), si utilizzeranno degli identificativi sostitutivi relazionabili ai soggetti di seguito riassunti ove necessario.

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
Esecutato I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Esecutato II	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Esecutato III	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Occupante	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Procedente	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ipotecante	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario IIa	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario IIb	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario IIc	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario IId	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario IIe	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Rogante	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>

Per focalizzare lo scopo dell'elaborato sull'oggetto del procedimento, si riportano di seguito i dati immobiliari catastali rinvenuti dalle certificazioni catastali storiche che sono state acquisite e depositate agli atti del procedimento:

Catasto Fabbricati del comune di Taranto:

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento				Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	
F1	319	2532	10	A/3	3	3,5 vani	53 m ² (52 m ² escluse le aree scoperte)	€ 361,52	Via Duca di Genova n.14 piano 2 Esecutato I (4/6 proprietà) Esecutato II (1/6 proprietà) Esecutato III (1/6 proprietà)

B. Controlli preliminari

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.

(omissis)

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, pertanto, i controlli eseguiti e richiesti nel verbale di nomina si riassumono nella seguente check list:

<i>La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento?</i>	Si.
<i>il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)?</i>	No. Le informazioni in ogni caso sono presenti nella certificazione notarile. Il tecnico scrivente inoltre ha provveduto ad allegare alla relazione il certificato catastale storico relativo all'immobile.
<i>Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato?</i>	No. L'esperto ha provveduto a richiederlo presso l'ufficio dello stato civile del comune di Taranto rilevando che

l'**Esecutato I** ha contratto matrimonio il 13/02/1950 (comunione dei beni ove non diversamente specificato) con **Ex Proprietario I**; l'**Esecutato II** ha contratto matrimonio il 27/12/2008 con persona non rilevante ai fini del procedimento con la quale ha scelto il regime di separazione dei beni ai sensi dell'art.7, comma 5 L.29/12/1990 n.405; per l'**Esecutato II** non risulta essere registrato alcun matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto I

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

L'esperto deve provvedere:

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.);

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1:

Comune		Taranto
Località / indirizzo		Via Duca di Genova n.14 P.2.
Caratteristiche interne		Appartamento posto al secondo piano con accesso dal vano scala condominiale, costituito da un piccolo ingresso, da cui si accede ad un soggiorno al centro tra una stanza da letto con accesso a un balcone su fronte strada, e alla cucina dotata di piccolo bagno e con accesso su balcone con affaccio interno.
Caratteristiche esterne		L'immobile appartiene ad uno stabile di quattro piani in adiacenza a stabili simili edificato negli anni '30 con struttura a muri portanti, realizzato in zona centrale con caratteristiche e materiali dell'epoca salvo successivi interventi di manutenzione, ripristino o aggiornamento tecnico.
Superficie Calpestabile [m²]		Circa 42,0 m² interni
Confini		L'immobile si trova al piano secondo di un fabbricato adiacente a stabili simili e confina sul fronte nord con affaccio in via Duca di Genova, sul fronte ovest con altro fabbricato adiacente, ad est con vano scala, lucernario comune e altra proprietà e sul fronte sud con cortile comune.
Dati Catastali	F.	319
	P.	2532
	S.	10
	Cat.	A/3
	Classe	3
	Consistenza	3,5 vani
	Sup. Catastale	Totale 53 m², Totale senza aree scoperte 52 m²
	Rendita	€ 361,52
Indirizzo		Via Duca di Genova, 14, P.2
Pertinenze ed accessori		n.a.
Millesimi di parti comuni		n.a.

I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

L'esperto deve provvedere:

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.

L'immobile F1, è stato realizzato alla fine degli anni '30 come testimonia la planimetria catastale redatta il 15/02/1940 ovvero in periodo anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942.

Pertanto, non essendo stati rinvenuti nell'archivio del comune di Taranto documenti successivi relativi ad interventi edilizi inerenti all'immobile, ed essendo stato constatato in sede di sopralluogo che la planimetria catastale tutt'ora corrisponde allo stato dei luoghi, l'immobile è da ritenersi conforme alle normative in tema urbanistico.

Non è presente alcuna certificazione di abitabilità o agibilità.

I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

L'esperto deve provvedere:

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;

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria catastale è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi.

I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza

L'esperto deve provvedere:

ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento la provenienza al ventennio era quella sintetizzata nella tabella seguente:

Diritto di proprietà immobiliare		Titolo	Contro (diritto proprietà)		Data evento	Pubblico Uff.	Ufficio del registro
Esecutato I ⁽¹⁾	4/6	Atto amministrativo di certificato di denuncia successione ⁽²⁾	Ex Proprietario I	1/2	04/03/2010	Data	04/03/2011
Esecutato II	1/6					Rep	814/9990
Esecutato III	1/6					Trascrizione n.	19095/15338
						Data	27/08/2012
(1) Si segnala che sul certificato notarile è presente una discrepanza perché si afferma che per Esecutato I la piena proprietà è di 1/6 invece che 4/6.							
(2) Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta in data 07/03/2025 ai nn.5822/4289							

Diritto di proprietà immobiliare		Titolo	Contro (diritto proprietà)		Data evento	Rogante	Rogante
Esecutato I	1/2	Atto di compravendita	Ex Proprietario IIa	12/72	24/03/2004	Data	24/03/2004
			Ex Proprietario IIb	12/72		Rep	24069/11721
			Ex Proprietario IIc	12/72			
			Ex Proprietario IId	12/72			
Ex Proprietario I	1/2		Ex Proprietario IIe	18/72			
			Ex Proprietario II f	18/72		Data	27/03/2004

Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sugli immobili del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, si rileva quanto sintetizzato nella tabella seguente:

Diritto di proprietà immobiliare	Formalità	A favore (diritto proprietà)	Data evento	Rogante	Rogante
Esecutato I	1/2	Ipotecante 1/1	20/04/2004	Data	20/04/2004
				Rep	24129/11760
				Trascrizione n.	9903/2044
				Data	22/04/2004
Ex Proprietario I	1/2				

Nota: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 19 aprile 2024 ai nn. 10612/1177 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Diritto di proprietà immobiliare		Formalità	A favore (diritto proprietà)		Data evento	Rogante	Rogante
Esecutato I	1/6	Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario	Ipotecante	1/1	20/04/2004	Data	20/04/2004
Esecutato II	1/6					Rep	24129/11760
Esecutato III	4/6					Trascrizione n.	10612/1177
Ex Proprietario I	1/2					Data	19/04/2024
Nota: Iscrizione in rinnovazione dopo il decesso dell'Ex Proprietario I							

Diritto di proprietà immobiliare		Formalità	A favore (diritto proprietà)		Data evento	Pubblico Uff.	UNEP Corte di appello di Lecce
Esecutato I	4/6	Verbale di pignoramento Immobili	Procedente	1/1	14/08/2010	Data	14/08/2024
Esecutato II	1/6					Rep	4308/2024
Esecutato III	1/6					Trascrizione n.	24328/18529
						Data	30/09/2024

I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

L'esperto deve provvedere:

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;

Il lotto identificato non è divisibile tecnicamente e/o utilmente dal punto di vista della commerciabilità in più lotti.

I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari

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

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/1 di proprietà ovvero non è stato pignorato pro quota.

I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione

L'esperto deve provvedere:

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;

L'immobile, è dell'**Esecutato I** per la proprietà di 4/6, dell'**Esecutato II** per la proprietà di 1/6 dell'**Esecutato III** per la proprietà di 1/6 ed è occupato da **Occupante** in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo.

laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, ...

Il contratto di locazione è stato stipulato dall' **Esecutato I** in qualità di procuratore speciale per **Esecutato II** ed **Esecutato III**, giusta procura speciale conferita in data 11/01/2019, e il conduttore **Occupante** così come riportato nel contratto stesso.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 18 mesi dal 15/11/2023 al 14/05/2025 e come si riporta nel verbale di sopralluogo per dichiarazione resa dell'**Occupante** è stato rinnovato a partire dallo scordo 14/05/2025 per un canone mensile di €250,00 mensili.

Il canone di locazione riportato nel contratto acquisito era stato stabilito invece in €230,00 mensili da corrispondersi entro il giorno 15 di ogni mese. Il contratto risulta essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle entrate.

Considerando che l'immobile si trova in uno stabile di fascia media e che le condizioni di uso e manutenzione non sono delle migliori, si stima di poter applicare un valore di 5€/m² nel calcolo del valore di locazione mensile, pertanto, considerando la superficie omogeneizzata di 53m² un valore congruo di locazione si aggira sui €265,00 mensili, non troppo lontano dal valore di affitto pattuito.

... 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.

Non risultano esserci particolari vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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.

Non risulta dalle indagini eseguite che l'immobile risulti essere gravato da, censo, livello, uso civico o affrancazione da tali pesi.

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;

L'immobile fa parte di un condominio e i pagamenti risultano regolari secondo dichiarazioni rese dall'**Occupante**. Il CTU ha inviato una PEC all'amministratore di condominio per avere informazioni ulteriori circa pendenze e quote condominiali ma al momento non ha ricevuto riscontro. Il CTU si riserva di integrare, ove necessario, le informazioni richieste all'amministratore, alla presente relazione.

I-8. Espropriazione per pubblica utilità

L'esperto deve provvedere:

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

Al momento della redazione dell'elaborato non risulta esserci alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in itinere e si ha ragionevole certezza che non avverrà neanche in un futuro prossimo.

I-9. Stima del valore dell'immobile

L'esperto deve provvedere:

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.);

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili sottoscritta dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionale come la norma UNI 11612 o le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali.

Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del Requisito 3 dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

Caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)	L'immobile si trova in area centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quello dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.
Caratteristiche posizionali (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano con esposizione prevalente sul fronte nord e sul fronte sud in un fabbricato condominiale molto datato.
Caratteristiche tipologiche (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali piccole (53m ² totali di cui 52m ² coperti catastali); immobile che necessita di interventi di manutenzione e adeguamento impiantistico non disponendo di riscaldamento e disponendo di un minuscolo bagno in cucina piuttosto fatiscente.
Caratteristiche economiche (limitazioni d'uso, ecc.)	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

I-B. Analisi del mercato immobiliare

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

Localizzazione	<ul style="list-style-type: none"> Taranto (TA) – 74123 Via Duca di Genova, n.14 Zona Centrale Codice zone B3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> In fabbricato usato Appartamento in condominio
Tipologia Edilizia	<p>Fabbricato:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fabbricato con struttura a mura portanti e solai a volta <p>Immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> Abitazione civile di edilizia economica non popolare con stato di conservazione non particolarmente curato e accessibile al piano secondo in un fabbricato di edilizia tradizionale di inizio secolo scorso.
Dimensione	Piccola
Caratteri della domanda e dell'offerta (Prevalenti)	<p>Lato acquirente: Privato</p> <p>Lato venditore: Privato</p> <p>Motivo acquisto: Abitazione</p> <p>Intermediari: No</p>
Livello del prezzo (Primo semestre 2025 – OMI) (Quotazioni primari borsini immobiliari)	<p>Quotazione minima: 680 €</p> <p>Quotazione media: 835 €</p> <p>Quotazione massima: 990 €</p> <p>Quotazione minima: 889 €</p> <p>Quotazione media: 1105 €</p> <p>Quotazione massima: 1320 €</p>
Fase del mercato immobiliare	<p>Quotazioni: +2,16% su base annuale</p> <p>Vendite: stabili su base annuale</p> <p>Dinamicità del mercato: media;</p> <p>Livello redditi: nella media.</p>

Il livello del prezzo di riferimento tiene conto delle quotazioni OMI e le quotazioni di primari borsini immobiliari di settore al fine di confrontare la coerenza del valore che verrà utilizzato nel metodo di stima.

I-C. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'intero Lotto è stato eseguito in conformità ai criteri di misurazione e di calcolo codificati nel *Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

Nel nostro caso ci troviamo in presenza di un immobile a destinazione residenziale costituito da un'unità immobiliare parte di un edificio condominiale. Nell'ambito della singola unità immobiliare bisogna individuare:

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;
- Sono escluse le parti comuni:

	Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
F1	Ingresso	3,0m ²	Principale	9100 %
	Soggiorno	14,0m ²	Principale	100 %
	Cucina	10,0m ²	Principale	100 %
	Bagno	1,0m ²	Principale	100 %
	Camera da letto	24,5m ²	Principale	100 %
	Balconi	3,5m ²	Di ornamento	25 %
Totale Lotto I		55,5 m² (52m ² + 3,5m ²)		53,0 m² 52m ² (coperta)

I-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato alla situazione in esame è quello del confronto di mercato così come definito nelle *Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* elaborate da ABI, CNI e primarie associazioni professionali nazionali. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Per fornire un dato affidabile, si è proceduto a consultare i riferimenti di prezzo OMI e dei primari borsini immobiliari.

Il giudizio del valore è stato formulato nel suo valore ordinario e successivamente è stato rifinito con le dovute aggiunte o detrazioni che le condizioni specifiche hanno evidenziato in differenza dallo stesso e in conformità con quanto stabilito nella modifica all'Art. 568 del RD 267/1942 e introdotte con il DL 83/2015, e convertito con modificazioni in legge 6 Agosto 2015 N. 132:

...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.

Al termine delle ricerche il più probabile valore di mercato del lotto, considerando quanto descritto, si stima essere:

€ 30.000

come risulta dopo l'arrotondamento dell'esposizione analitica successivamente esplicitata e che riporta gli adeguamenti applicati e le motivazioni che li hanno determinati:

Valore stimato			[€]	€ 30.104,00	$\left[\text{Valore massimo} \times \left(\frac{A+B}{2} \right) - (C + D + E) \right] \times F$
Valore ordinario			[€]	€ 37.630,00	Motivo
Superficie commerciale			[mq]	53,00	
Valore unitario			[€]/[mq]	710	
Adegua menti e correzio ni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	85%	
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	75%	Immobile che richiede interventi di manutenzione straordinaria
	C	Oneri professionali e/o di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 0,00	Immobile conforme dal punto di vista urbanistico
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	100,00%	Pignoramento sulla piena proprietà

I-10. Descrizione del lotto

L'esperto deve provvedere:

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;

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

Lotto – Numero beni	N. I – Piena proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
Genere	Appartamento posto al secondo piano con accesso dal vano scala condominiale, costituito da un piccolo ingresso, da cui si accede ad un soggiorno al centro tra una stanza da letto con accesso a un balcone su fronte strada, e alla cucina dotata di piccolo bagno e con accesso su balcone con affaccio interno.
Valore di stima	€ 30.000,00
Indirizzo	Taranto (TA), via Duca di Genova n.14
Disponibilità	In uso al locatario
Certificazione Energetica	Non disponibile
Vani	3,5 (Catastali)
Dimensione	53m ² Catastali (Totale escluse le aree scoperte 52m ²)
Piano	2
Contesto	L'immobile si trova in area centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quello dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.

C. Allegati richiesti

L'esperto deve provvedere:

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);

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato e pertinente all'incarico, come da istruzioni del mandato, è stata fornita come da riepilogo seguente:

- Allegato 1 Check list dei controlli effettuati
- Allegato 2 Planimetria catastale
- Allegato 3 Visura Catastale Storica
- Allegato 4 Contratto di Locazione
- Allegato 5 Foto
- Allegato 6a Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'**Esecutato I**
- Allegato 6b Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'**Esecutato II**
- Allegato 6c E-mail dello stato civile (non risultanza del matrimonio **Esecutato III**)
- Allegato 7 Atto di provenienza
- Allegato 8 Verbale di sopralluogo

D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy

L'esperto deve provvedere:

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;

Come indicato in premessa l'elaborato è strutturato in maniera da limitare solo al paragrafo introduttivo l'esplicitazione dei dati da omettere nella versione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), pertanto solo in tale paragrafo verranno eliminati i dati sensibili nel fornire la versione richiesta nella descrizione di questa parte del mandato.

E. Check list dei controlli

L'esperto deve provvedere:

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.

La check list dei controlli viene fornita come Allegato 1 dell'elaborato.

F. Adempimenti finali

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, ed a 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.

Tutti gli adempimenti finali sono stati eseguiti al momento del deposito del presente elaborato ovvero entro il termine dei trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

La presente relazione si compone di un numero di 27 pagine.

