



Tribunale di Taranto

Ministero della Giustizia

Area Espropriazioni e Fallimenti

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Giudice dott. Andrea Paiano

RGE028/2020

PROCEDURA

Consulenza Tecnica

ATTIVITA'

Relazione dell'esperto

OGGETTO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.

ANNICELLI Valerio

N. 1817

TIMBRO E FIRMA

ELABORATO

CTU

002

21

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	14/01/21	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

ASTE
GIUDIZIARIE



Area Espropriazioni e Fallimenti
Cancelleria Esecuzione Immobiliare
Giudice dott. Andrea Paiano

18

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto II

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CTU
002
21



Studio Tecnico
dott. ing. Valerio Annicelli

RGE028/2020
Relazione dell'esperto

ASTE
GIUDIZIARIE

II-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 II costituito dall'Immobile F2:

Comune	Taranto (TA)	
Località / indirizzo	Via Giovinazzi n.9	
Caratteristiche interne	Appartamento di civile abitazione al piano quinto composto da ingresso dal quale si accede ad ampio soggiorno, con annesso balcone, e al corridoio di accesso a tre stanze con affaccio sulla strada principale, una delle quali con balcone, oltre che al ripostiglio, al bagno e alla cucina con accesso a un balcone interno con annesso piccolo ripostiglio.	
Caratteristiche esterne	L'immobile appartiene ad un fabbricato civile costituito da otto piani superiori a quello del piano stradale costruito con struttura classica a scheletro indipendente con murature di tamponamento e solai in latero cemento. L'immobile si affaccia su uno spigolo esterno del fabbricato e un lato interno.	
Superficie Calpestabile [m²]	Circa 96 m ² interni oltre 24 m ² di balconi	
Confini	L'immobile confina a Nord e a Ovest con fronte strada, a Sud con atrio interno, vano scale e altra unità immobiliare, infine a Est con altra unità immobiliare.	
Dati Catastali	F.	319
	P.	1844
	S.	21
	Cat.	A/3
	Classe	6
	Consistenza	7 vani
	Sup. Catastale	Totale 117 m ² , Totale senza aree scoperte 111 m ²
	Rendita	€ 1.156,86
Indirizzo	Via Giovinazzi n. 9, P.5	
Pertinenze ed accessori	n.a.	
Millesimi di parti comuni	Come da C.C.	

II-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'appartamento appartiene ad un fabbricato realizzato in seguito al rilascio del nulla osta per esecuzione di lavori edili n.192/1967 emesso il 5/08/1968. La planimetria catastale risale invece al 05/03/1971. Quest'ultima rappresenta l'appartamento in maniera leggermente differente rispetto all'elaborato depositato con il titolo edilizio e comunque coerentemente con lo stato dei luoghi a meno di una vetrata che di chiusura sul balcone lato cucina. Il vano scala dal quale si accede all'immobile è stato realizzato in maniera completamente differente come anche i balconi dell'edificio. Inoltre la divisione interna tra gli appartamenti risulta differente. Si osserva che la planimetria catastale si riferisce con tutta probabilità esattamente allo stato di esecuzione in quanto la dichiarazione di abitabilità dello stabile comprendente anche l'immobile per cui si procede, rilasciata dopo le verifiche tra le altre cose dei VV.F. e l'emissione della licenza d'uso della prefettura, risale al 26/07/1970. In quel periodo spesso venivano eseguite varianti in corso d'opera senza comunicarle all'ufficio tecnico purché venisse rispettata la volumetria, cosa che sembrerebbe essere rimasta invariata rispetto al progetto originario.

Alla luce di quanto esposto si ritiene dunque che l'immobile non sia conforme dal punto di vista urbanistico ma che l'irregolarità possa essere sanata con la rimozione della vetrata di chiusura del balcone lato cucina e il deposito di una pratica edilizia in sanatoria redatta da un tecnico abilitato. Il costo dell'operazione si stima essere di valore di € 4.000,00.

II-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:

- d) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- e) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) *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;

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono coerenti non essendoci discrepanze tra i dati identificativi e di consistenza.

La planimetria catastale depositata risulta coerente con lo stato attuale dei luoghi e differente, rispetto a quella depositata con l'ultimo titolo edilizio agli atti in ufficio tecnico. Si veda il paragrafo precedente per approfondimenti.

Non risulta pertanto necessario procedere a variazioni o aggiornamenti di natura catastale.

II-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 allegando alla presente relazione e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto II per la proprietà di $\frac{1}{2}$ pervenutagli in data antecedente al matrimonio con il **Coniuge** con il quale ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni (come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) e per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni pervenutagli dallo stesso **Coniuge** in data successiva al matrimonio. Il primo dei due diritti è pervenuto all'**Esecutato**, e per l'altra metà al **Coniuge**, in virtù dell'atto di compravendita contro **Ex Proprietario II**, stipulato con atto pubblico n.197039/12802 del 02/07/2004 a rogito **Rogante III**, registrato a Taranto al n.11680 R.P. e al n.17021 R.G. il 06/07/2004. Il secondo dei due diritti è pervenuto all'**Esecutato** in virtù

dell'atto di donazione contro il **Coniuge**, stipulato con atto pubblico n.8415/6605 del 07/08/2019 a rogito **Rogante II**, registrato a Taranto al n.15303 R.P. e al n.21550 R.G. il 08/08/2019.

All'**Ex Proprietario II** la piena proprietà dell'immobile perveniva per atto pubblico notarile causa morte n.58037, accettazione tacita di eredità (successione testamentaria) a rogito **Rogante IV** del 30/06/2003 registrato a Taranto il 08/07/2003 al n.10783 R.P. e al n.14736 R.G. contro **Ex Proprietario III** per decesso avvenuto in data 06/12/1999. Successivamente veniva registrato a Taranto il 28/10/2008 al n.22595 R.P. e al n.32116 il certificato di denunciata successione, atto amministrativo n.24/1180 del 25/05/2000, pubblico ufficiale dell'Ufficio del registro di Taranto, successione testamentaria in favore dell'**Ex Proprietario II** e contro l'**Ex Proprietario III**. L'eredità è stata devoluta per testamento olografo pubblicato il 05/05/2000, atto del Rogante V rep.50417 registrato a Taranto il 16/05/2000 al n.2118.

Per quanto riguarda le formalità ipotecarie al ventennio antecedente il pignoramento si rileva che sull'immobile del lotto in esame, per la piena proprietà dell'**Esecutato** è stato registrato al n.2086 R.P. e al n.2835 R.G. in favore del **Procedente** un atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.6980 del 31/12/2019, uff. giud. Unep Corte D'appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto.

Precedentemente sull'immobile del lotto in esame, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'**Esecutato** e quella di $\frac{1}{2}$ di proprietà del **Coniuge** è stato registrato il 18/05/2018 al n.7213 R.P. e al n.10487 R.G. in favore del **Procedente** un atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.570 del 19/02/2018, uff. giud. Unep Tribunale di Taranto. Precedentemente sull'immobile del lotto in esame, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'**Esecutato** e quella di $\frac{1}{2}$ di proprietà del **Coniuge** è stato registrato il 06/07/2004 al n.3516 R.P. e al n.17023 R.G. in favore del **Creditore I** un atto pubblico notarile del **Rogante III**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, atto n.197040 del 02/07/2004.

II-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 costituito dall'immobile per cui si procede, identificato precedentemente con F2, non è divisibile né tecnicamente né in maniera economicamente conveniente.

II-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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

L'immobile non è stato pignorato pro quota.

II-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, di proprietà dell'**Esecutato**, è in uso a terzi (parenti di I e di II) grado in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito iniziato dal 01/10/2019, data antecedente al pignoramento se pur di pochi mesi.

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, ...
Per quanto già affermato esiste un contratto di comodato d'uso gratuito iniziato il 01/10/2019 e a tempo indeterminato.

... 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.

Oltre quanto normalmente previsto dal codice civile per gli obblighi in ambito condominiale (Art.1117) e quanto indicato nel regolamento di condominio con le tabelle millesimali, non risultano altri vincoli e oneri.

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;

Per quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'Esecutato c'è un sospeso sui pagamenti condominiali di circa € 1500,00. Le spese ordinarie condominiali sono di circa € 950,00 annue.

II-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.

II-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 regolazione 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 insolite (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.

II-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 se 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 zona centrale del comune di Taranto con servizi e infrastrutture tipiche del contesto cittadino di centro città.
Caratteristiche posizionali (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	L'immobile si trova al quinto piano con ascensore di un fabbricato di otto piani di circa 50 anni fa in buono stato di conservazione e comunque coerente con il circondario. L'esposizione dell'immobile è buona in quanto si sviluppa su uno spigolo del fabbricato con altra affaccio interna ad un livello elevato dal punto di vista dell'esposizione.
Caratteristiche tipologiche (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali medie (117m ² totali e 111m ² coperti catastali); im-

	bile in buono stato di manutenzione; dotato di impianti funzionanti regolarmente. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori alimentati da circuito idraulico riscaldato con caldaia a gas.
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.

II-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 - 74123 Via Giovinazzi n.9 • 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 • Tipologia condominiale
Tipologia Edilizia	Fabbricato: <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato singolo in c.a. ordinario Immobile: <ul style="list-style-type: none"> • Abitazione civile di tipologia appartamento
Dimensione	Medio
Caratteri della domanda e dell'offerta (Prevalenti)	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Motivo acquisto: Abitazione Intermediari: No
Livello del prezzo (Primo semestre 2019 - OMI) (Quotazioni primari borsini immobiliari)	Quotazione minima: 820 € Quotazione media: 910 € Quotazione massima: 1000 € Quotazione minima: 744 € Quotazione media: 924 € Quotazione massima: 1105 €
Fase del mercato immobiliare	In calo

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.

II-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;

Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
Ingresso	5,5m ²	Principale	100 %
Soggiorno	33,5m ²	Principale	100 %
Corridoio	7,9m ²	Principale	100 %
Cucina	11,0m ²	Principale	100 %
Camera 1	14,5m ²	Principale	100 %
Camera 2	17,0m ²	Principale	100 %
Camera 3	14,0m ²	Principale	100 %
Bagno	5,5m ²	Principale	100 %
Ripostiglio	2,0m ²	Principale	100 %
Ripostiglio Esterno	1,0m ²	Principale	100 %
Balcone 1	13,0m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Balcone 2	5,5m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Balcone 3	5,5m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Totali	135,0m² (111,0m ² +24,0m ²)		117m² (111m ² +6m ²)

II-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato per la 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.

Il momento storico che si sta attraversando con l'emergenza sanitaria in corso e il mercato immobiliare in evidente calo nel comune di Taranto non rende affidabile il confronto delle transazioni cronologicamente molto distanti nel tempo. Pertanto per il rispetto del requisito descritto precedentemente l'esperto ha effettuato le ricerche del caso in conservatoria su un campione di trascrizioni cronologicamente molto prossimo alla data di elaborazione della stima. In particolare ha provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria per ricavare l'elenco delle trascrizioni dell'ultimo trimestre relativo agli immobili geograficamente prossimi a quello per cui si procede. Da questo elenco bisogna estrapolare, se presenti, le sole trascrizioni di compravendita relative ad immobili confrontabili con quello da stimare. Infine per questi ultimi bisognerebbe selezionare un campione rappresentativo per il quale fosse stato depositato l'atto notarile trascritto e del quale andrebbe richiesta copia elettronica al fine di individuare gli elementi di confronto (prezzo di compravendita, rendita catastale, consistenza, stato di manutenzione etc.) utili per fornire i giusti parametri correttivi per la determinazione del valore per unità di superficie in condizioni ordinarie di piena proprietà da definire per la valutazione dell'immobile per cui si procede.

Per fornire un dato maggiormente affidabile, tale valore andrebbe poi confrontato per congruità con gli intervalli di prezzo unitario forniti dall'OMI o da primari borsini immobiliari. Purtroppo la ricerca non ha dato esiti favorevoli ovvero non sono state individuate trascrizioni compatibili con quanto su esposto per cui si è proceduto semplicemente ad utilizzare 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:

€ 108.000

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		[€]	€ 108.136,25	$\left[\text{Valore massimo} \times \left(\frac{A+B}{2} \right) - (C+D+E) \right] \times F$	
Valore massimo		[€]	€ 122.850,00		
Superficie commerciale		[mq]	117,00		
Valore unitario		[€]/[mq]	1050		
Motivo					
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	95%	Immobile in buono stato
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	90%	Immobile in buono stato, ma con impianti datati
	C	Oneri professionali e di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 4.000,00	Da regolarizzare la differente planimetria e rimuovere la veranda
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 1.500,00	Come da dichiarazione resa in fase di sopralluogo
	F	Stato di possesso	[%]	100%	1/1 Pignoramento su piena proprietà

II-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. II - Un immobile di seguito descritto
---------------------	--

<i>Genere</i>	Immobile residenziale costituito da un appartamento di civile abitazione al piano quinto composto da ingresso dal quale si accede ad ampio soggiorno, con annesso balcone, e al corridoio di accesso a tre stanze con affaccio sulla strada principale, una delle quali con balcone, oltre che al ripostiglio, al bagno e alla cucina con accesso a un balcone interno con annesso piccolo ripostiglio.
<i>Valore di stima</i>	€ 108.000,00
<i>Indirizzo</i>	Taranto, via Giovinazzi n.9
<i>Disponibilità</i>	In comodato d'uso gratuito
<i>Certificazione Energetica</i>	Non disponibile
<i>Vani</i>	7 (Catastali)
<i>Dimensione</i>	117m ² Catastali (Totale escluse le aree scoperte 111m ²)
<i>Piano</i>	Quinto
<i>Contesto</i>	L'immobile si trova in zona Centralissima di edificazione di almeno 50 anni fa, per quanto riguarda gli stabili più recenti, nel comune di Taranto con servizi e infrastrutture tipici di una zona centrale di un capoluogo di provincia con molti uffici e negozi nelle vicinanze.

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 seguente¹:

- Allegato 1 Check list dei controlli effettuati
- Allegato 2a Planimetria catastale Lotto I
- Allegato 2b Planimetria catastale Lotto II
- Allegato 3a Visura Catastale Storica Lotto I
- Allegato 3b Visura Catastale Storica Lotto II
- Allegato 4a Documentazione per verifica della conformità urbanistica Lotto I
- Allegato 4b Documentazione per verifica della conformità urbanistica Lotto II
- Allegato 5a Documentazione Fotografica Lotto I
- Allegato 5b Documentazione Fotografica Lotto II
- Allegato 6a Primo Atto di provenienza Lotto I
- Allegato 6b Secondo Atto di provenienza Lotto I
- Allegato 6c Atto di provenienza Lotto II
- Allegato 7 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza
- Allegato 8 Verbale di sopralluogo
- Allegato 9a Contratto di locazione Lotto I
- Allegato 9b Contratto di comodato d'uso gratuito Lotto II

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;

¹ Il secondo Atto di Provenienza del lotto I e l'atto di provenienza del Lotto II verranno forniti successivamente.

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 33 pagine.

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
ANNICELLI Valerio
N. 1817