



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Procedimento: R.G.E. 30/2025

Esperto Stimatore: Arch. Pasquale TOMAI

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXX XXX XXXX XXX

contro

DEBITTRICE:

XXXXXX XXXXXX

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO ALLEGATI N. 6

QUESITO n. 14

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

Taranto, lì 2 Aprile 2025

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SOPRALLUOGO.....	3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
QUESITO n. 1	3
QUESITO n. 2	5
QUESITO n. 3	5
QUESITO n. 4	6
QUESITO n. 5	7
QUESITO n. 6	13
QUESITO n. 7	14
QUESITO n. 8	16
QUESITO n. 9	16
QUESITO n. 10	16
QUESITO n. 11	20
QUESITO n. 12	28
QUESITO n. 13	28
QUESITO n. 14	28
QUESITO n. 15	28
4. ALLEGATI: Alla presente perizia, sono allegati i seguenti documenti, raggruppati in fascicoli:	

FASCICOLO ALLEGATI N. 1**ALLEGATI alla Premessa e Sopralluogo****Sopralluogo**

- Allegato VS: Verbale Sopralluogo

ALLEGATI ai Quesiti nn. 1 - 3**Controllo Completezza Documentazione**

- Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli della documentazione
- Allegato 1.2: Atto di Compravendita

Dati Anagrafici e Stato Civile

- Allegato 3.1: Certificato cumulativo di Residenza, Stato di famiglia e Stato Civile
- Allegato 3.2: Estratto Atto di Matrimonio

FASCICOLO ALLEGATI N. 2**ALLEGATI al Quesito n. 4****Documentazione fotografica**

- Allegato 4.1;

FASCICOLO ALLEGATI N. 3**ALLEGATI ai Quesiti nn. 4 e 5****Caratteristiche del bene: Rilievo**

- Allegato 4.2: Appartamento
- Allegato 4.2a: Cantinola

Identificazione catastale

- Allegato 4.3: Orto-Catasto
- Allegato 4.3a: Stralcio Foglio Catastale
- Allegato 4.4: Visura
- Allegato 4.4a: Planimetria

Regolarità Edilizia-Urbanistica

- Allegato 5.1: Rilievo Difformità

FASCICOLO ALLEGATI N. 4**ALLEGATI ai Quesiti nn. 7 e 10****Atti di provenienza**

- Allegato 7.1: Trascrizione Atto Compravendita 2006
- Allegato 7.2: Iscrizione Ipoteca Volontaria 2006

Formalità pregiudizievoli

- Allegato 10.1: Trascrizione Verbale pignoramento 2025
- Allegato 10.2: Iscrizione ipoteca legale 2014
- Allegato 10.3: Trascrizione Verbale pignoramento 2013
- Allegato 10.4: Iscrizione ipoteca legale 2009
- Allegato 10.5: Trascrizione Verbale pignoramento 2009
- Allegato 10.6: Estratto conto AQP Condominio

FASCICOLO ALLEGATI N. 5**ALLEGATO al Quesito n. 13**

- Allegato 13: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare

FASCICOLO ALLEGATI N. 6**ALLEGATO al Quesito n. 14**

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Esecutiva **R.G.E. n. 30/2025** presso il Tribunale di Taranto – Sezione Esecuzioni Immobiliari, in data 12/02/25, il **G.E. Dott. Andrea Paiano** ha nominato quale **Esperto Stimatore** il sottoscritto **Arch. Pasquale TOMAI** (c.f. TMOPQL59D18H090G) con studio in Pulsano (TA) 74026 alla Via Chiesa n. 16, cell. 3476834155 e-mail tomai.architetto@libero.it, pec pasquale.tomai@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Taranto col n. 221 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Taranto col n. 981 dal 2/07/1986.

In pari data, il G.E. ha provveduto a nominare quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

Lo scrivente, in data 13/02/2025 ha trasmesso con modalità telematiche, l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale.

In particolare, trattasi della procedura esecutiva avviata dalla Società XXXXX XXX XXXX XXX con sede in Roma (RM) c.f. XXXXX XXX XXX, contro XXXXX XXXXX c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, nata a Taranto (TA) il XXXXX XXX XX, residente in Taranto (TA) alla Via XXXXX XXX n. 13; proprietaria, per la quota di 1/1, del seguente immobile sottoposto ad esecuzione, che risulta così censito:

NCEU- Comune di TARANTO (TA):

1) Foglio **254** Particella **160** Subalterno **8**

Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Rendita: **Euro 464,81**

Indirizzo: Via Lago di Varano n. 24, scala B, Piano T

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte: **95 m²**

2. SOPRALLUOGO

Premesso che, a seguito della indisponibilità della esecutata all'invito per il sopralluogo del 5/03/25, comunicato a mezzo raccomandata AR del 18/02/2025 n. 15469887237-8; avuta la disponibilità della esecutata, previo accordo con il nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, il sopralluogo è stato concordato per il giorno 19/03/2025 alle ore 9:30.

In tale circostanza, l'accesso agli immobili è stato reso possibile dalla presenza del sig. XXXXX XXXXXXXX padre dell'esecutata, che ha presenziato alle operazioni peritali, consentendo i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Il rilievo eseguito è riportato nel corpo della perizia.

Il Verbale di sopralluogo è riportato nell'**Allegato VS**.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si illustrano le risposte ai singoli quesiti riportati nella disposizione d'incarico del 12/03/2024:

QUESITO n. 1

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 c. 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.

Risposta al quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione è stata effettuata e riportata in modo puntuale nel modello "SMART CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE", predisposto dal CSM con le Linee Guida sulle "BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI", ai fini del controllo preliminare completo e approfondito sull'esistenza della necessaria documentazione da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 c.p.c. (**Allegato 1.1**).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** del 4/02/2025, redatta dal notaio XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Maddaloni (CE).

Nella stessa si rileva che il bene risale ad atto di acquisto derivativo, pervenuto e trascritto a favore dell'esecutata nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, come segue:

A. Immobili NCEU- Taranto (TA) fg 254 plla 160 sub 8, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 5 vani, superficie 95 mq Totale escluse le aree scoperte: 95 mq;

-l'immobile è pervenuto all'esecutata XXXXX XXXXX, nata a Taranto il XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, per la **piena proprietà**, in virtù del seguente titolo:

- ✓ atto di compravendita del 23/01/2006 Rep. 117594/10758 per notaio XXXXX XXXXXXXXSEDE Manduria (TA), trascritto il 26/01/2006 ai nn. 2359/1383, con il quale XXXXX XXXXX acquistava da XXXXX XXXXXXXX, nata a Stimigliano (RI) il 27/06/1943, c.f. XXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX nato a Taranto il 17/01/1934, c.f. XXXXX XXXXXXXX (**Allegato 1.2**);

Nel ventennio preso in esame, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 2360/707 presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare del 26/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO del 23/01/2006 numero di rep. 117595/10759, notaio XXXXX XXXXXXXXSEDE di Manduria (TA), a favore di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede Padova c.f. XXXXX XXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto Taranto, Viale Magna Grecia angolo Via Alto Adige), contro XXXXX XXXXX, nata a Taranto l'XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- TRASCRIZIONE NN. 12538/9690 presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare del 24/05/2013 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, emesso da UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI LECE SEZ. DISTACCATA Sede TARANTO, a favore di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede Siena, c.f. XXXXX XXXXXXXX

(Richiedente: CEPIV S.R.L. per BANCA MPS SPA TARANTO), contro XXXXX XXXXX, nata a Taranto l'XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

- ISCRIZIONE NN. 21325/2363 presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare del 13/11/2014 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 12/11/2014 Numero di repertorio 2375/10614 emesso da XXXXX XXXXXXXX Sede ROMA a favore di XXXXX XXXXXXXX Sede ROMA c.f. XXXXX XXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto XXXXX XXXXXXXX, 6 Taranto), contro XXXXX XXXXX, nata a Taranto l'XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- TRASCRIZIONE NN. 2710/1887 presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare del 4/02/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Numero di repertorio 83 emesso da UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI LECE SEZ. DISTACCATA Sede TARANTO, a favore di XXXXX XXXXXXXX Sede ROMA c.f. XXXXX XXX XXX (Richiedente: EUROPA C.S. SRL per XXXXX XXXXXXXX Via Curtatone 3 Roma), contro XXXXX XXXXX, nata a Taranto l'XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

QUESITO n. 2

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: il periodo cioè 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.

Risposta al quesito n. 2

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, riportando i dati catastali all'attualità dell'immobile pignorato.

QUESITO n. 3

L'esperto 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.**

Risposta al quesito n. 3

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutata.

L'esperto ha provveduto, in data 18/02/2025, alla immediata acquisizione, presso l'Ufficio di Stato Civile e Anagrafe del Comune di Taranto (TA), del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia (**Allegato 3.1**);

Dal Certificato, l'esecutata risulta: **XXXXX XXXXX**, nata a Taranto l'XXXXX XXX XX, c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX, residente in Taranto (TA) alla Via XXXXX XXX n.13-interno 4; Dallo Stato Civile risulta coniugata con XXXXX XXXXXXXX nato il 29/09/1986 in Taranto (TA) (c.f. XXXXX XXXXXXXX), e iscritti nella famiglia anagrafica così composta con i figli: XXXXX XXXXXXXX nata il 18/01/2009 in

Taranto (TA), cf XXXXX XXXXXX; XXXXX XXXXXXnato il 13/04/2010 in Taranto (TA), cf XXXXX XXXXXX; XXXXX XXXXXXnato il 06/11/2012 in Taranto (TA), cf XXXXX XXXXXX.

Dall'ESTRATTO per RIASSUNTO dell'ATTO di MATRIMONIO, dalle annotazioni risulta che: "con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi dell'art. 162, ii comma del c.c.- Taranto, 8.04.2008". (**Allegato 3.2**).

QUESITO n. 4

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.);

Risposta al quesito n. 4

Premesso che il bene pignorato, è localizzato nel Comune di Taranto (TA):

A. eseguita XXXXX XXXXX, l'immobile **pignorato per la piena proprietà**:

- Immobile NCEU - Taranto (TA): fg 254 plla 160 sub 8, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 5 vani, Via Lago di Varano n. 24/B, piano T, interno 2 superficie 95 mq Totale escluse le aree scoperte: 95 mq, R.C. € 464,81;

Le caratteristiche del bene pignorato sono rilevate e illustrate, in modo particolare, con la documentazione fotografica, e relativi Punti di Focale, nell'**Allegati 4.1**.

Descrizione del bene

L'appartamento, posto al piano terra, del civico 24/B, interno 2, con ingresso a destra salendo le scale, si affaccia su tre lati; nonché cantinola pertinenziale sita al piano scantinato del suddetto fabbricato, distinta con il numero interno "2".

La finitura esterna è realizzata con pittura al quarzo plastico. Le rifiniture interne sono di tipo tradizionale, con pareti e soffitti intonacati a civile; pavimenti in ceramica; il bagno rivestito in ceramica e completo di sanitari in ceramica: lavandino, vaso, bidet e doccia. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera, con tapparelle in pvc alle camere Ingresso-soggiorno, a persiana nelle camere da letto e bagno; porte interne assenti. Solo la camera da letto Lm è munita di impianto di climatizzazione con split autonomo, alimentato da energia elettrica.

Nel piano seminterrato, con accesso sempre dalla stessa scala, è ubicata la cantinola di pertinenza, con pavimento in mattoni di cemento; senza alcun impianto; finestra chiusa con grata e infisso in ferro.

Sulla parte retrostante, dalla cucina si accede su di un'area pavimentata con mattonelle di gres e recintata con parte muraria sormontata da ringhiera in ferro.

L'appartamento è allacciato alle reti pubbliche idrico-fognaria AQP ed elettrica Enel.

L'articolazione del bene è illustrata col Rilievo Stato di fatto riportato nell'**Allegato 4.2** (rilievo Appartamento), **Allegato 4.2a** (rilievo Cantinola), mentre la consistenza è riportata nella seguente tabella;

RILIEVO STATO DI FATTO				
Tabella superfici				
Ambiente	Sup. Pav.	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza lorda m
Primo Terra				3,07
Appartamento				
Ingresso-Soggiorno	23,11	3,53	1/7	
Cucina	18,66	3,27	1/6	
Letto m	18,73	2,64	1/7	
Letto s	11,51	1,65	1/7	
Bagno	8,92	1,65	1/5	
Sup. Utile	80,93			
Superficie Coperta	104,23			
Volume	351,26			
Piano Seminterrato				
Cantinola	5,55	0,77	1/7	2,60
Superficie utile	5,55			
Superficie coperta	6,71			
Volume	17,45			

Stato di Conservazione e manutenzione

Complessivamente lo stato di conservazione è scadente (art. 21 Legge 27 luglio 1978, n. 392).

Confini

L'appartamento, come da atto di compravendita, confina con Via Lago di Varano, con vano scala e con area destinata a verde pubblico; la cantinola pertinenziale confina con il corridoio di accesso, area destinata a verde pubblico e con le cantinole aventi i numeri interni "1" e "3".

Identificazione catastale

L'immobile è individuato nell'abitato del Italia-Montegranaro (**Allegato 4.3 Orto-Catasto, Allegato 4.3a Stralcio Foglio Catastale**), così allibrato:

- a)** Appartamento censito dal NCEU del Comune di Taranto (TA): fg 254 plla 160 sub 8, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 5 vani, Via Lago di Varano n. 24/B, piano T, interno 2 superficie 95 mq Totale escluse le aree scoperte: 95 mq, R.C. € 464,81 (**Allegato 4.4 Visura – Allegato 4.4a Planimetria Catastale**);

Millesimi di parti comuni

Effettuata una ricerca presso l'ente "ARCA JONICA" (ex IACP) è emerso che non c'è un Regolamento di Condominio e che pertanto non ci sono tabelle millesimali; le parti comuni sono gestite in autonomia dagli abitanti, con accordi interni tra gli stessi.

QUESITO n. 5

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.

Risposta al quesito n. 5

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Premesso che la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia è stata effettuata presso l'Archivio dell'UTC di Taranto in data 7/03/2025, dalla quale non è stato possibile pervenire ad alcun titolo edilizio ante e post alla data del 22 febbraio 1958 riportata sulla planimetria catastale.

Dal raffronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità (**Allegato 5.1**):

- 1) Ampliamento di superficie utile;
- 2) Modifiche interne;
- 3) Modifica dei prospetti;
- 4) Recinzione area adiacente la cucina

Non avendo ritrovato alcun titolo edilizio abilitativo, e dovendo effettuare tutti i riscontri rispetto alla planimetria catastale del 1958, si rileva;

- 1) La principale difformità con l'ampliamento della superficie utile ottenuta con la chiusura della rientranza riportata a ridosso del bagno; determinando un aumento della superficie utile.

Essendo queste opere non demolibili, si applica l'art. 34 del DPR 380/01, che prevede:

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica **una sanzione pari al triplo del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

L'art. 34, co. 2, del D.P.R. 380/2001 determina la sanzione pecuniaria sostitutiva in misura pari – per gli immobili ad uso residenziale - al **triplo del costo di produzione**, richiamando - secondo un meccanismo di rinvio materiale – le previsioni di cui alla legge n. 392/1978 che, riferendosi ad abusi edilizi relativi alla superficie, assume ad unità di misura il metro quadrato;

Va considerato che quanto previsto dall'art. 34, co. 2, del D.P.R. n. 380/2001 consente, di determinare il trattamento sanzionatorio per il caso in esame, facendo riferimento alle regole racchiuse nella L. n. 392/1978.

In particolare, la **legge n. 392/1978** determina il costo di produzione in base alla data di edificazione, distinguendo tra:

- gli immobili ultimati **entro il 31 dicembre 1975**, ai quali si applicano i valori fissi indicati all'art. 14;

- gli immobili completati dopo tale data, ai quali soltanto si applicano gli aggiornamenti valoriali individuati con decreti ministeriali (art. 22).

Pertanto la quantificazione è per legge affidata ai parametri di calcolo posti negli artt. 14 e 22 L. 392/1978 e in base alla data di completamento dell'edificazione. Tali parametri sono calibrati su incrementi di superfici al fine di determinare il *quantum debeatur*.

La quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007).

Per le opere realizzate, si ha:

- Anno di costruzione: dalla tipologia costruttiva, prudenzialmente, si ritiene che lo stato attuale, sia riferibile a data antecedente il 1975;
- definito il costo unitario di produzione (-costo base-art. 14 L. 392/1978= £.225.000 *1936,27) = € 116,20;
- superficie utile abusiva, realizzata ante 1975: ampliamento ingresso-soggiorno = mq 3
- Coefficiente correttivo (art. 15 e seguenti L. 392/78): = 0,385

Tabella Coefficiente Correttivi		
(artt. da 15 a 21 L. 392/78)		
Abitazioni di tipo popolare (A/4)		
1	CC ₁ =Tipologia (A/4)=	0,80
2	CC ₂ =Classe demografica =	1,05
3	CC ₃ =Ubicazione =	1,20
4	CC ₄ =Livello Piano =	0,90
5	CC ₅ =Vetustà =	0,70
6	CC ₆ =Stato Conservazione =	0,60
totale		0,381

- Superficie convenzionale abusiva (determinata ai sensi dell'art. 13 L. 392/78) (Cons. di Stato n. 5550/2014):

Tabella Superficie Convenzionale				
(artt. da 13 L. 392/78)				
Abitazioni di tipo popolare (A/4) -parti abusive-				
		s.u.	coeff	s. conv.
1	Ingresso-soggiorno	3	100%	3,00
totale				3,00

Sanzione pecuniaria fiscalizzazione art. 34 c.2 DPR 380/01 = 3 x Costo produzione unitario x coefficienti correttivi x superficie convenzionale = 3 x € 116,2 x 0,381 c.c. x 3,0 mq = **€ 398,45**.

- Le modifiche interne, per la realizzazione di ambienti necessari all'uso residenziale dell'appartamento, non rientrano tra i mutamenti della destinazione d'uso previsti dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (c.d. "sblocca Italia"), convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164 - in quanto non sono da ritenere "urbanisticamente rilevanti" e che quindi non necessitano di uno specifico titolo abilitativo edilizio.

Ne consegue che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale risulta urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto sempre consentito.

Le modifiche della diversa distribuzione interna rientrano tra le attività previste dall'art. 3, comma 1, lett. b), del d.p.r. n. 380/01 e s.m. e i.; per i quali l'art. 6/bis del T.U.E. al comma 5, prevede: “5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.”.

Pertanto la sanzione pecuniaria per le modifiche interne è pari a € 1.000,00.

- 3) Le modifiche di prospetto sono riferibili: alla chiusura della rientranza sul prospetto di Via Lago di Varano; alla variazione da finestra a porta delle aperture delle stanze, letto m e cucina, sul prospetto retrostante. La trasformazione delle aperture rientra tra gli interventi realizzabili mediante la SCIA prevista dall'art. 22 c.1 lett. a) del T.U.E.. Essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, e non comportando una violazione penalmente rilevante, non può essere soggetto alla disciplina dell'art. 44 DPR 380/01 nel caso di opere abusive.

Pertanto, la sanzione pecuniaria per le modifiche di prospetto, prevista dall'art. 37, può essere limitata alla misura minima di € 1.032,00.

Per quanto concerne i profili amministrativi: restano sempre impregiudicati i diritti degli altri condòmini in tema di alterazione del decoro architettonico dell'edificio, che non è verificabile per non aver avuto la disponibilità del Regolamento Condominiale.

- 4) L'area sul retro, con l'accesso dalla cucina, è stata recintata con un muretto sormontato da cancellata in ferro; la stessa è indicata nella planimetria catastale del 1958 come “*spazio comune stessa ditta*” (ditta indicata “*Gestione INA-CASA*”); Nell'atto di provenienza viene indicata come confinante “*...area destinata a verde pubblico...*”.

La Cassazione, con l'ordinanza 19951, sezione Terza del 12.07.2023, ha affermato che i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, ossia con un provvedimento *ad hoc*, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi.

Pertanto si stima il ripristino dello stato dei luoghi, con la sola demolizione della recinzione, come segue:

RGE 30/2025		COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	COSTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA DEMOLIZIONE DELLA RECINZIONE						
		Appartamento in Via Lago di Varano n. 24/B	PREZZARIO REGIONE PUGLIA OO.PP. 2025						
Nr.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI		MISURAZIONI:			Quantità	IMPORTI	
Ord.			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE

1	02.R00.021	Demolizione di murature in conci di calcare. Demolizione manuale da eseguire su murature portanti in pietra calcarea da taglio senza l'ausilio di mezzi meccanici procedendo, dall'alto verso il basso, per filari orizzontali; compreso l'onere di eliminare gli stati critici di crollo, di provvedere alla rimozione di eventuali materiali pregiati da riutilizzare successivamente, di prestare la massima attenzione a non provocare instabilità strutturali e di tutelare e salvaguardare i manufatti di valore storico. Incluso il trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza (compreso il ritorno a vuoto), escluso l'onere di discarica ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto (ponteggi e puntelli da pagare a parte). su murature portanti in pietra calcarea da taglio m ³							
		MISURAZIONI:							
		Recinzione in muratura	1,00	19,40	0,23	0,67	2,99		
		SOMMANO mc					2,99	€ 294,45	€ 880,41
2	10.OM01.035	Rimozione di opere in ferro, ghisa od altri metalli, compreso il taglio degli ancoraggi con il trasporto a rifiuto del materiale inutilizzabile e il deposito di quello riutilizzabile, esclusa la eventuale smuratura.							
		MISURAZIONI:							
		cancellata in ferro	1,00	1,00	1,00	1021,00	1021,00		
		SOMMANO kg					1021,00	€ 1,19	€ 1.214,99
3	01.E01.061	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 15, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica: fino ad una distanza di km 15 m ³ (q) € 18,78 sovrapprezzo per ogni km in più oltre i 15 previsti m ³ /km							
		MISURAZIONI:							

		rifiuti inerti	2,99	1,00	1,00	1,00	2,99	€ 18,78	€ 56,15
		ferro	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	€ 18,78	€ 37,56
4	01.E01.061.003	sovrapprezzo per ogni km in più oltre i 15 previsti m³/km	4,99	20,00	1,00	1,00	99,80	€ 1,15	€ 114,77
		SOMMANO m³							€ 208,48
5	01.E01.067	Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, che sarà consegnato alla D.L. per la contabilizzazione.							
		MISURAZIONI:							
6	01.E01.067.009	CER 17 01 07 - miscugli di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06 q € 3,22	19,40	0,23	0,67	22,00	65,77	€ 3,22	€ 211,78
7	01.E01.067.033	CER 17 04 05 - ferro e acciaio q € 7,33	10,21	1,00	1,00	1,00	10,21	€ 7,33	€ 74,84
		SOMMANO q					65,77	€ 3,22	€ 211,78
		TOTALE							€ 2.515,66

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, c. 5 del d.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, con il seguente costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis c. 1, n. 7 disp. att. c.p.c.):

P. di C. in SANATORIA		
	Diritti segreteria e bolli	€ 282,00
	Spese Tecniche	€ 2.000,00
1	Sanzione art. 34 c. 2 DPR 380/01 -Ampliamento superficie utile-	€ 398,45
2	Sanzione art. 6 bis DPR 380/01 -Modifiche interne-	€ 1.000,00
3	Sanzione art. 37 c. 1 DPR 380/01 -Modifica prospetti-	€ 1.032,00
4	Costo demolizione muro di cinta	€ 2.515,66
	totale	€ 7.228,11

Unificando le procedure, il costo totale per il **conseguimento del P. di C. in sanatoria** è pari a **€7.228,11**.

Le condizioni dell'Agibilità

Premesso che l'appartamento non è munito del Certificato di Abitabilità.

Visto l'art. 24 del DPR 380/01, che prevede per l'emissione della **Segnalazione Certificata di Agibilità** *"1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata."*

Dovendo richiedere il P.di C. in Sanatoria, senza opere, per le difformità riscontrate, il termine di 15 giorni per la presentazione della SCA previsto dal 2° c. dell'art. 24 del T.U.E., decorrerà dalla data di definizione della pratica da parte del Comune.

Il comma 3 dell'art. 24 del TUE, prevede che: *“La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.”*.

Dopo la sanatoria delle difformità sarà necessario aggiornare la Planimetria Catastale, con una più chiara ubicazione della cantinola, in quanto quella riportata nella planimetria del 1958 è poco comprensibile, che ha un costo di € 800,00 onnicomprensivo.

Non avendo trovato neanche il collaudo statico, si dovrà procedere al collaudo statico dell'intera stecca composta dal cinque palazzine adiacenti, con una incidenza relativa all'appartamento pari a circa € 2.000,00.

La stima dei costi per l'acquisizione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), esclusi i certificati di carattere condominiale, è la seguente:

Diritti di segreteria	€ 58,58
Tassa per agibilità (= € 5,16 x 5,0 vani catastali-Informativa Comune di Taranto)	€ 25,80
Bolli	€ 32,00
Costo del tecnico che emette la SCA (architetto, ingegnere, geometra)	
Attestazione, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del TUE: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato	€ 2.000,00
Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del TUE	
Collaudo statico (incidenza per appartamento)	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00
Verifica conformità impianti	€ 250,00
Attestato di prestazione energetica	€ 400,00
Costo Totale	€ 5.566,38

QUESITO n. 6

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziare, in caso di rilevata difformità:

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

Risposta al quesito n. 6

La conformità è stata accertata tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli attuali, che consentono l'individuazione del bene.

L'aggiornamento della planimetria catastale, è subordinata alla sanatoria delle difformità riscontrate.

QUESITO n. 7

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).

Risposta al quesito n. 7

Vista la nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuta in data 4/02/2025.

Visto il seguente titolo di provenienza, che individua e descrive il bene:

- 1) Atto di Compravendita: in virtù dell'atto per notaio XXXXX XXXXXX del 23/01/2006, Repertorio n. 117594 Racc. n. 10758; Trascritto a Taranto il 26/01/2006 ai nn. 2359-1383. Al terzo punto dell'atto, individua e descrive l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva: “.. – appartamento sito in Taranto, via Lago di Varano (già viale Magna Grecia) ed 24/B, al piano rialzato (catastalmente piano terra), con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, distinto con il numero interno “2”, composto di tre vani ed accessori, confinante con detta via Lago di Varano, con vano scala e con area destinata a Verde pubblico; nonché cantinola pertinenziale sita al piano scantinato del suddetto fabbricato (scala “B”), distinta con il numero interno “2”, confinante con corridoio di accesso, con area destinata a verde pubblico e con cantinole aventi i numeri interni “1” e “3”. Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al f. 254, p.la 160, sub 8, viale Magna Grecia (ora Lago di Varano), piano terra (realmente piano rialzato), cat. A/4, cl IV, vani 5, r.c. Euro 464,81.” (Allegato 1.2);

L'esecutata è stata intestataria dell'immobile oggetto della presente procedura, dal 23/01/2006 per circa diciannove anni e 12 giorni antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento.

A prescindere dalla documentazione depositata dal Creditore procedente, come richiesto, l'Esperto ha eseguito proprie indagini presso i Registri Immobiliari, accertando la provenienza del bene giunto alla debitrice per l'intera proprietà, a seguito di atto di acquisto a titolo derivativo.

I dati catastali indicati come provenienza coincidono con quanto rilevato e acquisito dalla banca dati del Catasto.

La ricostruzione analitica delle vicende dell'immobile, relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, è la seguente:

- 1) **Trascrizione:** registrata il 26/01/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 2359, Registro particolare n. 1383; Atto notarile pubblico del 15/05/2009 del Notaio XXXXX XXXXXX con sede in Manduria (TA), Rep. n. 117594/10758; Atto tra vivi, **COMPRAVENDITA**;

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.la 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Via Lago di Varano n. 24/B, piano R;

Sez. C –Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXXX nato il 17/01/1934 a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1; per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con XXXXX XXXXXX (soggetto n.2);
- Soggetto n. 2 – XXXXX XXXXXX nata il 27/06/1943 a Stimigliano (RI) c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1; per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con XXXXX XXXXXXXXXXXXX (soggetto n.1);

Sezione D-Ulteriori informazioni

“Si precisa che l'immobile in oggetto in realtà si trova al piano rialzato e l'indirizzo attuale risulta essere via Lago di Varano.” (Allegato 7.1)

- 2) **Iscrizione:** registrata il 26/01/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 2360, Registro particolare n. 707; Atto notarile pubblico del 23/01/2006 del Notaio XXXXX XXXXXX con sede in Manduria (TA), Rep. n. 117595/10759: **Ipoteca volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Sez. B -Immobili**Unità negoziale n.1:**

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.lla 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Via Lago di Varano n. --, piano R;

Sez. C –Soggetti**A favore:**

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede Padova (PD) c.f. XXXXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Sezione D-Ulteriori informazioni

Si precisa che l'immobile in oggetto in realtà si trova al piano rialzato e l'indirizzo attuale risulta essere via lago di varano. 1) la parte finanziata si obbliga per sé, successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il finanziamento mediante pagamento di n. 240 (duecentoquaranta) rate di ammortamento mensili posticipate costanti ciascuna di euro 284,87 (duecentottantaquattro/87), comprensive di capitale ed interessi al tasso indicato successivamente aventi scadenza, il giorno 10 di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento. La prima rata avrà scadenza il 10 marzo 2006 e l'ultima il 10 febbraio 2026. la parte finanziata autorizza sin d'ora la banca ad addebitare le rate suddette, alle singole scadenze, nel conto corrente n. 11518 g, acceso a suo nome, in qualità di singolo intestatario o cointestatario, presso la dipendenza di Taranto ag. 1 della banca medesima o altro che la parte finanziata indicherà e sul quale si obbliga a preconstituire in tempo utile le necessarie disponibilità. 2) durante il periodo intercorrente tra la data di erogazione ed il giorno antecedente l'inizio dell'ammortamento, la parte finanziata dovrà versare posticipatamente alla banca gli interessi di preammortamento di volta in volta maturati sull'importo del capitale erogato, calcolati al tasso di cui successivamente, mediante una o più rate aventi la stessa periodicità prevista per le rate di ammortamento. 3) è facoltà della banca rifiutare pagamenti da parte di terzi come pure di frazione di rata, sia dal debitore originario sia dagli eredi, successori ed aventi causa. interessi 1) il tasso di interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, è determinato come segue: a) il tasso d'interesse, sia per l'eventuale periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, viene inizialmente stabilito ed accettato nella misura del 3,30 % nominale annuo. tale tasso d'ingresso si trasformerà a regime nel tasso d'interesse nominale di cui al successivo punto b) non prima che siano trascorsi due mesi dalla data di erogazione del finanziamento, alle seguenti date di aggiornamento: - 10 aprile per i finanziamenti erogati nel periodo compreso fra l'11 agosto ed il 10 febbraio; - 10 ottobre per i finanziamenti erogati nel periodo compreso fra l'11 febbraio ed il 10 agosto; b) a regime il tasso di interesse nominale annuo sarà pari all'euribor (euro interbank offered rate - tasso interbancario per lo scambio dei depositi in euro) a tre mesi lettera così come rilevato

dall'euribor panel steering committee alla data che precede di 10 giorni le date di aggiornamento sopra indicate e pubblicato di norma sul quotidiano finanziario "il sole 24 ore", o altro quotidiano finanziario, il giorno successivo alla data di rilevazione, e che alla data dell'ultimo aggiornamento era pari al 2,20 %, aumentato di 1,25 punti (spread) ed arrotondato allo 0,05 superiore. Qualora tale parametro cessi di esistere o comunque non venga sostituito come parametro di indicizzazione, lo stesso si riterrà sostituito, in conformità alle leggi o ai regolamenti a quel momento vigenti, dal parametro che il mercato sul quale il precedente era rilevato adotterà in sostituzione di esso.2) tenendo conto di quanto specificato al precedente punto 1 e delle spese che, secondo le vigenti disposizioni in materia, concorrono al calcolo del taeg, il taeg, (tasso annuo effettivo globale) o isc (indicatore sintetico di costo) è attualmente pari a 3,62 %. 3) le parti convengono e approvano specificamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente atto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico della parte finanziata ed a favore della banca. gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a 2 (due) punti in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge. su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.4) fermo restando quanto sopra, le parti convengono ed approvano specificamente che, in tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del presente contratto, sull'ammontare di ogni somma ancora dovuta alla banca per effetto di detta decadenza o risoluzione, si applicherà il tasso di interesse nella misura stabilita precedentemente. per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. civ. e dell'art. 30 cod. proc. civ.: - quanto alla banca presso la filiale di Taranto ag. 1, viale Magna Grecia angolo via Alto Adige, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma t.u. - quanto alla parte finanziata, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata alla banca. la competenza per la decisione di qualsiasi controversia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti. **(Allegato 7.2)**

QUESITO n. 8

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;

Risposta al quesito n. 8

Per quanto previsto negli atti, per l'articolazione e l'esiguità del bene, non è efficace procedere al frazionamento in lotti del bene pignorato.

QUESITO n. 9

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;

Risposta al quesito n. 9

L'immobile interessato è stato pignorato per l'intero; Pertanto non vi è la necessità di valutare la divisibilità del bene pignorato.

QUESITO n. 10

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 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, **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;

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

Risposta al quesito n. 10

L'immobile pignorato allo stato attuale non è occupato.

Formalità pregiudizievoli

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate, l'Esperto ha redatto l'elenco relativo alle **iscrizioni e alle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche e pignoramenti) rilevando per l'immobile pignorato le seguenti formalità:

- 1) **Trascrizione:** registrata il 4/02/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 2710, Registro particolare n. 1997; Atto giudiziario del 20/01/2025, Rep. n. 83, Uff. Giud.C.di APP. LE sez. dist. TA, c.f. 80013120730; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.lla 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Via Lago di Varano n. 24/B;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXX XXXX XXX sede Roma (RM) c.f. XXXXX XXX XXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 71.732,46 oltre ad interessi e spese. **(Allegato 10.1)**

- 2) **Iscrizione:** registrata il 13/11/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 21325, Registro particolare n. 2663; Altro Atto del 12/11/2014, Rep. n. 2375/10614; XXXXX XXXXXXXX Sede Roma (RM) c.f. XXXXX XXXXXXXX; IPOTECA LEGALE

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.lla 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Via Lago di Varano n. 24/B;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXX sede Roma (RM) c.f. XXXXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Comunicazione preventiva: 10676201288001042000, data notifica comunicazione preventiva: 11112013 numero di ruolo: 250020, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 25012010 numero di ruolo: 550079, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 25112010 numero di ruolo: 250117, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 03122010 numero di ruolo: 788, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 780000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 22072009 numero di ruolo: 1125, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 780000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 03122010 numero di ruolo: 76, anno del ruolo: 2009, codice ente: 3, codice ufficio: 34500 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 25102009 numero di ruolo: 3801, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12789, codice ufficio: 3 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 01102010 numero di ruolo: 3805, anno del ruolo: 2010, codice ente: 19000, codice ufficio: ctan10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 20092010. **(Allegato 10.2)**

- 3) **Trascrizione:** registrata il 21/06/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 12538, Registro particolare n. 9690; Atto giudiziario del 24/05/2013, Rep. n. 1246, Uff. Giud.C.di APP. LE sez. dist. TA, c.f. XXXXX XXXXXXXX; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.lla 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Via Lago di Varano ex Viale Magna Grecia, interno 2 piano R Edificio 24;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Siena (SI)c.f. XXXXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Appartamento sito in Taranto alla via Lago di Varano (già Viale Magna Grecia) ed. 24/b al piano rialzato (catastalmente piano terra) con ingresso porta a destra salendo le scale distinto con il numero interno 2, nonchè cantinola pertinenziale sita al piano scantinato del suddetto fabbricato (scala B) distinta con il numero interno 2. **(Allegato 10.3)**

- 4) **Iscrizione:** registrata il 21/10/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 30241, Registro particolare n. 7727; Altro Amministrativo del 16/10/2009, Rep. n. 13087/100; XXXXX XXXXXXXXSede Taranto (TA) c.f. XXXXX XXXXXXXX; IPOTECA LEGALE

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.lla 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXSede Taranto (TA) c.f. XXXXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- La presente formalità ,scaturisce da credito riveniente da ruolo affidato in esazione alla XXXXX XXXXXX.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/11/2022 Servizio di P.I. di TARANTO Registro particolare n. 4870 Registro generale n. 31176 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni: Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche: Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive (Allegato 10.4)

- 5) **Trascrizione:** registrata il 16/06/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 16363, Registro particolare n. 10229; Atto giudiziario del 16/05/2009, Rep. n. 1764, CORTE di APP. LE-SEZ. DIST. di TA, c.f. XXXXX XXXXXX; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sez. B -Immobili**Unità negoziale n.1:**

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 254 p.la 160 subalterno 8, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani; Indirizzo Viale Magna Grecia n.---, piano T;

Unità negoziale n.2:

////////////////////////////////////

Sez. C – Soggetti**A favore:**

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXsede Matera (MT)c.f. XXXXX XXXXXX; - Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - Relativamente all'unità negoziale n. 2,////////////////////////////////

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXX nata il XXXXX XXX XX a Taranto (TA) c.f. XXXXX XXX XXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Soggetto n. 2 -////////////////////////////////

Sezione D-Ulteriori informazioni

- Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti: - di proprietà XXXXX XXXXX: appartamento in Taranto, viale Magna Grecia, p.t., ovvero via Lago di Varano, piano rialzato. nel N.C.E.U. del comune di Taranto al fg. 254 ptc. 160/8, cat. A/4, vani 5; - di proprietà //////////////////////////////////.
- *Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 15/11/2010 Servizio di P.I. di TARANTO Registro particolare n. 4161 Registro generale n. 32914 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE*
- *Comunicazioni: Non sono presenti comunicazioni*
- *Rettifiche: Non sono presenti rettifiche*
- *Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive (Allegato 10.5)*

Vincoli o Oneri

L'immobile non è soggetto a vincoli di carattere storico – artistico.

Nell'atto di compravendita non compaiono vincoli, i precedenti proprietari avevano la piena proprietà e disponibilità. Il diritto sul bene della debitrice pignorata è di proprietà, non derivante da alcuna affrancazione da censo, livello o uso civico.

Sul bene pignorato non sono riportati in catasto, almeno negli ultimi venti anni, vincoli di censo, livello, o uso civico.

Considerato che il bene pignorato è all'interno di un tessuto residenziale, non ci sono riferimenti per essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Oneri di natura condominiale

Non essendoci alcun riferimento di coordinamento delle spese condominiali, in assenza di Regolamento di Condominio e delle relative tabelle millesimali, non è possibile addivenire ad alcuna ripartizione delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie.

L'unica spesa condominiale di cui si ha avuto notizia è da un "estratto conto" dell'Acquedotto Pugliese del 30 ottobre 2024 (**Allegato 10.6**), che vede un debito condominiale maturato dal 1/02/2007 al 3/10/2024 di € 22.085,18; di cui negli ultimi due anni (dal 4/04/2023 al 3/10/2024) € 6.159,64. Dividendo grossolanamente in eccesso, per le sei unità che compongono il condominio al civico 24/B di Via Lago di Varano, si ha un debito relativo all'unità pignorata complessivo di € 3.680,86 di cui € 1.026,61 riferibili agli ultimi due anni.

QUESITO n. 11

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.);

Risposta al quesito n. 11

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del valore di mercato della unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Il criterio di misurazione, adottato per la stima, è riferito al sistema MCA (Market Comparison Approach). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili prendendole come termine di paragone del confronto estimativo (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il bene pignorato è censito dal N.C.E.U. del Comune di Taranto (TA) come segue:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE											
	N.C.E.U. di TARANTO	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq		Rendita
piano							vani		Escluse le superfici scoperte		
T	Abitazione di tipo Popolare	254	160	8	1	A/4	4	5	95	95	€. 464,81
	Indirizzo:	VIA LAGO DI VARANO n. 24 scala B piano T									
Intestazione											
Dati anagrafici		Codice Fiscale				Diritti e Oneri Reali					
1. XXXXX XXXXX nata a TARANTO (TA) il XXXXX XXX XX		XXXXXX XXX XXXXXXXX				Proprietà per 1/1					
Dati derivanti da											
2006	Atto del 23/01/2006 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXSede MANDURIA (TA) Repertorio n. 117594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1383.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal 30/01/2006										

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato del bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare, come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato.

Il metodo diretto ha un'alea d'incertezza ben minore, che quello indiretto. Tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzata si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento. Questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti a un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea d'incertezza.

In conclusione, il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima del bene immobile, sebbene subentri parte di stima mista.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla

rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzata) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e il costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Nel caso specifico si è utilizzato il metodo del confronto di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto, ossia della comparazione con beni simili ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato.

IL METODO COMPARATIVO

Il procedimento di stima market oriented si basa sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa, inoltre, che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc.; nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Si specifica inoltre, che sono stati effettuati ulteriori accertamenti ipo-catastali, oltre ad ulteriori verifiche in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizia-urbanistica della unità immobiliare stessa.

Alla stima del valore di mercato dei beni in oggetto si è pervenuti anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita offerto. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore del bene in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente stima, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare (Valori da Indagine di Mercato –VIM-), si è fatto riferimento anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) disponibile presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Servizi della Provincia di Taranto.

Si riportano i valori OMI riferiti ai beni oggetto della presente stima:

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Taranto	
Comune: TARANTO	Fascia/zona: Periferica/ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST-ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA

Semestre: 2° – 2024	Codice di zona: D7	Microzona catastale: 0		Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Via XXXXX XXX n. 13- isolato-edificio “CF” scala A							
Abitazioni civili	Normale	1000	1100	L	4,3	6,0	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	860	L	3	3,9	L
Legenda • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica. • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo							

In considerazione delle caratteristiche delle singole categorie catastali:

A/3 – Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 – Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. Visto lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, si ritiene di poter considerare il valore più prossimo alla categoria A/3.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto, del bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l'uso del cosiddetto procedimento comparativo diretto per punti di merito è, infatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione dal prezzo di scambio noto (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche).

Contestualmente nel caso in cui il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l'utilizzo di differenti procedimenti di stima (indiretti). Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo diretto devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle “peculiarità” riscontrate in confronto all'ordinarietà dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie commerciale** è uno degli elementi necessari per calcolare il **valore di mercato** degli **immobili**. Chiamata anche “superficie commerciale vendibile” (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le **valutazioni patrimoniali**.

Il Criterio adottato per il calcolo della Superficie Commerciale è desunto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Tale criterio consente di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione del valore patrimoniale (o anche rendita), correlato al rispettivo mercato di riferimento, determinando così la consistenza della superficie di tipo commerciale: ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenze).

Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione “principale” (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione “accessoria”, ovvero costituenti “pertinenze” dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenze) concorrono alla formazione della superficie complessiva della unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti sono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione all'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

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); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il criterio di calcolo prevede, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive, cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (Dpr 138/98)

Applicando alla superficie rilevata i rispettivi coefficienti di ponderazione, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, si determina la seguente **Superficie commerciale**:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Procedura Esecutiva RGE n. 30/2025			
Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)			
	Sup Cop.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		Coeff. Omoge.	Sup. mq
Abitazione	104,23	100%	104,23
Cantinola	6,71	25%	1,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata			106,00

INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO

Il più probabile Valore Unitario di Mercato degli immobili, nello stato di fatto e in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine:

1. I Valori da Indagine di Mercato (VIM), sono scaturiti da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari e da una ricerca di annunci su siti internet, per beni simili cercati nell'ambito della zona di appartenenza, e dalla consultazione dei **valori immobiliari dichiarati tra gennaio 2022 e novembre 2024**, nel raggio di 1000 metri da Via E. De Amicis disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate (OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), per uguale categoria catastale (A/4), determinando e assumendo in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore V.I.M. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)	€ 650	€ 675	€ 700

2. Il dato desunto dalla pubblicazione "Osservatorio del Mercato immobiliare" del secondo semestre 2023, curato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto, assume in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto del 2° semestre 2024 nel Comune di TARANTO (O.M.I.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore O.M.I. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)	€ 720	€ 790	€ 860

Nel caso specifico è ipotizzabile considerare un valore medio €/mq differenziato ponderato, desumibile da una media diretta dei valori innanzi richiamati.

Il valore unitario a mq di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, nonché derivanti dalle ricerche e verifiche di mercato come risulta dai punti 1) e 2), sono pari a:

Tabella Valore Unitario Medio (V.U.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore Unitario Medio €/mq		
		VIM	medio	OMI
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)	€ 675	€ 733	€ 790

Al suddetto valore unitario medio adottato sarà applicato, di seguito, specifico coefficiente parametrico correttivo, che attualizza e parametrizza il valore determinato in prima istanza alle specifiche peculiarità tecnico-economiche di mercato riscontrabili sull'immobile allo stato attuale.

COEFFICIENTI PARAMETRICI DEL VALORE

Il valore medio desunto, dalle due indagini sopra descritte, sarà corretto con un coefficiente di merito globale, riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie dell'immobile oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio e al valore medio di mercato. Il coefficiente globale K_{tot} sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti di apprezzamento o deprezzamento K_i , sottoindicati:

Tabella Coefficiente di adeguamento		
Abitazione di tipo popolare		
1	K_1 =Coefficiente locativo =	1,00
2	K_2 =Coefficiente di piano =	0,80
3	K_3 =Coefficiente conservazione =	0,90
4	K_4 = Coefficiente luminosità =	1,10
5	K_5 = Coefficiente esposizione-vista =	1,05
6	K_6 = Coefficiente vetustà =	0,85
7	K_6 = Coefficiente riscaldamento =	0,95
totale		0,672

Conseguentemente è stato determinato il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi di tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti.

LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Il più probabile Valore Unitario di mercato del bene in oggetto, con l'applicazione del relativo coefficiente globale di adeguamento è pari a:

Tabella Valore Unitario		Valore Unitario Medio	Coeff. Globale di Adeguamento	Valore Unitario €/mq
Categoria catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)	€ 733,00	0,672	€ 493,00

Tale valore unitario è applicato alla **superficie convenzionale** prima computata, come illustrato nella seguente tabella:

STIMA VALORE COMMERCIALE BENE PIGNORATO		Valore Unitario €/mq	Superficie ponderata	Valore di Mercato
Categoria Catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)	€ 493,00	106	€ 52.258,00

Il valore di mercato, per la piena proprietà, del bene pignorato è stato determinato in € 52.258,00 (eurocinquantaduemiladuecentocinquantotto/00).

Il valore del bene comprende anche il valore dell'area necessaria ad esprimere la volumetria esistente.

Nella Tabella successiva, dal valore commerciale del bene pignorato, sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni, al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Considerato che, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, bisogna apportare una riduzione nella misura massima del 20% del valore di libero mercato, per l'assenza di garanzia per vizi, (*TRIBUNALE DI NOVARA - Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari*), si determina il seguente prezzo base per la vendita:

PREZZO BASE DEL BENE PIGNORATO				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore	QUOTA	Totale VALORE QUOTA NETTA
A/4: Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via Lago di Varano n. 24/B (NCEU fg 254 plla 160 sub 8)		1/1	€ 33.809
	Valore Commerciale ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	€ 52.258,00		
	A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
	Spese e Sanzioni P. di C. in Sanatoria	-€ 7.228,11		
	Emissione SCA	-€ 5.566,38		
	Spese Consumi Idrici -Estratto Conto AQP Condominio	-€ 3.680,86		
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%)	-€ 1.973,18		
	totale	€ 33.809,47		
PREZZO A BASE D'ASTA = arrotondato a		€ 33.809,00		
(eurotrentatremilaottocentonove/00)				
N.B.: si ricorda che <u>il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.</u>				

QUESITO n. 12

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);

Risposta al quesito n. 12

Gli allegati del presente quesito sono individuati nel corpo della perizia e allegati con i seguenti riferimenti:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA**FASCICOLO ALLEGATI N. 2****Documentazione fotografica**

- Allegato 4.1;

PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI:**FASCICOLO ALLEGATI N. 3****Identificazione catastale**

- Allegato 4.3: Orto-Catasto;
- Allegato 4.3a Foglio di mappa;
- Allegato 4.4: Visura;
- Allegato 4.4a: Planimetria;

QUESITO n. 13

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;

Risposta al quesito n. 13

Vedere Allegato 13.1: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;

QUESITO n. 14

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;

Risposta al quesito n. 14

Vedere Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

QUESITO n. 15

Allegare, 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.

Risposta al quesito n. 15

Vedere Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti posti

Taranto, 2/04/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale TOMAI