



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 333/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutari: [REDACTED]

*Creditore Procedente: A.M.C.O. ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F. E
P.IVA 05828330638)*

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 5dd754a9a42d787b



Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto.....	8
Sopralluoghi.....	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata.....	8
Documentazione anagrafica.....	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria.....	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTI.....	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.....	13
FASCICOLO LOTTO UNO.....	18
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	19
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	20
Stato di possesso degli immobili.....	20
Vincoli a carico dell'acquirente.....	21
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
FASCICOLO LOTTO DUE.....	18
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	21
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	22
Metodologia applicata	22
I Metodo: sintetico-comparativo.....	22
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	24
Valutazioni estimali conclusive.....	26
ALLEGATI	24



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del 20/12/23 e dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, poneva al sottoscritto Arch. Vincenzo Menna, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutata risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro

diritto reale;

4) rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non Esecutata;
 - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);
 - f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- f2a) iscrizioni ipotecarie;
- f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:
- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia;
- 5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile;
- 6) alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia;
- 7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.
- 8) depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria, e fotografie del singolo lotto;
- 9) segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;
- 10) in caso di decesso dell'Esecutata verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;
- 11) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 12) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il



Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;

13) riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori;

14) depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita."

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.

Controllo della documentazione riportata agli atti

Il sottoscritto, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato l'intera documentazione riportata agli atti constatando che non vi erano apparenti irregolarità di forma.

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previo comunicazioni a mezzo:

1. raccomandata A/R n. 05268922216-2 del 19/01/2024 ricevuta di consegna n. 05268922216-1

NON ritirata della parte debitrice, inviata presso: [REDACTED]

2. telegramma n. WG14F81554400101230120241111 del 23/01/24 inviata all'indirizzo presso:

[REDACTED]

proprietario dell'immobile sito in Taranto (TA):

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Via Cap. Egidio Giusti, 21 Piano T	244	396	11	Cat. A/4	02	2,5 vani	Euro: 161,39
F	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Via Cap. Egidio Giusti, 21 Piano T	244	396	12	Cat. A/4	02	4 vani	Euro: 258,23

ai proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

a) a seguito di nomina avvenuta all'udienza del 20/12/23;

b) a seguito di "Rif.: la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/21 del 22/06/21, ha dichiarato illegittima la 2^ proroga (dal 1^ gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data 22/02/24 con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. all. 1).

Sopralluoghi

In data 22/02/24 il sottoscritto si recava in Taranto (TA) in Via Madre Grazie, 2 – piano rialzato dove in presenza delle dott.sse [redacted] e [redacted] (proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato [redacted] è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Taranto dell'anno 1985. Parte I, Serie A/1108, Foglio 18, dove risulta che la sig.ra Siddi Roberta di sesso femminile è nata in Taranto il giorno 22 del mese di [redacted] 1985. Il sig. Taliento Francesco (proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 4) rilasciato il 27/12/23 è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Taranto dell'anno 1985, dove risulta che il sig. Siddi Roberta di sesso maschile è nato in Taranto il giorno 3 del mese di [redacted] del 1985.

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati

[redacted] (proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato [redacted] è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Taranto dell'anno 1985. Parte I, Serie A/1108, Foglio 18, dove risulta che la sig.ra Siddi Roberta di sesso femminile è nata in Taranto il giorno 22 del mese di [redacted] 1985. Il sig. Taliento Francesco (proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 4) rilasciato il 27/12/23 è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Taranto dell'anno 1985, dove risulta che il sig. Siddi Roberta di sesso maschile è nato in Taranto il giorno 3 del mese di [redacted] del 1985.

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati

La sig.ra Siddi Roberta (proprietaria esecutata) nata in Taranto il giorno 22 del mese di [redacted] 1985 il 27/12/23 risulta allo stato civile Nubile. Nel certificato NON è presente Annotazione. Il sig. Taliento Francesco (proprietario esecutato) nato in Taranto il giorno 3 del mese di [redacted] del 1985 il 27/12/23 risulta allo stato civile Celibe. Nel certificato NON è presente Annotazione.

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto (TA) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa l'attuale residenza degli Esecutati:

1. sig.ra Siddi Roberta (proprietaria) del documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in [redacted] Egidio Giusti, 21 - 74123 Taranto (TA).
2. sig. Taliento Francesco (proprietario) del documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in [redacted] Via Egidio Giusti, 21 - 74123 Taranto (TA).

Documentazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Taranto – Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di pignoramento (cfr. All. 6).

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Taranto dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al

sottoscritto di aver trovato per le unità immobiliari a riguardo quanto segue: il piano terra dello Stabile in cui sono site le U.I. (oggetto di pignoramento) censite nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al Fg. 244 P.IIa 396 sub. 11 e 12 è stato realizzato in epoca antecedente al giugno 1921 mentre la sopraelevazione del primo piano è stato realizzato in forza dell'Autorizzazione Comunale del 13 giugno 1921 rilasciata al [redacted] Pignatelli Giovanni fu Giosué (cfr All. 7).

Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Taranto

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerenti gli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui la prima U.I. è stata accatastata. Le ricerche effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione, infatti essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. **Origini delle Unità Immobiliari:** *Le prime planimetrie catastali delle U.I. risalgono al 19/01/1940 (ante la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/42) in [redacted]*

[redacted] Nelle stesse in difformità a quanto riportato nei grafici allegati all'Autorizzazione Comunale del 13/06/1921 il piano terra dello Stabile fu suddiviso in quattro piccole U.I.: due antistanti Via Giusti (sub. 1 e 4 con gli ingressi dall'androne del vano scala condominiale) e le altre due U.I. (sub. 2 e 3) con gli ingressi nell'atrio posto sul retro in adiacenza al cortile interno. Inoltre nelle planimetrie è presente la variazione (rispetto all'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione) realizzata in fase di costruzione dell'Edificio per diversa distribuzione e parziale restringimento in larghezza del vano scala a beneficio dei vani delle U.I. dello Stabile.

Nell'atto di divisione del notar Mazzilli Domenico rep. n. 54677 del 6/02/46 la proprietà dell'intero stabile è attribuita al sig. Pignatelli Giovanni fu Giosué. Il 29/05/43 si era aperta la successione di Pignatelli Giovanni [redacted]

[redacted] di vedova Martina Franca [redacted] seguito della successione al coniuge superstite. In fine [redacted] assegnato l'usufrutto uxorio e la quota di proprietà per ½ indiviso dell'intero Stabile in Via Giusti, 21 mentre ai quattro figli [redacted] e [redacted] la restante quota di proprietà per ½ indiviso. A seguito dell'atto di divisione del notar Mazzilli Domenico rep. n. 54677 del 6/02/46 al coniuge superstite [redacted] è attribuito l'usufrutto uxorio dello Stabile e le U.I. al p. terra censite ai sub. 1 e 2 con la metà del giardino prospiciente il sub. 2 mentre al figlio [redacted] venne assegnata l'altra U.I. al p. terra censita al sub. 3 con la restante metà del giardino retrostante al sub. 3. Il 7/05/53 si apriva la successione di [redacted] Maria fu Luigi deceduta [redacted]. Con atto di divisione del notar Ferdinando Accolla rep. n. 2002 del 7/03/55 la proprietà delle U.I. al p. terra ai sub. 1 e 2 con la metà del giardino posteriore al sub. 2 è attribuita al sig. Pignatelli Antonio. Al 7/03/55 il sig. Pignatelli Antonio è proprietario di tre U.I. al p. terra: una antistante Via Giusti (sub. 1 con ingresso dal vano scala condominiale) e le altre due U.I. (sub. 2 e 3) con accessi nell'atrio sul retro in adiacenza al giardino anch'esso in proprietà esclusiva ai sub. 2 e 3. Nei due atti notarili citati in precedenza è disposto che rimangono di proprietà comune a tutte le U.I. presenti nello Stabile: l'androne del portone, le scale, le tubazioni di scarico, la fogna, l'impianto dell'acqua ed il

diritto di sciorinare i panni sul lastrico solare esistente e su quello in caso di sopraelevazione. Il 4/10/86 viene depositata all'U.T.E. di Taranto pratica catastale per Fusione ed ampliamento delle due U.I. al p. terra ai sub. 1 e 2. Dal confronto tra le planimetrie catastali originarie (sub. 1 e 2) e la nuova depositata (sub. 8) si rilevano in quest'ultima degli errori materiali: le dimensioni effettive non sono restituite correttamente e non vengono riportate le modifiche già presenti nelle planimetrie precedenti rispetto ai grafici allegati all'Autorizzazione Comunale del 13/06/1921. Mentre è presente il primo ampliamento dei vani realizzato nel giardino pertinenziale.

In seguito con atto di compravendita del 10/04/2000 rep. n. 61270 del notar Gianfranco Troise Mangoni registrato a Taranto il 12/04/00 al n. 60734360 il sig. Dell'Anno Garrillo acquista da potere del sig. Pignatelli Antonio la piena proprietà delle due U.I. al p. terra censite ai sub. 3 ed 8 con la proprietà esclusiva "dell'originario giardino successivamente sistemato a cortile". Il 23/04/02 viene depositata all'U.T.E.:

1. per l'U.I. al p. terra censita al sub. 8 pratica per cambio di destinazione d'uso da abitazione A/4 a magazzino – deposito C/2. Dal confronto tra la planimetria al sub. 8 e la nuova depositata (sub. 10) si evince che in quest'ultima ci sono errori materiali: le dimensioni del primo ampliamento (realizzato nel giardino pertinenziale) non sono restituite correttamente e non sono riportate le modifiche già presenti nelle planimetrie precedenti (sub. 1 e 2);
2. per l'U.I. al p. terra al sub. 3 pratica catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione A/4 a magazzino – deposito C/2. Dal confronto tra la planimetria al sub. 3 e la nuova depositata (sub. 9) si rilevano anche in quest'ultima errori materiali: le dimensioni del primo ampliamento realizzato nel giardino pertinenziale non sono restituite correttamente e non vengono riportate le modifiche già presenti nella planimetria al sub. 3.

Il 21/11/07 vengono depositate all'U.T.E.:

1. per l'U.I. al p. terra al sub. 10 pratica per ulteriore cambio di destinazione d'uso (da magazzino – deposito C/2 ad abitazione A/4). Dal confronto tra la planimetria al sub. 10 e la nuova depositata (sub. 12) si rilevano anche in quest'ultima errori materiali: le dimensioni del primo ampliamento realizzato nel giardino pertinenziale non sono restituite correttamente e non vengono riportate le modifiche già presenti nelle planimetrie originarie (sub. 1 e 2);
2. per l'U.I. al p. terra al sub. 9 pratica per ulteriore cambio di destinazione d'uso (da magazzino – deposito C/2 ad abitazione A/4). Dal confronto tra la planimetria al sub. 9 e la nuova depositata (sub. 11) si evincono anche in quest'ultima errori materiali: le dimensioni del primo ampliamento realizzato nel giardino pertinenziale non sono rilevate correttamente e non vengono riportate le modifiche già presenti nella planimetria originaria (sub. 3).

Infine con atto di compravendita del 13/05/09 rep. n. 39281 del notar Marco Monti registrato a Taranto il 15/05/09 al n. 4197.

1. la sig.ra Silvia Ferrara acquista da potere del sig. Dell'Anno Garrillo la piena proprietà dell'U.I. al p. terra censita al sub. 11 (ex sub. 9) oggetto di esecuzione.

2. [redacted] acquista da potere del s. [redacted] la piena proprietà delle due U.I. al p. terra censita al sub. 12 (ex sub. 10) oggetto di esecuzione.

All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1	[redacted]	244	396	11	A/4	2
proprietà per 1/1	[redacted]	244	396	12	A/4	2

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati.

1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
[redacted]	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Via Cap. Egidio Giusti, 21 Piano T	244	396	11	A/4	2	2,5 vani	E.: 161,39

è pervenuto all'esecutata: sig. [redacted] Sidi Roberta per l'intero in forza del atto di compravendita del 15/05/09 rep. n. 39281 del notar Marco Monti registrato a Taranto il 15/05/09 al n. 4197 (cir. All. 3).

2. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
[redacted]	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Via Cap. Egidio Giusti, 21 Piano T	244	396	12	A/4	2	4 vani	E.: 258,23

è pervenuto all'esecutata: sig. [redacted] Taranto Francesco per l'intero in forza del atto di compravendita del 15/05/09 rep. n. 39231 del notar Marco Monti registrato a Taranto il 15/05/09 al n. 4197 (cir. All. 3).

Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli atti di compravendita e di pignoramento, individua DUE Lotti di Vendita.

LOTTO UNO

Piccolo appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a destra entrando dal cortile sul retro dell'edificio. Alla corte si accede attraversando l'androne ed il sotto scala comune del piano terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.Illa 396, sub. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 161,39. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Egidio Giusti, 21. Al portoncino d'ingresso condominiale si accede dalla quota marciapiede e da una piccola alzata. La stessa U.I. confina a nord con il vano scala (privo di sub. catastale) ad est con il cortile di altro fabbricato censito alla p.Illa 401, a sud con altro Stabile censito alla p.Illa 397 mentre ad ovest confina con altra l'U.I. censita al sub. 4.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Taranto (TA)							
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
244	396	11	1	A/4	2	2,5 vani	€ 161,39
In ditta: Siddi Roberta proprietà per 1/1 - Via Egidio Giusti, 21 - piano terra.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Taranto (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNO	244	396	11	1	A/4	2	2,5 vani	€ 161,39
In ditta: Siddi Roberta proprietà per 1/1 - Via Egidio Giusti, 21 - piano terra.								

Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*
 - b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*
 - *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
 - *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
 - *ampliamento di superficie del vano camera a scapito del vano scala.*

c. *ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con due nuovi piccoli vani destinati a WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in Taranto (TA) con accesso condominiale da Via Egidio Giusti, 21, precedentemente identificate come Lotto Uno, è posta al p. terra dello Stabile. Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente esperite anche presso l'Archivio di Stato di Taranto e descritte in precedenza è stato realizzato in due fasi: nella prima è avvenuta la costruzione del p. terra che è terminata il 10/08/1917 (data in cui come risulta nel registro per partite del vecchio catasto "il fabbricato è tassabile") mentre la seconda per la sopraelevazione inizia con l'Autorizzazione Comunale del 13 Giugno 1921 rilasciata al [redacted] (cfr All. 7). La costruzione dello Stabile termina con i primi accatastamenti del gennaio 1940, è costituito da due piani fuori terra oltre una tettoia con vano deposito sita sul terrazzo del primo piano. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T. Comunale di Taranto e presso l'Agenzia del Territorio per il suddetto fabbricato e nello specifico per le U.I. (cfr. *i primi accatastamenti delle U.I. risalgono al 19/01/40 ante la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/42*) essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati ai Titoli, le piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per le U.I. delle difformità consistenti in:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*
 - b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*
 - *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
 - *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
 - *ampliamento di superficie del vano camera a scapito del vano scala.*

c. ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con due nuovi piccoli vani destinati a WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).

Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

LOTTO UNO - definizione

Piccolo appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a destra entrando dal cortile sul retro dell'edificio. Alla corte si accede attraversando l'androne ed il sotto scala comune del piano terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.IIa 396, sub. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 161,39. L'unità immobiliare è pervenuto all'esecutata [redacted] di Roberta per [redacted] del [redacted] del notaio Marco Monti registrato a Taranto il 15/05/02 al [redacted] 4197 (cf. All. 8). Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata [redacted]

LOTTO DUE

Appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a sinistra entrando dall'androne comune dell'edificio. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.IIa 396, sub. 12, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 258,23. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Egidio Giusti, 21. Al portoncino d'ingresso condominiale si accede dalla quota marciapiede e da una piccola alzata. La stessa U.I. confina a sud con il vano scala (privo di sub. catastale) ad est con il cortile di altri fabbricati censiti alle p.IIe 400 e 401, a nord con altro Stabile censito alla p.IIa 395 mentre ad ovest confina con Via Egidio Giusti.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Taranto (TA)							
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
244	396	12	1	A/4	2	4 vani	€ 258,23
[redacted]							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati							
Comune di Taranto (TA)							
[redacted]							

Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
DUE	244	396	12	1	A/4	2	4 vani	€ 258,23

Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*
 - b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*
 - *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
 - *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
 - *ampliamento di superficie dei vani ingresso e pranzo a scapito del vano scala.*
 - c. *ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con tre nuovi piccoli vani destinati a cucinino, WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in Taranto (TA) con accesso condominiale da Via Egidio Giusti, 21, precedentemente identificate come Lotto Due, è posta al piano terra dello Stabile. Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente esperite anche presso l'Archivio di Stato di Taranto e descritte in precedenza è stato realizzato in due fasi: nella prima è avvenuta la costruzione del p. terra che è terminata il 10/08/1917 (data in cui come risulta nel registro per partite del vecchio catasto "il fabbricato è tassabile") mentre la seconda per la sopraelevazione inizia con l'Autorizzazione Comunale del 13 Giugno 1921 rilasciata al sig. *[redacted]* di *[redacted]* La

costruzione dello Stabile termina con i primi accatastamenti del gennaio 1940 ed è costituito da due piani fuori terra oltre una tettoia con vano deposito sita sul terrazzo del primo piano. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T. Comunale di Taranto e presso l'Agenzia del Territorio per il suddetto fabbricato e nello specifico per le U.I. (cfr. *i primi accatastamenti delle U.I. risalgono al 19/01/40 ante la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/42*) essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati ai Titoli, le piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per le U.I. delle difformità consistenti in:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*
 - b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*
 - *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
 - *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
 - *ampliamento di superficie dei vani ingresso e pranzo a scapito del vano scala.*
 - c. *ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con tre nuovi piccoli vani destinati a cucinino, WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).*

Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

LOTTO DUE - definizione

Appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a sinistra entrando dall'androne comune dell'edificio. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.IIa 396, sub. 12, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 258,23. L'unità immobiliare è pervenuto all'esecutato: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pulsano (TA) li, 12/04/24

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ASTE
GIUDIZIARIE



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 333/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sig. 

Sig. 

Creditore Procedente: A.M.C.O. ASSET MANAGEMENT COMPANYS.P.A. (C.F. E

P.IVA 05828330638)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNO

Piccolo appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a destra entrando dal cortile sul retro dell'edificio. Alla corte si accede attraversando l'androne ed il sotto scala comune del piano terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.lla 396, sub. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 161,39. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Egidio Giusti, 21. Al portoncino d'ingresso condominiale si accede dalla quota marciapiede e da una piccola alzata. La stessa U.I. confina a nord con il vano scala (privo di sub. catastale) ad est con il cortile di altro fabbricato censito alla p.lla 401, a sud con altro Stabile censito alla p.lla 397 mentre ad ovest confina con altra l'U.I. censita al sub. 4.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNO"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto (TA) con accesso da area comune condominiale antistante Via Egidio Giusti, 21, precedentemente identificata come Lotto Uno ricade in una zona semi centrale del Comune di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni venti ed aventi sviluppo in altezza. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio con accesso dal vano scala condominiale, di cui è parte l'U.I. oggetto di stima, è composto da due piani fuori terra adibiti a residenze oltre una tettoia con vano deposito sita sul terrazzo del primo piano. L'edificio ha una struttura portante del tipo misto: muratura in blocchi di tufo a doppio paramento con pilastri e travi in C.A. I tamponamenti sono in muratura e le strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai del piano terra sono del tipo a volta *a stella o squadro e del tipo a padiglione* mentre le coperture dei vani accessori sono del tipo piano con putrelle (profili d'acciaio) e voltine in fette di tufo realizzati in opera. La facciata esterna fronte strada del fabbricato, molto degradata è del tipo in stile signorile (con elementi architettonici decorativi in prossimità di porte e finestre) ed ha bisogno di interventi di manutenzione conservativa mentre le altre facciate anch'esse molto degradate sono intonacate. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terra con ingresso a destra entrando dal cortile sul retro dell'edificio. I vani finestra affacciano sul cortile interno. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono *emerse*:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*

b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*

- *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
- *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
- *ampliamento di superficie del vano camera a scapito del vano scala.*

c. *ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con due nuovi piccoli vani destinati a WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).*

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

PIANO TERRA – LOTTO UNO			
<i>VANO</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_L)Esistente</i>
Ingresso	5,29 m ²	===	
Camera	19,08 m ²	===	
Tramezzo		5,29 m ²	
Antibagno	3,15 m ²	===	
Bagno	3,32 m ²	===	
TOTALE	30,84 m²	5,29 m²	

L'u.i. al momento del sopralluogo risulta libera ed è nella disponibilità della s. [redacted]
[redacted] l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione con estesi fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Uno

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dal cortile sul retro dell'edificio attraverso un ingresso sul lato destro. L'U.I. è costituita da un vano principale ed accessori tutti collegati dall'ingresso. Un ambiente unico destinato a zona giorno composto da ingresso – cucinino e bagno con annesso vano zona notte destinato a camera da letto (matrimoniale e/o singola) a cui si accede dal vano ingresso. L'U.I. è dotata di impianti elettrico ed idrico-fognante attualmente non funzionanti e da rivedere. La pavimentazione è in mattonelle in cemento dal colore grigio. Il bagno ha i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica. I vani ingresso e camera hanno un'altezza utile di mt 4,45 circa mentre i vani accessori hanno un'altezza utile di mt 2,20 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate con vistosi ed estesi fenomeni di umidità di risalita. L'Esecutata riferisce che l'immobile non è abitato da molto tempo ed è stato oggetto di atti vandalici che ne hanno deteriorato ulteriormente le condizioni.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Uno

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutata: piccolo appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a destra entrando dal cortile sul retro dell'edificio. Alla corte si accede attraversando l'androne ed il sotto scala comune del piano terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.lla 396, sub. 11, cat. A/4, classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 161,39. L'unità immobiliare è pervenuto all' [redacted] per l'intero in forza del atto di [redacted] del 13/05/09 rep. n. 39281 del nota [redacted] registrato a Taranto il 15/05/09 [redacted] all. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata.

Vincoli a carico dell'acquirente

La tabella che segue riporta i vincoli che, a seguito di eventuale vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	Autorizzazione Comunale del 13 Giugno 1921 (cfr All. 7).	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

Vincoli non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 9/11/23 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 23102 Reg. gen. 30189 Repertorio 5309 del 8/11/23	AMCO – Asset Management Company S.p.A. (C.F. 05028330638)	[redacted]

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo.	Reg. part. 3474 Reg. gen. 12713 Repertorio 39282/17183 del 13/05/09	Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (C.F. 00884060526)	[redacted]

Spese fisse di gestione e manutenzione

A seguito di istanza dello scrivente presso l'Agenzia delle Entrate per lo Stabile in Via Egidio Giusti, 21, l'Ufficio riferiva che NON è stato mai costituito un Condominio. Da informazioni assunte per le vie brevi, lo Stabile non dispone di contatore elettrico condominiale per i servizi comuni. Il contatore generale di sottrazione dell'Aqp è intestato attualmente ad un proprietario di una delle U.I. dello Stabile e che il pagamento delle bollette viene effettuato bonariamente: grazie alle periodiche letture dei contatori parziali presenti nelle U.I. si procede trimestralmente alla ripartizione dei consumi ed alle quietanze degli importi dovuti. Gli stessi riferivano che al momento per il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non sono in argomento interventi di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNO OGGETTO DI ESECUZIONE**Metodologia applicata**

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'U.I. da stimare, ovvero, determinare il suo più probabile prezzo di vendita in un libero mercato delle compravendite e in un determinato periodo di tempo. A tal fine sono state applicate le seguenti due metodologie:

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione del reddito.

Il valore di mercato viene ricavato come media dei valori ottenuti dall'applicazione di ciascun metodo.

I Metodo: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene. In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità

immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, etc;
- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m² **515,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette civile abitazione tipo economico										
fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 ^ Semestre 2023	Abitazioni di tipo economico	Taranto (TA)	C5/Semicentrale/Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia	Residenziale	normale	410,00	580,00	4,0	5,5
Valori assunti							€/m ² 495,00		€/m ² 4,75	

I due valori unitari così ottenuti (quello da indagini dirette e quello da indagini indirette), vengono mediati. Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 515,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 495,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 505,00**

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEI PASSAGGI DI COMPRAVENTIDA PRESENTI NELLA

BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **11.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C5** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia

Immobile: **RES A/4 44 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 11.000,00 / 44,00 = 250,00 €.

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **26.400 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C5** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia

Immobile: **RES A/4 49 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 26.400,00 / 49,00 = 538,77 €.

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **20.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C5** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia

Immobile: **RES A/4 42 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 20.000,00 / 42,00 = 476,19 €.

Residenziale - Ottobre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **25.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C5** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia

Immobile: **RES A/4 45 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 25.000,00 / 45,00 = 555,55 €.

Calcolo della consistenza

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)	
244	396	11	PIANO TERRA – LOTTO UNO				
			Ingresso	5,29 m ²	1,20	6,35	
			Camera	19,08 m ²	1,20	22,90	
			Tramezzo	5,29 m ²	0,60	3,17	
			Antibagno	3,15 m ²	1,20	3,78	
			Bagno	3,32 m ²	1,20	3,98	
Sup. totale raggugliata (arrotondata al m²)						40,18	

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Valore di Mercato Abitazione

valore medio x Sup. Tot. Raggugliata = 505,00 €/m² x 40,18 m² = € 20.291,00.

Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, ma anche come metodo di verifica della bontà del risultato ottenuto col metodo sintetico-comparativo. Col metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito netto annuo e il tasso netto di capitalizzazione. A sua volta, il reddito netto annuo è dato dalla seguente differenza: **reddito netto annuo = reddito lordo annuo – totale spese annue**

Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 4,75 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 40,18 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 4,75 €/m² mese x 40,18 m² = 190,85 €/mese

Canone annuo = 190,85 €/mese x 12 mesi = € 2.290,20.

L'importo così ricavato rappresenta il canone annuo lordo alla data odierna dalla locazione dell'immobile.

Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

1. Spese varie;
2. Spese per imposte dirette.

Per il calcolo delle spese varie, si è tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, di seguito riportate:

Spese Varie

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per definire la percentuale da attribuire a tali spese si è tenuto conto principalmente dello stato di conservazione esterno ed interno, dell'immobile:

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% ■	Scarso	6,00% ■	6,00 %
Mediocre	5,00% □	Mediocre	5,00% □	
Sufficiente	4,00% □	Sufficiente	4,00% □	
Buono	3,50% □	Buono	3,50% □	
Ottimo	3,00% □	Ottimo	3,00% □	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del 3%.
- Spese per assicurazioni. Sono del tutto trascurabili visto che la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, sono totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, sia pur limitata alla sola responsabilità civile.

- Aliquote di ammortamento. Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo.

Eseguendo la sommatoria di tutte le percentuali sopra riportate si ottiene il seguente valore:

Spese varie = 9,00 %

Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Unica Comunale (IUC) e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

IMU: Nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/4 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 161,39 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 289,27. Tale valore corrisponde a circa il **12,63 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/4 è inglobata nell'aliquota IMU.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **42,63 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = \text{€ 2.290,20} \times 42,63 / 100 = \text{€ 976,31}$$

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 2.290,20 – € 976,31 = € 1.313,89.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,5% ed il 3,5%. Considerato che:

- l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo;
- le rifiniture interne e lo stato di manutenzione sono buone;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,50%.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base dei risultati ottenuti, il valore di mercato come capitalizzazione dei redditi è:

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = \text{€ 1.313,88} / 3,50\% = \text{€ 37.539,43.}$$

Valutazioni estimali conclusive

Sulla base dei risultati ottenuti col metodo sintetico-comparativo e con quello per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato viene stimato come media dei rispettivi valori ottenuti con i due metodi descritti. Si ha:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ } 20.291,00 + \text{€ } 37.539,43) / 2 = \text{€ } 28.915,21$$

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Costi per sgombero, demolizioni degli ambienti non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi € 6.750,00;
 2. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 3.200,00;
 3. Onorario pratiche tecniche € 1.650,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 11.600,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 1.000,00.

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNO = € 16.315,21

(eurosedicimilatrecentoquindici/21)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO

Arrotondato in cifra tonda a **€ 16.315,00** (eurosedicimilatrecentoquindici/00)

Pulsano (TA) li, 12/04/24

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO DUE

Appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a sinistra entrando dall'androne comune dell'edificio. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.lla 396, sub. 12, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 258,23. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistante Via Egidio Giusti, 21. Al portoncino d'ingresso condominiale si accede da una piccola alzata sulla quota marciapiede. La stessa U.I. confina a sud con il vano scala (privo di sub. catastale) ad est con il cortile di altri fabbricati censiti alle p.lle 400 e 401, a nord con altro stabile censito alla p.lla 395 mentre ad ovest confina con Via Egidio Giusti.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "DUE"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto (TA) con accesso da vano scala condominiale antistante Via Egidio Giusti, 21, precedentemente identificata come Lotto Due ricade in una zona semi centrale del Comune di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni venti ed aventi sviluppo in altezza. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio con accesso dal vano scala condominiale, di cui è parte l'U.I. oggetto di stima, è composto da due piani fuori terra adibiti a residenze oltre una tettoia con vano deposito sita sul terrazzo del primo piano. L'edificio ha una struttura portante del tipo misto: muratura in blocchi di tufo a doppio paramento con pilastri e travi in C.A. I tamponamenti sono in muratura e le strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai del piano terra sono del tipo a volta *a stella o squadro e del tipo a padiglione* mentre le coperture dei vani accessori sono del tipo piano con putrelle (profili d'acciaio) e voltine in fette di tufo realizzati in opera. La facciata esterna fronte strada del fabbricato, molto degradata è del tipo in stile signorile (con elementi architettonici decorativi in prossimità di porte e finestre) ed ha bisogno di interventi di manutenzione conservativa mentre le altre facciate anch'esse molto degradate sono intonacate. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terra con ingresso a sinistra entrando dall'androne comune dell'edificio. I vani finestra affacciano su Via Egidio Giusti e sulla corte interna. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze in fase di costruzione dello Stabile rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nel corso del sopralluogo, nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano terra allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso:*
 - a. *il primo accatastamento dell'U.I. risale al 19/01/40 (ante la L. Urbanistica n. 1150 del 17/08/42);*

b. *suddivisione e diversa distribuzione planimetrica di tutte le U.I. al piano terra (questa modifica risalente alla fase di costruzione dello Stabile è presente nella planimetria catastale del 19/01/40):*

- *spostamento planimetrico con diversa consistenza dei vani androne, scala ed ingresso allo Stabile;*
- *frazionamento e spostamento planimetrico con diverso accesso, consistenza e distribuzione interna delle Unità immobiliari al piano terra;*
- *ampliamento di superficie del vano camera a scapito del vano scala.*

c. *ampliamento e diversa distribuzione interna dell'U.I. oggetto di esecuzione con tre nuovi piccoli vani destinati a cucinino, WC ed anti-wc (questa modifica non risale alla fase di costruzione dello Stabile e non è presente nella planimetria del 19/01/40).*

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

PIANO TERRA – LOTTO DUE			
<i>VANO</i>	<i>(SUR)Esistente</i>	<i>(SNR)Esistente</i>	<i>(SI)Esistente</i>
Ingresso	11,30 m ²	==	
Sogg. - Pranzo	18,08 m ²	==	
Camera	19,31 m ²	==	
Cucina	5,79 m ²	==	
Tramezzo	==	5,79 m ²	
Antibagno	3,79 m ²	==	
Bagno	8,53 m ²	==	
TOTALE	66,80 m²	5,79 m²	72,59 m²

L'u.i. al momento del sopralluogo risulta libera ed è nella disponibilità di [redacted]
[redacted] L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione con vistosi ed estesi fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Due

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente attraverso un ingresso dal vano scala condominiale dello Stabile è costituita da due vani principali ed accessori tutti collegati dall'Ingresso. Un vano unico destinato a zona giorno: pranzo collegato con il cucinino e il bagno dotato di antibagno. Alla zona notte composta da una camera da letto (matrimoniale) si accede dal vano ingresso. L'U.I. è dotata di impianti elettrico ed idrico-fognante da revisionare; la pavimentazione è in piastrelle di gres dal colore chiaro. Il bagno ha i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica. I vani ingresso, pranzo e camera hanno

un'altezza utile di mt 4,45 circa mentre i vani accessori hanno un'altezza utile di mt 2,20 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate con vistosi ed estesi fenomeni di umidità di risalita. L'Esecutata riferisce che l'immobile non è abitato da molto tempo ed è stato oggetto di atti vandalici che ne hanno deteriorato ulteriormente le condizioni.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Due

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutata: appartamento di vecchia costruzione ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Egidio Giusti, 21 – posto al piano terra del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 21 con ingresso a sinistra entrando dall'androne comune dell'edificio. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.Ila 396, sub. 12, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 258,23. L'unità immobiliare è pervenuto all'esecutato: sig.

Taliento Francesco per l'intero in forza del atto di compravendita del 13/05/01 rep. n. 514 del notaio

Monti registrato a Taranto il 15/05/02 al n. 4197 (cfr. All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risultano essere

esclusiva proprietà dell'Esecutata.

Vincoli a carico dell'acquirente

La tabella che segue riporta i vincoli che, a seguito di eventuale vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	Autorizzazione Comunale del 13 Giugno 1921 (cfr All. 7).	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

Vincoli non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 9/11/23 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 23102 Reg. gen. 30189 Repertorio 5309 del 8/11/23	AMCO – Asset Management Company S.p.A. (C.F. 05028330638)	[REDACTED]

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per	Reg. part. 3474	Banca Monte dei Paschi di	[REDACTED]

	concessione a garanzia di Mutuo.	Reg. gen. 12713 Repertorio 39282/17183 del 13/05/09	Siena S.P.A. (C.F. 00884060526)	
--	----------------------------------	---	---------------------------------	--

Spese fisse di gestione e manutenzione

A seguito di ricerca dello scrivente presso l'Agenzia delle Entrate per lo Stabile in Via Egidio Giusti, 21, l'Ufficio riferiva che NON è stato mai costituito un Condominio. Da informazioni assunte per le vie brevi, dai titolari delle U.I. del fabbricato, lo Stabile non dispone di contatore elettrico condominiale. Il contatore generale di sottrazione dell'Aqp è intestato attualmente ad un proprietario di una U.I. e che per il pagamento delle bollette viene effettuato bonariamente: grazie alle letture dei contatori parziali presenti nelle U.I. procedendo trimestralmente alla ripartizione dei consumi ed alle quietanze dell'importo dovuto. Gli stessi riferivano che al momento per il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non sono in discussione interventi di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO DUE OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'U.I. da stimare, ovvero, determinare il suo più probabile prezzo di vendita in un libero mercato delle compravendite e in un determinato periodo di tempo. A tal fine sono state applicate le seguenti due metodologie:

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione del reddito.

Il valore di mercato viene ricavato come media dei valori ottenuti dall'applicazione di ciascun metodo.

I Metodo: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, etc;
- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m² **515,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette civile abitazione tipo economico										
fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 ^ Semestre 2023	Abitazioni di tipo economico	Taranto (TA)	C5/Semicentrale/Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia	Residenziale	normale	410,00	580,00	4,0	5,5
Valori assunti							€/m ² 495,00		€/m ² 4,75	

I due valori unitari così ottenuti (quello da indagini dirette e quello da indagini indirette), vengono mediati. Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 515,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 495,00

Valore Medio arrotondato: MEDIA - €/m² 505,00

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEI PASSAGGI DI COMPRAVENTIDA PRESENTI NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **11.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO - Zona OMI: C5 – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia
 Immobile: RES A/4 44 m² - Quota trasferita 100%
 Valore di Mercato (€/m²) = 11.000,00 / 44,00 = 250,00 €.

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 26.400 €

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO - Zona OMI: C5 – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia
 Immobile: RES A/4 49 m² - Quota trasferita 100%
 Valore di Mercato (€/m²) = 26.400,00 / 49,00 = 538,77 €.

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO - Zona OMI: C5 – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia
 Immobile: RES A/4 42 m² - Quota trasferita 100%
 Valore di Mercato (€/m²) = 20.000,00 / 42,00 = 476,19 €.

Residenziale - Ottobre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 25.000 €

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO - Zona OMI: C5 – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia
 Immobile: RES A/4 45 m² - Quota trasferita 100%
 Valore di Mercato (€/m²) = 25.000,00 / 45,00 = 555,55 €.

Calcolo della consistenza

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)	
244	396	12	PIANO TERRA - LOTTO DUE				
			Ingresso	11,30 m ²	1,20	13,56	
			Sogg. - Pranzo	18,08 m ²	1,20	21,70	
			Camera	19,31 m ²	1,20	23,17	
			Cucina	5,79 m ²	1,20	6,95	
			Tramezzo	5,79 m ²	0,60	3,74	
			Antibagno	3,79 m ²	1,20	4,55	
			Bagno	8,53 m ²	1,20	10,24	
Sup. totale raggugliata (arrotondata al m²)						83,91	

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Valore di Mercato Aitazione

valore medio x Sup. Tot. Raggiagliata = 505,00 €/m² x 83,91 m² = € 42.374,55.

Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, ma anche come metodo di verifica della bontà del risultato ottenuto col metodo sintetico-comparativo. Col metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito netto annuo e il tasso netto di capitalizzazione. A sua volta, il reddito netto annuo è dato dalla seguente differenza: **reddito netto annuo = reddito lordo annuo – totale spese annue**

Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 4,75 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 83,91 m² (compresa la sup. raggiagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 4,75 €/m² mese x 83,91 m² = 398,57 €/mese

Canone annuo = 398,57 €/mese x 12 mesi = € 4.782,87.

L'importo così ricavato rappresenta il canone annuo lordo alla data odierna dalla locazione dell'immobile.

Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

1. Spese varie;
2. Spese per imposte dirette.

Per il calcolo delle spese varie, si è tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, di seguito riportate:

Spese Varie

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per definire la percentuale da attribuire a tali spese si è tenuto conto principalmente dello stato di conservazione esterno ed interno, dell'immobile:

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	
Mediocre	5,00% <input checked="" type="checkbox"/>	Mediocre	5,00% <input checked="" type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	
Buono	3,50% <input type="checkbox"/>	Buono	3,50% <input type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del 3%.
- Spese per assicurazioni. Sono del tutto trascurabili visto che la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, sono totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, sia pur limitata alla sola responsabilità civile.
- Aliquote di ammortamento. Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo.

Eseguendo la sommatoria di tutte le percentuali sopra riportate si ottiene il seguente valore:

Spese varie = 8,00 %

Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Unica Comunale (IUC) e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

IMU: Nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/4 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 258,23 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 451,64. Tale valore corrisponde a circa il **10,60 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/4 è inglobata nell'aliquota IMU.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **39,60 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = \text{€ } 4.782,87 \times 39,60 / 100 = \text{€ } 1.894,01$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = \text{€ } 4.782,87 - \text{€ } 1.894,01 = \text{€ } 2.888,86$$

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,5% ed il 3,5%. Considerato che:

- l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo;
- le rifiniture interne e lo stato di manutenzione sono buone;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,50%.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base dei risultati ottenuti, il valore di mercato come capitalizzazione dei redditi è:

valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 2.888,86 / 3,50% = € 82.538,85.

Valutazioni estimali conclusive

Sulla base dei risultati ottenuti col metodo sintetico-comparativo e con quello per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato viene stimato come media dei rispettivi valori ottenuti con i due metodi descritti. Si ha:

VALORE DI MERCATO = (€ 42.374,55 + € 82.538,85) / 2 = € 62.456,70

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Costi per sgombero, demolizioni dei vani non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi € 9.450,00;
 2. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 4.500,00;
 3. Onorario pratiche tecniche € 1.950,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 15.900,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 2.500,00.

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO DUE = € 44.056,70
(euroquarantaquattromilacinquantesi/70)

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE

Arrotondato in cifra tonda a **€ 44.056,00** (euroquarantaquattromilacinquantesi/00)

Pulsano (TA) lì, 12/04/24

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna