

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2026

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano



(C.F. _____)

Creditore Procedente: PENELOPE SPV S.R.L. (C.F. e P.Iva 04934510266)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

**RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del: 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) alleggi 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 alleggi 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:

• [REDACTED]

Via [REDACTED];

• [REDACTED]

presso: [REDACTED];

Proprietari dell'immobile sito in Sava (TA):

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/2 indiviso ciascuno	SAVA (TA) Via A. Righi, 13 – 1° piano	14	452	2	Cat. A/3	3	7 vani	Euro: 542,28

ai proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

- a seguito di nomina avvenuta all'udienza del
- 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 [REDACTED] con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. all. 1).

Sopralluoghi

In data [REDACTED] il sottoscritto si recava in Via Augusto Righi n. 13 – SAVA (TA) – 1° piano dove in presenza del dott. Paolo Annunziato delegato del Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) dell'Ing.

) d [REDACTED]

motivo della visita consente che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Talc sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita dell'Esecutato

estratto dal registro atti di nascita del Comune di _____ dell'anno _____ Parte I, Serie A, n. _____, ove risulta

registro atti di nascita del Comune di _____ dell'anno _____ Parte I, Serie A, n. _____, ove risulta che

scritto".

Documentazione anagrafica

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 Sava (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 Sava (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui è sita l'U.I. (oggetto di

pignoramento) censita nel Catasto fabbricati del Comune di Sava (TA) al Fg. 14 P.la 452 sub. 2 è stato realizzato in forza della:

- a) Licenza edilizia n. del (cfr All. 7);
- b) Istanza di condono edilizio prot. n. - busta n. del (cfr All. 7);
- c) Concessione edilizia in sanatoria n. del (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 dell'Unità Immobiliare:** *il primo accatastamento dell'U.I.*

risale al in ditta Il suolo su cui insite l'intero Stabile (in cui è sita l'U.I.) è stato acquistato dalla sig.ra in forza dell'atto di compravendita del rep. n. per Notar

Leonardo Di Iorio da Sava registrato a Manduria il al n. vol. da potere del sig.

In forza della Licenza edilizia n. del la sig.ra inizia la costruzione del piano terra dello Stabile. Successivamente presenta il all'Uff. protocollo del Comune di Sava l'istanza di condono edilizio

prot. n. - busta n. ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/85. In seguito con Dichiarazione di Successione

n. vol. registrata a Milano il e trascritta a Taranto ai numeri si apre la successione di nata a (TA) in favore degli eredi (il coniuge superstite con i sei figli): (per la quota di 2/8 indiviso) e i sei germani:

per la quota di 1/8 indiviso ciascuno. In seguito con Dichiarazione di Successione n. vol. registrata a Taranto il e trascritta a Taranto il ai numeri si apre la successione di (per la sua quota di 2/8 indiviso) nato ad il in favore degli eredi (i sei figli): i germani:

quota di 1/24 indiviso ciascuno. In conseguenza della seconda successione i germani:

diventano proprietari dell'U.I. oggetto di pignoramento per la quota di 1/6 indiviso ciascuno. Su istanza dei sei germani (proprietari dell'U.I. in perizia) l'U.T.C. di Sava rilascia la

Concessione edilizia in sanatoria n. del . Con atto di compravendita del rep. n. per

Notar Alessandra Postiglione da Sava registrato a Taranto il al n. serie e trascritto a Taranto il

ai numeri [REDACTED] acquistano la proprietà dell'intero per un mezzo indiviso ciascuno da potere dei germani:

. Infine con atto del rep. n. per Notar Renato Frascolla da Manduria, viene trascritta a Taranto il e Reg. gen. n. l'accettazione tacita dell'eredità in virtù della

successione legittima in morte del sig.

i deceduto il All'attualità a seguito degli atti

sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.lla	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per ½ indiviso ciascuno		14	452	2	A/3	3

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.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per ½ indiviso ciascuno	SAVA (TA) Via A. Righi, 13 – 1° piano	14	452	2	A/3	3	7 vani	Fum: 542,28

è pervenuto agli esecutati: i sig.ri on atto di compravendita del

rep. n. per Notar Alessandra Postiglione da Sava registrato a Taranto il al n. serie

e trascritto a Taranto ai numeri la proprietà dell'intero per un mezzo indiviso ciascuno

(cfr All. 8). Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, esperiti gli opportuni rilevamenti metrici e funzionali e le valutazioni tecniche di quanto riportato negli atti di compravendita e di pignoramento, individua un Unico Lotto di Vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi, 13 – posto al primo piano del corpo di fabbrica servito dal vano scala al civico 13 con ingresso dal pianerottolo del primo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 14, P.lla 452 sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 542,28. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dal vano scala condominiale antistante Via A. Righi, 13. La stessa U.I. affaccia a sud su Via A. Righi, confina ad est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. , a nord confina con altro Stabile censito con la p.lla mentre ad ovest confina con altro Stabile censito alla p.lla . Eccetto il vano prospiciente la Via pubblica, tutte le altre stanze ed i servizi hanno affaccio su due "chiostriine-lucernai".

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Sava (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
14	452	2	=	A/3	3	7 vani	€ 542,28

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Sava (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	14	452	2	=	A/3	3	7 vani	€ 542,28
	In ditta: proprietà per 1/2 indiviso ciascuno – Via A. Righi, 13 – 1 [^] piano.							

Note sulla situazione catastale

L'Immobile staggito oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultato accatastato 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. differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
- 2. dalla verifica tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso: la planimetria catastale originaria e l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria NON corrispondono allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto la superficie rilevata in tutti i vani è maggiore.*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in Sava (TA) con accesso condominiale da Via A. Righi, 13, precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al 1[^] piano dello Stabile. Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato con inizio dal Lo Stabile è costituito da tre piani fuori terra. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T. Comunale di Sava e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per l'U.I. essendo insieme a tutto il fabbricato sanati 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 l'U.I. delle difformità consistenti in:

- 1. differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
- 2. nella verifica tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso: la planimetria catastale originaria e l'elaborato grafico*

allegato alla Concessione edilizia in sanatoria NON corrispondono allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto la superficie rilevata in tutti i vani è maggiore.

NON siamo di fronte a un abuso edilizio sostanziale (un ampliamento abusivo) ma a un mero errore di grafica e/o di calcolo del passato. In gergo tecnico, si parla di "difformità da errore materiale o di rappresentazione". L'appartamento è fisicamente identico a come è stato costruito originariamente (stessi muri perimetrali della sagoma del palazzo) e non sono mai stati fatti lavori di ampliamento, si tratta di un errore materiale di calcolo e/o di disegno del passato. La forma della casa è esattamente quella dei grafici allegati alla sanatoria edilizia ma sono errate le misure scritte. I vecchi rilievi della sanatoria hanno riportato misure errate sulla carta. Si rende necessario per regolarizzare l'immobile sia in Comune che all'U.T.E. presentare all'U.T.C. di Sava una nuova pratica edilizia con causale **"Esatta rappresentazione grafica dello stato legittimato e Rettifica di errore materiale"** (ai sensi dell'Art. 6-bis del D.P.R. 380/01) dimostrando che la sagoma non è mai mutata attraverso la ricostruzione dello "Stato Legittimo" (Art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01). Successivamente al rilascio del nuovo permesso, procedere all'aggiornamento della piantina catastale tramite la procedura **DOCFA**, la causale sarà **"Esatta rappresentazione grafica"**: l'attuale planimetria errata verrà archiviata e sostituita da quella reale.

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 UNICO - definizione

Appartamento ad uso abitazione sito in Sava (TA) alla Via A. Righi, 13 – posto al primo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 13 con ingresso dal pianerottolo del primo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 14, P.lla 452 sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 542,28. Eccetto il vano prospiciente la Via pubblica, tutte le altre stanze ed i servizi hanno affaccio su due “chiostrine-lucernai”. L'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati: _____ a con atto di compravendita del _____ 7 rep. n. _____ per Notar Alessandra Postiglione da Sava registrato a Taranto il _____ al n. _____ serie 1T e trascritto a Taranto il _____ ai numeri _____ (cfr All. 8). Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2026

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

(C.F.

) e

(C.F. 1

)

Creditore Procedente: PENELOPE SPV S.R.L. (C.F. e P.Iva 04934510266)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNICO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Sava (TA) alla Via A. Righi, 13 – posto al primo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 13 con ingresso dal pianerottolo del primo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 14, P.lla 452 sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 542,28. Allo Stabile di cui fa parte l'U.I. si accede dal vano scala condominiale antistante Via A. Righi, 13. La stessa U.I. affaccia a sud su Via A. Righi, ad est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. , a nord confina con altro Stabile censito con la p.lla mentre ad ovest confina con altro Stabile censito alla p.lla. Eccetto il vano prospiciente la Via pubblica, tutte le altre stanze ed i servizi hanno affaccio su due “chiostre-lucernai”.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO “UNICO”

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Sava (TA) con accesso da portoncino condominiale antistante Via A. Righi, 13, precedentemente identificata come Lotto Unico ricade in una zona periferica del Comune di Sava, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla fine degli anni sessanta 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 esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da tre piani fuori terra: due adibiti a residenze mentre il piano terra ad attività artigianale. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in C.A. e tamponamenti in muratura a doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo a traliccio e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha per la facciata antistante Via A. Righi un rivestimento a tutta altezza in piastrelle in monocottura con tinta noce ed una zoccolatura in mattonelle di marmo del tipo apricena a taglio regolare dalle tinte chiare mentre:

- la parte di facciata laterale libera ad ovest è allo stato grezzo;
- la parte di facciata laterale libera ad est e a nord sono intonacate.

Tutti i balconi dello Stabile (incluso quello dell'U.I. in perizia) presentano gravi ammaloramenti degli intonaci, delle pavimentazioni e del copri ferro delle parti in C.A. dovuti ad infiltrazioni da meteoriche in più punti risalenti nel tempo. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al 1° piano con ingresso dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso: la planimetria catastale originaria e l'elaborato grafico*

allegato alla Concessione edilizia in sanatoria NON corrispondono allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto la superficie rilevata in tutti i vani è maggiore.

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

PRIMO PIANO			
<i>VANO</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_L)Esistente</i>
Vano ingresso	18,58 m ²	=====	
Disimpegno	6,91 m ²	=====	
Cucina - pranzo	24,90 m ²	=====	
Cucinino	4,93 m ²	=====	
Soggiorno	37,44 m ²	=====	
Camera 1	20,04 m ²	=====	
Camera 2	18,56 m ²	=====	
Camera 3	22,00 m ²	=====	
Bagno	7,41 m ²	=====	
Balcone	=====	10,04 m ²	
Veranda	=====	28,51 m ²	
Chiostrina	=====	5,73 m ²	
TOTALE	160,77 m²	44,28 m²	205,05 m²

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione dalla (Esecutata).

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

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 pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile è costituita da cinque vani principali tutti collegati dall'Ingresso. Dal vano ingresso si accede: al soggiorno (dotato di accesso al balcone) alle tre camere da letto e al disimpegno. Da questo si accede alla cucina pranzo (dotata di un piccolo cucinino) ed all'unico bagno. Il disimpegno, il servizio igienico e la camera 2 prendono aria e luce dal vano chiostrina - lucernaio avente una copertura con una struttura in ferro e vetro in mediocre stato (posta sul terrazzo dello stabile). Mentre le camere 1 e 3, il cucinino e la cucina pranzo prendono aria e luce dalla veranda - lucernaio posta sul angolo nord-over. Questa è copertura parzialmente dal vano chiostrina del secondo piano e per la restante parte con una struttura in ferro e vetro in mediocre stato (posta anch'essa sul terrazzo dello stabile). L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, riscaldamento con termosifoni del tipo in alluminio e caldaia autonoma a gas metano, climatizzazione del tipo split a parete; la pavimentazione è in mattonelle del tipo monocottura dai colori pastello. Il bagno (ristrutturato) ha i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt

2,85 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni, dotati di tapparelle in sufficiente stato, sono del tipo in legno tinta noce del tipo industriale. Le porte interne in buono stato sono del tipo in legno tamburato tinta noce.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà degli Esecutati: Appartamento ad uso abitazione sito in Sava (TA) alla Via A. Righi, 13 – posto al primo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 13 con ingresso dal pianerottolo del primo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 14, P.lla 452 sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 542,28. L'unità immobiliare è pervenuto agli esegutati con atto di compravendita del ep. n. per Notar Alessandra Postiglione da Sava registrato a Taranto il al n. serie 1T e trascritto a Taranto il ai numeri (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

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	_____	_____
Atti di asservimento urbanistici	a) Licenza edilizia n. del (cfr All. 7); b) Istanza di condono edilizio prot. n. - busta n. del (cfr All. 7); c) Concessione edilizia in sanatoria n. del (cfr All. 7);	_____
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	_____
Vincoli di natura condominiale	Nessuno. Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, per lo Stabile non risulta costituito il condominio.	_____
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 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	BANCO DI NAPOLI SPA (C.F. 04485191219)	
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)	

Sez. distaccata di Taranto	del		
----------------------------	-----	--	--

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo del	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	BANCO DI NAPOLI SPA (C.F. 04485191219)	

Spese fisse di gestione e manutenzione

A seguito di istanza del sottoscritto inviata alla sede di Taranto dell'Agenzie delle Entrate, la stessa riferiva che per il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito un condominio. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO 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.

Il 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 simili 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 600,00. 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										
fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2^ Semestre 2025	Abitazioni civili	Sava (TA)	D2/ periferica/ resto dell'abitato (vie principali: Bolsena, Siena, V. Emanuele, Volta, Umberto)	Residenziale	normale	490,00	700,00	4,0	5,9
Valori assunti							€/m² 595,00		€/m² 4,95	

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 600,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 595,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 597,50**

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

Residenziale - Febbraio 2026

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **58.500,00 €**

Dettaglio scheda

Comune di SAVA - Zona OMI: D2 – periferica/_resto dell'abitato (vie principali: Bolsena, Siena, V. Emanuele, Volta, Umberto)

Immobile: RES A/3 131 m² - Quota trasferita 100%

Valore di Mercato (€/m²) = 58.500,00 / 131,00 = 446,56 €.

Residenziale - Gennaio 2026

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 58.567,00 €

Dettaglio scheda

Comune di SAVA - Zona OMI: D2 – periferica/_resto dell'abitato (vie principali: Bolsena, Siena, V. Emanuele, Volta, Umberto)

Immobile: RES A/3 133 m² - Quota trasferita 100%

Valore di Mercato (€/m²) = 58.567,00 / 133,00 = 440,35 €.

Residenziale - Gennaio 2026

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 80.000,00 €

Dettaglio scheda

Comune di SAVA - Zona OMI: D2 – periferica/_resto dell'abitato (vie principali: Bolsena, Siena, V. Emanuele, Volta, Umberto)

Immobile: RES A/3 197 m² - Quota trasferita 100%

Valore di Mercato (€/m²) = 80.000,00 / 197,00 = 406,10 €.

Residenziale - Dicembre 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 65.000 €

Dettaglio scheda

Comune di SAVA - Zona OMI: D2 – periferica/_resto dell'abitato (vie principali: Bolsena, Siena, V. Emanuele, Volta, Umberto)

Immobile: RES A/3 135 m² - Quota trasferita 100%

Valore di Mercato (€/m²) = 65.000,00 / 135,00 = 481,48 €.

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 ragguaglio	Sup. commerciale (m ²)
14	452	2	PRIMO PIANO			
			Vano ingresso	18,58 m ²	1,10	20,43
			Disimpegno	6,91 m ²	1,10	7,60
			Cucina - pranzo	24,90 m ²	1,10	27,39
			Cucinino	4,93 m ²	1,10	5,42
			Soggiorno	37,44 m ²	1,10	41,18
			Camera 1	20,04 m ²	1,10	22,04
			Camera 2	18,56 m ²	1,10	20,42
			Camera 3	22,00 m ²	1,10	24,20
			Bagno	7,41 m ²	1,10	8,15

	Balcone	10,04 m ²	0,30	3,01
	Veranda	28,51 m ²	0,30	8,55
	Chiostrina	5,73 m ²	0,30	1,72
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)				190,11

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. Ragguagliata = €/m² 597,50 x 190,11 m² = € 113.590,72

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 € 4,95 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 190,11 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 4,95 €/m² mese x 190,11 m² = 946,00 €/mese

Canone annuo = 946,00 €/mese x 12 mesi = € 11.352,00.

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%	☐	4,00 %
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 sfritto. 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 2%.
 - 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 = 6,00 %

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 SAVA l'aliquota per immobili di categoria A/3 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 = 542,28 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 948,45. Tale valore corrisponde a circa l'8,35 % del reddito lordo.

TASI: nel Comune di SAVA l'aliquota per immobili di categoria A/3 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 35,35 %. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 11.352,00 x 35,35 / 100 = € 4.013,00

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 11.352,00 – € 4.013,00 = € 7.339,00.

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) = € 7.339,00 / 3,50% = € 209.685,70.

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 = (€ 113.590,72 + € 209.685,70) / 2 = € 161.638,20

Adeguamento e correzioni della stima per completamento, definizione pratica e per sanare le difformità, riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione ed Agibilità ed aggior. Catastale € 5.500,00;
2. Onorario pratiche tecniche: € 3.500,00;
3. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene (detrazione del 10%): € 16.163,82.

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 136.474,38

(eurocentotrentaseimilaquattrocentosettantaquattro/38)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a € 136.474,00

(eurocentotrentaseimilaquattrocentosettantaquattro /00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna