



**TRIBUNALE DI TARANTO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 18/2023**



**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**RAPPORTO DI STIMA**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa F. ZANNA**

Creditore Procedente: **VALUE ITALY S.G.R. S.p.A.**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Angela D'APRILE**



Esperto incaricato

**geom. Antonio Di Pierri**



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 18/2023 R.G.E. promosso da:**

**VALUE ITALY SGR S.P.A.**

**contro**



Nomina 18/08/2023

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri disponendo che l'Esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare l'esperto precisi:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*

*oppure*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46,

co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

*Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della legge 47/1985.*

*3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

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

*5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l’esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

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

*7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la*

*data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

*9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

*10) all'allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

*11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

*12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una*

*copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

*L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

*Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;*

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

## NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni rilevati dal pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
<b>18/2023</b>	<b>1) di esclusiva proprietà di [REDACTED]: sita in Massafra (Ta) casa di abitazione al piano terra avente accesso dal civico 110</b>

di Via Vittorio Veneto, composta da due vani e accessori, in Catasto al foglio 115, particella 1108, subalterni:  
- 14, categoria A/5 Classe 2, vani 2, Via Vittorio Veneto n. 110 piano T, r.c. Euro 72,30;  
- 17, categoria A/5 Classe 1, vani 1,5, Vicolo I Cervi n. 35, piano T, r.c. Euro 46,48  
2) di proprietà [REDACTED]: sito in Massafra locale commerciale di circa mq. 38 in Catasto al foglio 41 p.lla 190 sub 5 cat. C/1 classe 3 cons. 38 mq., via Monsignor Jacopo Micheli n. 24 p. T r.c. Euro 412,13

**NOTA:**

Si precisa che l'immobile riportato al punto 2) della "Descrizione dei beni" (come riportato nell'atto di pignoramento) non sarà oggetto della presente relazione in quanto non è menzionato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco e allegata negli atti della procedura.

**RELAZIONE TECNICA**

***OPERAZIONI PERITALI***

Gli avvisi di sopralluogo sono stati notificati a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza del debitore, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

***SOPRALLUOGHI***

All'ispezione presso l'immobile pignorato effettuato in data 6 ottobre 2023 con inizio alle ore 16,00, hanno presenziato, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Francesco Pugliese, l'ausiliario avv. Antonio Albano e i [REDACTED] che hanno consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e quant'altro necessario.

**NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE**

***A seguito della verifica dello stato dei luoghi:***

- ***con variazione n. TA0093953 del 20/11/2023, è stato costituito il sub 23 del fg. 115, p.lla 1108 (in soppressione dei subalterni 14 e 17) per***

**ASTE GIUDIZIARIE** *ampliamento, diversa distribuzione degli spazi, fusione e variazione di destinazione.*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **FORMAZIONE DI LOTTI**

La massa immobiliare pignorata è costituita da un unico appartamento, pertanto è possibile procedere alla vendita per lotto unico.

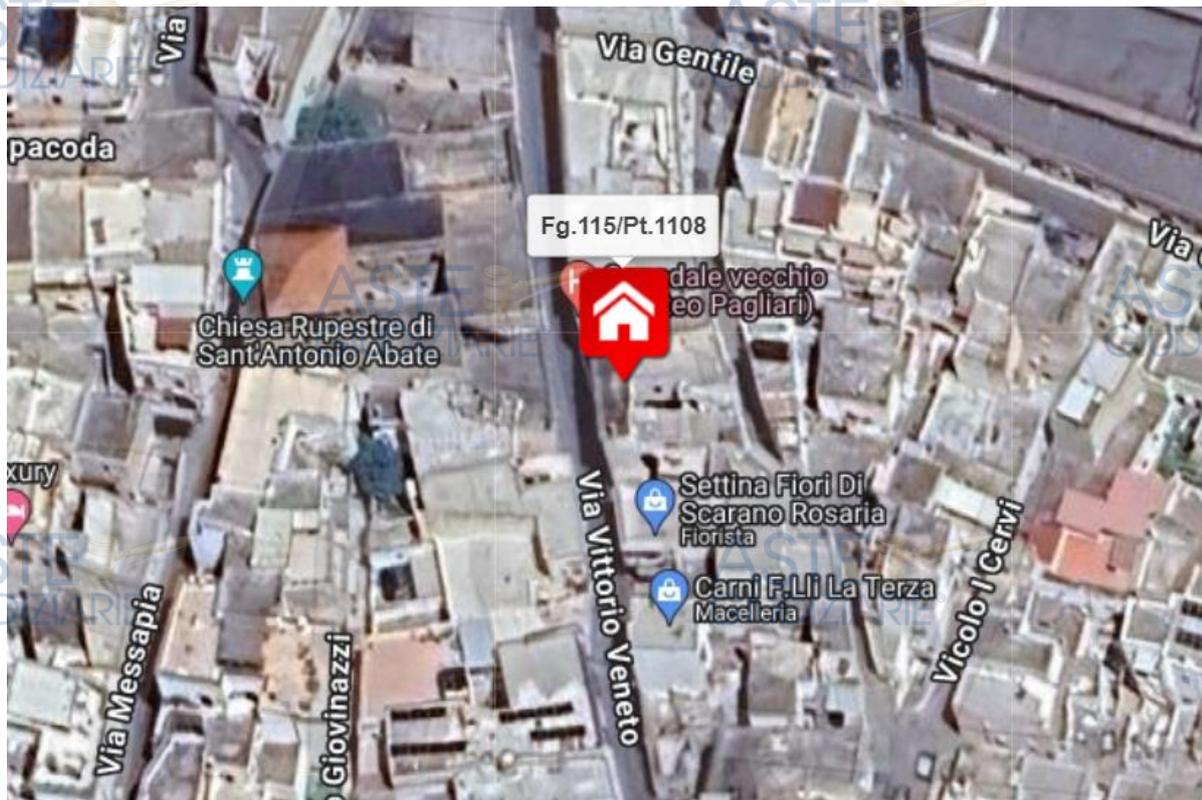
<b>Reindividuazione dei lotti</b>		
<b>Proc. N°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione Bene</b>
18/2023	Unico	Abitazione sita in Massafra (TA) alla Via Vittorio Veneto n. 80, piano T, riportato in Catasto al fg. 115 p.lla 1108 sub 23

### **LOTTO "UNICO"**

**IMMOBILE SITO IN MASSAFRA (TA) ALLA VIA VITTORIO VENETO N. 80 P. TERRA, IL TUTTO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 115, P.LLA 1108 SUB 23.**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico dell'abitato di Massafra (TA); il contesto urbano è costituito da edifici di tipologia popolare. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.); nelle vicinanze sono presenti: scuole, chiese, attività commerciali ecc.



#### - Localizzazione del bene

**FABBRICATO:** L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina di remota edificazione (primi anni '40) costituita da un piano terra e due piani superiori; ha struttura portante in muratura e coperture a volta per il piano terra (per quanto visionato). E' privo di impianto di ascensore ed è in mediocre stato di conservazione (foto n. 1).

**ABITAZIONE:** L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra dello stabile con accesso sia da via Vittorio Veneto n. 80 e sia da via vico I Cervi. Si compone di un soggiorno, una cucina, 2 vani utili, un bagno e un altro piccolo ambiente in cui è presente il solo vaso igienico. Dalla maggiore altezza dell'ingresso-soggiorno e parte della cucina è stato ricavato un piano ammezzato costituito da un vano con attiguo ripostiglio. Tutta l'abitazione sviluppa attualmente, complessivamente una superficie utile interna di mq. 90 circa; completa la residenza un balcone interno per complessivi mq. 5 circa (parte è in comproprietà con i confinanti) con annesso ripostiglio per mq. 0,50 circa. Il tutto come rappresentato nella planimetria allegata

#### **MATERIALI ED IMPIANTI:**

**ABITAZIONE:** Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con idropittura, la porta d'ingresso all'abitazione da via Vittorio Veneto n. 80 è in legno e vetri, gli infissi interni ed esterni sono anch'essi in legno e vetro e/o in alluminio e vetro e le porte-finestra sono protette da persiane in alluminio; la pavimentazione è in mattoni in cemento a scaglie di marmo del formato di cm. 40x40, mentre nella cucina vi sono elementi in gres sempre del formato di 40x40. Nel vano bagno – il cui piano di calpestio è posto a una quota inferiore rispetto al resto dell'appartamento - sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, vasca, bidet e vaso all'inglese, il pavimento è in gres, le pareti sono rivestite sempre in gres del formato di cm. 20x25. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, di ricezione tv, citofonico, di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

**STATO MANUTENTIVO:** normale, è da segnalare la presenza di distacchi di intonaco e umidità nel vano bagno.

<b>Superfici dell'alloggio allo stato attuale</b>	
<b>Ambiente</b>	
Soggiorno	mq. 21,30
Vano 1	mq. 20,94
Vano 2 – soppalco	mq. 20,27
Cucina	mq. 16,43
Ripostiglio - soppalco	mq. 5,50
Bagno 1	mq. 5,13
Wc	mq. 0,45
<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq. 90,02</b>
<b>Pertinenze</b>	
Balcone	mq. 5,00
Ripostiglio	mq. 0,45
<b>Totale superficie esterna</b>	<b>mq. 5,45</b>

**SUPERFICIE LORDA INTERNA APPARTAMENTO :** Mq. 115 circa.

**SUPERFICIE UTILE INTERNA APPARTAMENTO :** Mq. 90 circa.

**SUPERFICIE UTILE ESTERNA BALCONE E RIPOSTIGLIO :** Mq. 5,50 circa.

**Nota:** Poiché il piano soppalco dovrà essere demolito (come meglio specificato nel paragrafo "Difformità e condonabilità") la superficie utile da considerare è di mq. 65 mentre la superficie lorda sarà pari a mq. 82.

**CONFINI:** L'immobile confina a Sud con cortile interno, a Est con Vico I Cervi, a Nord con prop. [REDACTED] o aventi causa a ovest con androne vano scale e via Vittorio Veneto.

**SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:**

Presso il Comune di Massafra non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia inerente la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento; come si evince dalle planimetrie catastali l'immobile è stato realizzato negli anni '40 (prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42).

**AGIBILITÀ:**

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Rilievo fotografico



Foto 1 - Fabbricato



Foto 2 - Ingresso



Foto 3 – Cortile interno



Foto 4 – Altro accesso



Foto 5 – Soggiorno



Foto 6 – Cucina



Foto 7 – Camera da letto 1



Foto 8 – Bagno 1



Foto 9 – W.C. 2



Figura 10 – Balcone



Foto 11 - Veranda e ripostiglio esterno



Foto 12 - Scala accesso piano ammezzato



Foto 13 - Camera da letto 2



Foto 14 - Ripostiglio

**DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:**

E' da rilevare che lo stato attuale dei luoghi è difforme dalle due planimetrie catastali in atti, in particolare:

- 1) in origine erano due distinte u.i. identificate dai sub 14 e 17 ed avevano accessi separati,
- 2) successivamente, sono stati fusi i due appartamenti (sub 14 e 17) e resi comunicanti con altra u.i. di terzi,
- 3) nell'u.i. sub 14 è stato realizzato un piano soppalco e ripostiglio sfruttando la maggiore altezza di due vani sottostanti,
- 4) la configurazione dell'ambiente cucina è stata variata.

A parere dello scrivente gli illeciti edilizi non sono tutti regolarizzabili in quanto:

- ✓ l'altezza degli ambienti soggiorno-cucina e camera del piano soppalco e bagno non rispettano i requisiti minimi dettati dal decreto legge del 05/07/1975 aggiornato con il D.L. del 31/05/2021 n. 77 (altezza minima e requisiti igienico-sanitari) che prevede che gli ambienti per essere agibili devono avere una altezza pari a mt. 2,70 per camere e cucine, mentre per bagni, corridoi e ripostigli l'altezza è pari a mt. 2,40;
- ✓ non è possibile applicare le norme in deroga sulle altezze inferiori in considerazione che l'immobile trovasi in centro storico, poiché, è pur vero che la costruzione del fabbricato risale prima dell'entrata in vigore del decreto legge del 1975, ma la mancanza di data certa delle variazioni interne unitamente alla realizzazione del vano soppalco, nonché l'assenza di apposite delibere del comune di Massafra, non consentono di ipotizzare alcuna riduzione;
- ✓ nel locale bagno nonostante l'altezza sia inferiore a mt 2,40, si può ovviare con appositi estrattori di aria forzata.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra è necessario:

- a) la demolizione della scala interna e piano soppalco;
- b) la chiusura del vano comunicante con proprietà di terzi;
- c) la divisione di un balcone di cui una parte è di proprietà di terzi;
- d) l'eliminazione, in un vano, del vaso igienico e la destinazione di tale ambiente a ripostiglio.

Per tali lavori si stima una spesa presumibile di € 6.200,00 compreso iva e oneri di smaltimento rifiuti.

Inoltre occorre effettuare una pratica edilizia a sanatoria per diversa distribuzione e fusione dei vani, accatastamento e acquisizione del certificato di agibilità con una spesa presuntiva di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato e oneri, salvo diversa valutazione dei tecnici comunali per le sanzioni applicabili.

<i>Catasto fabbricati</i>								
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categ</b>	<b>Cls.</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup.Cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Lotto "unico"</b>	<b>115</b>	<b>1108</b>	<b>23</b>	<b>A/4</b>	<b>2°</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>Mq. 124</b>	<b>€ 244,28</b>
	<b>In ditta:</b> [REDACTED]							
<b>Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi</b>								
<i>Iscrizioni</i>								
<b>N.r.</b>	<b>Data</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>			<b>Contro</b>		
558	13/03/12	Ipoteca volontaria	B.C.C. S. Marzano di San Giuseppe			[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
<b>N.r.</b>	<b>Data</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>			<b>Contro</b>		
1479	20/01/23	Atto di pignoramento	Value Italy SGR			[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
<b>Diritto proprietà</b>	<b>Quota</b>	<b>Provenienza</b>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Data trascr.</b>	<b>N°</b>		
[REDACTED]	3/4	Dichiarazione di successione	//	23/05/02	06/11/08	23857		
[REDACTED]	1/4	Dichiarazione di successione	//	15/05/02	10/11/07	22578		
[REDACTED]	3/4	Dichiarazione di successione	//	14/07/92	21/07/05	12885		
[REDACTED]	1/4	Dichiarazione di successione	//	07/07/80	30/09/80	13936		
<i>Stato di possesso</i>								

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal [REDACTED].				
<b>Documentazione allegata/verificata</b>				
<b>Atto Proven.</b>	<b>Visura catast.</b>	<b>Planim.</b>	<b>Contr. loc.</b>	<b>Estratto atto di matrimonio</b>
Si	Sì	Si	//	SI: Nessuna annotazione
<b>Oneri condominiali</b>				
<b>Spese condominiali scadute e non pagate</b>		<b>Spese condominiali scadute e non pagate</b>		<b>Spese condominiali scadute e non pagate</b>
Non vi è condominio		//		//

***Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (20/01/23) si apparteneva al [REDACTED] in virtù di Dichiarazione di successione presentata il 23/05/2002 al n. 9/1252 e trascritta il 06/11/2008 al n. 23857, Dichiarazione di successione presentata il 15/05/2002 al n. 8/1252 e trascritta il 10/11/2007 al n. 22578, Dichiarazione di successione presentata il 14/07/1992 al n. 79/925 e trascritta il 21/07/2005 al n. 12885, Dichiarazione di successione presentata il 07/07/1980 al n. 25/641 e trascritta il 30/09/1980 al n. 13936.

Si precisa che nel corso della stesura della presente consulenza, avendo riscontrato nella certificazione notarile depositata in atti del Dott. Niccolò Tiecco (del 06/02/23), alcune carenze/difformità nella indicazione delle formalità, al fine di poter richiedere i necessari atti di provenienza è stata fatta apposita richiesta al precitato Notaio:

relativamente alla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate al n. 25/641: di indicare la data di presentazione (in quanto mancante), onde poter richiederne copia;

- relativamente alla provenienza ante ventennio, poiché per entrambi i sub 14 e 17 era indicato “l’atto notarile stipulato il 13/01/1979 rep. 14 e trascritto il 24/01/1979 al n. 1489 di formalità”, ma dall’esame di tale atto si è riscontrato che faceva riferimento ad un solo sub e precisamente il 14, si sono chiesti chiarimenti in merito.

Alla luce di quanto sopra, il Dottor Tiecco ha prodotto nuova certificazione del 15/01/24 (allegata).

### **CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO**

- [REDACTED]

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

#### **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito**

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 250,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 3.000,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.100,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:  $€ 2.100,00 / 0,03 = € 70.000,00$

#### **Metodo di stima sintetico comparativo**

Ai fini della valutazione dell’immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze

- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento e la presenza di aree esterne,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ la superficie al netto della demolizione del piano soppalco, scala e ripostiglio.

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni civili nel comune di Massafra, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 550,00 per una superficie lorda di mq. 82. Si ha:

$$€ 550,00 \times 82,00 = € \mathbf{45.100,00}$$

#### **Valore di mercato**

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile pari a:

$$€ (70.000,00 + 45.100,00) / 2 = € \mathbf{57.550,00}$$

#### **Adeguamenti e correzione della stima**

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario. €. 5.755,00
- Oneri per demolizione e altro €. 6.200,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche €. 5.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

**Prezzo base del lotto € 40.000,00**

## CONCLUSIONI

**Lotto "UNICO"** Piena proprietà dell'immobile sito in Massafra composto da un appartamento posto al piano terra con accesso da via Vittorio Veneto n. 80. L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, 2 vani utili, una cucina abitabile, un piano ammezzato, 1 bagno, 2 ripostigli, di cui uno posto all'esterno nel balcone ed un scala d'accesso al piano ammezzato posta a destra del soggiorno, il tutto per una superficie utile di mq. 90 circa.

L'appartamento confina a Nord con prop. [REDACTED] o aventi causa, ad Est con Vico I Cervi, a Sud con il cortile interno e ad Ovest con androne vano scale e Via Vittorio Veneto; censito in catasto nel Comune di Massafra al foglio 115 particella 1108:

- sub. 23 cat. A/4 classe 2 cons. 5,5 vani, rendita € 244,28.

Presso il Comune di Massafra non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia inerente l'appartamento, né il certificato di agibilità e/o abitabilità.

Le due planimetrie catastali originarie sono in parte difformi dallo stato attuale dei luoghi, tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la demolizione del soppalco e per la regolarizzazione dell'appartamento, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato [REDACTED]

**Valore stimato 40.000,00 (diconsi € quarantamila/00)**

Taranto, 21/02/2024

**L'esperto**

**geom. Antonio Di Pierri**

### **ALLEGATI:**

1. Ricevute raccomandate
2. Verbale di sopralluogo



3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atti di provenienza
7. Rilievi grafici

