



Tribunale di Taranto

Ministero della Giustizia



Area Espropriazioni e Fallimenti

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Giudice dott. Andrea Paiano

RGE028/2020

PROCEDURA

Consulenza Tecnica

ATTIVITA'

Relazione dell'esperto

OGGETTO



TIMBRO E FIRMA

ELABORATO

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



Studio Tecnico dott. ing. Valerio Annicelli

Via Taranto 39s
74015 - Martina Franca (TA)
Tel. +39 348-4438805
E-mail: valerio.annicelli@gmail.com
PEC: valerio.annicelli@ingpec.eu



Sommario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. Introduzione.....	4
B. Controlli preliminari.....	5
___ Lotto I.....	6
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	7
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità.....	8
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento.....	8
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza.....	9
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	10
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	10
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione.....	10
I-8. Espropriazione per pubblica utilità.....	12
I-9. Stima del valore dell'immobile.....	12
___ I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato.....	13
___ I-B. Analisi del mercato immobiliare.....	14
___ I-C. Calcolo della superficie commerciale.....	14
___ I-D. Metodo di stima.....	15
I-10. Descrizione del lotto.....	17
___ Lotto II.....	18
II-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	19
II-2. Conformità Urbanistica e agibilità.....	19
II-3. Verifica della descrizione del pignoramento.....	20
II-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza.....	21
II-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	22
II-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	23
II-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione.....	23
II-8. Espropriazione per pubblica utilità.....	24
II-9. Stima del valore dell'immobile.....	24
___ II-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato.....	25
___ II-B. Analisi del mercato immobiliare.....	26



___ II-C. Calcolo della superficie commerciale	27
___ II-D. Metodo di stima.....	28
II-10. Descrizione del lotto	29
C. Allegati richiesti.....	31
D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy.....	31
E. Check list dei controlli.....	32
F. Adempimenti finali.....	32









A. Introduzione

In data 06/08/2020 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine disposto di dieci giorni dalla nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

Il giudice disponeva la redazione della perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità PCT, formulando le istruzioni e i quesiti da approfondire così come sarà di seguito dettagliato.

Si rimanda al verbale di nomina per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento circa l'incarico per il quale l'esperto è stato chiamato a rispondere al giudice.

L'elaborato sarà articolato punto per punto coerentemente con le richieste formulate nel verbale di nomina nell'intento di renderlo il più possibile chiaro e con risposte il meno possibile soggette ad interpretazioni diverse. Si citeranno di volta in volta le diverse richieste formulate richiamando in *corsivo* il testo presente nel verbale di nomina quando opportuno.

Per limitare al minimo la possibilità di errore nella redazione della versione dell'elaborato da produrre in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), si utilizzeranno degli identificativi sostitutivi relazionabili ai soggetti di seguito riassunti ove necessario.

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
Esecutato	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Coniuge	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Comproprietario	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Precedente	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Creditore I	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante I	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante II	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante III	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante IV	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante V	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ex Proprietario I	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ex Proprietario II	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ex Proprietario III	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per focalizzare lo scopo dell'elaborato sull'oggetto del procedimento, si riportano di seguito i dati immobiliari catastali rinvenuti dalle certificazioni catastali storiche che sono state acquisite e depositate agli atti del procedimento:

Catasto Fabbricati del comune di Taranto (TA):

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento					Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita		
F1	259	24	45	A/3	3	6,5 vani	120m ² (112m ² escluse aree scoperte)	€ 671,39	[REDACTED]	Esecutato (1/2 proprietà) Esecutato (1/2 proprietà in regime di separazione dei beni)
F2	319	1844	21	A/3	6	7 vani	117m ² (111m ² escluse aree scoperte)	€ 1156,86	[REDACTED]	Esecutato (1/2 proprietà) Esecutato (1/2 proprietà in regime di separazione dei beni)

B. Controlli preliminari

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 inadeguati.
(omissis)

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile pertanto i controlli eseguiti e richiesti nel verbale di nomina si riassumono nella seguente check list:

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento?	Si. Sono state depositate una certificazione notarile per ciascun immobile e per ognuna è rispettato il requisito richiesto.
I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione?	Si. Sono state depositate una certificazione notarile per ciascun immobile e per ognuna è rispettato il requisito richiesto.
Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato?	No. L'esperto ha comunque provveduto a procurare il certificato di stato civile dell' Esecutato rilevando che è coniugato dal 18/06/2006, con Coniuge in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto I

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

L'esperto deve provvedere:

a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1:

Comune	Taranto (TA)	
Località / indirizzo	Via Canale di Sicilia n.2	
Caratteristiche interne	Appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da ingresso/soggiorno con annesso balcone dal quale si accede direttamente alla cucina, con annesso bagno di servizio e balcone, e al disimpegno della zona notte che collega un bagno e tre camere da letto due delle quali hanno accesso rispettivamente a due balconi, uno dei quali è comune al soggiorno.	
Caratteristiche esterne	L'immobile appartiene ad un fabbricato civile costituito da tre piani superiori a quello del piano stradale costruito con struttura classica a scheletro indipendente con murature di tamponamento e solai in latero cemento L'immobile si affaccia all'interno di un'area condominiale su tre lati.	
Superficie Calpestable [m²]	Circa 91 m ² interni oltre 21 m ² di balconi.	
Confini	L'immobile confina sul lato nord ed est con altri appartamenti e affaccio su area condominiale esterna, a sud con area condominiale esterna e ad ovest con altro appartamento e rampa di scala condominiale.	
Dati Catastali	F.	259
	P.	24
	S.	45
	Cat.	A/3
	Classe	3
	Consistenza	6,5 vani
	Sup. Catastale	Totale 120 m ² , Totale senza aree scoperte 112 m ²
	Rendita	€ 671,39
Indirizzo	Via Canale di Sicilia n.2, P.2, Sc.C, Ed.2	
Pertinenze ed accessori	n.a.	
Millesimi di parti comuni	Come da C.C.	



I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

L'esperto deve provvedere:

ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile è parte di un complesso costituito da 5 corpi di fabbrica realizzati con C.E. n.237 del 1990, oggetto di successiva variante n.188 del 1992 e infine di DIA in sanatoria Prot.213 del 26/01/09 per differente organizzazione di spazi interni senza modifica delle volumetrie.

Rispetto all'elaborato grafico rappresentativo dell'immobile nella pratica edilizia più recente e a quanto riportato nella planimetria catastale non sono state rilevate in sede di sopralluogo difformità da menzionare ovvero tali da costituire irregolarità dal punto di vista urbanistico.

I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

L'esperto deve provvedere:

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

- 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;

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

La planimetria catastale depositata risulta coerente con lo stato attuale dei luoghi e con quanto rappresentato nella planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio agli atti in ufficio tecnico. Si veda il paragrafo precedente per approfondimenti.

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

I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza

L'esperto deve provvedere:

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

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per la proprietà di $\frac{1}{2}$ pervenutagli in data antecedente al matrimonio con il **Coniuge** con il quale ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Tale diritto è pervenuto all' **Esecutato** in virtù dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia contro **Ex Proprietario I** stipulato mediante scrittura privata n.1432 del 03/02/1997 alla presenza del **Rogante I**. La restante parte della proprietà è pervenuta con lo stesso atto a **Comproprietario**.

Per quanto riguarda le formalità ipotecarie al ventennio antecedente il pignoramento si rileva che sull'immobile del lotto in esame, per la quota di proprietà dell'**Esecutato** è stato registrato



al n.2086 R.P. e al n.2835 R.G. in favore del **Procedente** un atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.6980 del 31/12/2019, uff. giud. Unep Corte D'appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto.

Precedentemente sull'immobile del lotto in esame, per la quota di proprietà dell'**Esecutato** è stato registrato al n.7213 R.P. e al n.10487 R.G. in favore del **Procedente** un atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.570 del 19/02/2018, uff. giud. Unep Tribunale di Taranto.

I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

L'esperto deve provvedere:

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

Il lotto costituito dall'immobile per cui si procede, identificato precedentemente con F1, non è divisibile né tecnicamente né in maniera economicamente conveniente.

I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari

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

L'immobile è stato pignorato solo per la quota relativa alla proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'**Esecutato**. La quota di titolarità dell'esecutato non è suscettibile in alcun modo di possibile separazione in natura né tantomeno risulta divisibile in alcun modo essendo un appartamento di dimensioni e di organizzazione interna tali da non consentire un frazionamento tecnicamente possibile e economicamente sostenibile.

I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione

L'esperto deve provvedere:

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



L'immobile, di proprietà dell'**Esecutato** per la quota di $\frac{1}{2}$ e di proprietà del **Comproprietario** per la restante parte, al momento del sopralluogo era occupato da un inquilino in virtù di un contratto di locazione 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, ...

Il contratto di locazione è entrato in vigore dal 01/03/2019 ed è stato registrato in data 26/02/2019. La scadenza riportata sul contratto invece era del 31/08/2020 secondo il quale sarebbe cessato senza bisogno di alcuna disdetta tuttavia al momento del sopralluogo l'inquilino occupava ancora l'immobile. Il canone di locazione corrisposto ammonta ad € 450,00 mensili (€ 5.400,00 annui). Il valore del canone corrisposto è coerente con il valore di mercato che al momento si attesta, per un immobile di tali caratteristiche, a circa €4,00 per m².

... nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico.

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

Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non risulta dalle indagini eseguite che l'immobile risulti essere gravato da, censo, livello, uso civico o affrancazione da tali pesi.

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

La quota annua delle spese fisse ammonta a circa € 750. Per quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'**Esecutato** risulta un sospeso da parte del conduttore relativamente ad alcune quote condominiali (circa € 300) e un sospeso sulla quota di consumo dell'acqua di circa 300€.



I-8. Espropriazione per pubblica utilità

L'esperto deve provvedere:

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

Al momento della redazione dell'elaborato non risulta esserci alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in itinere e si ha ragionevole certezza che non avverrà neanche in un futuro prossimo.

I-9. Stima del valore dell'immobile

L'esperto deve provvedere:

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

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili sottoscritta dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida



nazionale come la norma UNI 11612 o le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali. Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del *Requisito 3* dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

Caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)	L'immobile si trova in zona semiperiferica di recente edificazione del comune di Taranto con servizi e infrastrutture tipiche del contesto cittadino.
Caratteristiche posizionali (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	L'immobile si trova al secondo piano con ascensore di un fabbricato recente in ottimo stato di conservazione e comunque coerente con il circondario. L'esposizione dell'immobile è ottimale in quanto si sviluppa su tre fronti del fabbricato ad un livello ottimale dal punto di vista dell'esposizione.
Caratteristiche tipologiche (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali medie (120m ² totali e 112m ² coperti catastali); immobile in buono e recente stato di manutenzione, dotato di impianti funzionanti regolarmente. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori alimentati da circuito idraulico riscaldato con caldaia a gas.
Caratteristiche economiche (limitazioni d'uso, ecc.)	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in



	materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.
--	---

I-B. Analisi del mercato immobiliare

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

Localizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • Taranto (TA) – 74121 Via Canale di Sicilia n.2 • Zona semiperiferica • Codice zone D7 • Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> • In fabbricato usato • Tipologia condominiale
Tipologia Edilizia	Fabbricato: <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato singolo in c.a. ordinario Immobile: <ul style="list-style-type: none"> • Abitazione civile di tipologia appartamento
Dimensione	Medio
Caratteri della domanda e dell'offerta (Prevalenti)	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Motivo acquisto: Abitazione Intermediari: No
Livello del prezzo (Primo semestre 2019 – OMI)	Quotazione minima: 753 € Quotazione media: 868 € Quotazione massima: 983 €
(Quotazioni primari borsini immobiliari)	Quotazione minima: 960 € Quotazione media: 1005 € Quotazione massima: 1050 €
Fase del mercato immobiliare	In calo

Il livello del prezzo di riferimento tiene conto delle quotazioni OMI e le quotazioni di primari borsini immobiliari di settore al fine di confrontare la coerenza del valore che verrà utilizzato nel metodo di stima.

I-C. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'intero Lotto è stato eseguito in conformità ai criteri di misurazione e di calcolo codificati nel *Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.



Nel nostro caso ci troviamo in presenza di un immobile a destinazione residenziale costituito da un'unità immobiliare parte di un edificio condominiale. Nell'ambito della singola unità immobiliare bisogna individuare:

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;

Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
Ingresso/soggiorno	28,5m ²	Principale	100 %
Cucina	15,0m ²	Principale	100 %
Bagno di servizio	6,5m ²	Principale	100 %
Disimpegno	6,0m ²	Principale	100 %
Camera 1	17,0m ²	Principale	100 %
Camera 2	19,0m ²	Principale	100 %
Camera 3	13,0m ²	Principale	100 %
Bagno	7,0m ²	Principale	100 %
Balcone 1	4,5m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Balcone 2	5,5m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Balcone 3	10,5m ²	Di ornamento	25 % fino a 25m ² (10% dopo eccedenza)
Totali	132,5m² (112m ² +20,5m ²)		117m² (112m ² +5m ²)

I-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato per la situazione in esame è quello del confronto di mercato così come definito nelle *Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* elaborate da ABI, CNI e primarie associazioni professionali nazionali. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

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

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

Il giudizio del valore è stato formulato nel suo valore ordinario e successivamente è stato rifinito con le dovute aggiunte o detrazioni che le condizioni specifiche hanno evidenziato in differenza dallo stesso e in conformità con quanto stabilito nella modifica all'Art. 568 del RD 267/1942 e introdotte con il DL 83/2015, e convertito con modificazioni in legge 6 Agosto 2015 N. 132:

...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Al termine delle ricerche il più probabile valore di mercato del lotto, considerando quanto descritto, si stima essere:

€ 55.500

come risulta dopo l'arrotondamento dell'esposizione analitica successivamente esplicitata e che riporta gli adeguamenti applicati e le motivazioni che li hanno determinati:



Valore stimato		[€]	€ 55.425,00	$\left[\text{Valore massimo} \times \left(\frac{A+B}{2} \right) - (C+D+E) \right] \times F$	
Valore ordinario		[€]	€ 117.000,00		
Superficie commerciale		[mq]	117,00		
Valore unitario		[€]/[mq]	1000		
Adegua- menti e correzio- ni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	95%	Immobile di recente costruzione in ottimo stato
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	95%	Immobile di recente costruzione in ottimo stato
	C	Oneri professionali e di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 0,00	Immobile conforme dal punto di vista urbanistico
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 300,00	Come da dichiarazione resa in fase di sopralluogo (calcolo al 50%; si procede su 1/2 della proprietà)
	F	Stato di possesso	[%]	50%	1/2 Diritto di proprietà

I-10. Descrizione del lotto

L'esperto deve provvedere:

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

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

Lotto - Numero beni	N. 1 - Quota di 1/2 di proprietà di un immobile di seguito descritto
Genere	Immobile residenziale costituito da un appartamento al piano secondo di un fabbricato di un complesso condominiale composto da ingresso/soggiorno con annesso balcone dal quale si accede direttamente alla cucina, con annesso bagno di servizio e balcone, e al disimpegno della zona notte che collega un bagno e tre camere da letto due delle quali hanno accesso rispettivamente a due balconi, uno dei quali è comune al soggiorno.
Valore di stima	€ 55.500,00
Indirizzo	Taranto, via Canale di Sicilia n.2
Disponibilità	In locazione
Certificazione Energetica	Non disponibile
Vani	6,5 (Catastali)
Dimensione	120m ² Catastali (Totale escluse le aree scoperte 112m ²)
Piano	Secondo
Contesto	L'immobile si trova in zona Semiperiferica di recente edificazione del comune di Taranto con servizi e infrastrutture tipici di una zona con pianificazione urbanistica di concezione moderna.

