



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 123/2024 del R.G.E. e coll. promosso
da DOVALUE S.P.A. contro ----- + 1**



RELAZIONE GENERALE



1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



**Il cespite è sito in Statte, alla Via -----, interno 4, piano 2°, ed è
attualmente individuato al N.C.E.U. al: Foglio 9, Particella 1042, Sub. 10**



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 123/2024 del R.G.E. e coll. promosso da:
da DOVALUE S.P.A. contro ----- + 1

Con decreto del 16/9/2024, il sottoscritto CTU Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, in qualità di esperto stimatore, riceveva dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA, l'incarico di redigere la CTU afferente esecuzione immobiliare n° 123/2024. In data 17/9/2024, il sottoscritto nell'accettare l'incarico giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, e pertanto avviava le operazioni peritali sulla base dei seguenti quesiti e richieste poste dal Sig. Giudice che

DISPONE

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 (calpestando) 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 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).

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 simile per ciascun comproprietario, 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.);

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 TARANTO

Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavat@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) al 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.

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 240/2023 del R.G.E. e coll. promosso da
DOVALUE S..P.A. contro ----- + 1**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, previa formale comunicazione alle parti, insieme al Custode Giudiziario l'Avv. Dante Messinese (sostituito per l'accesso giusta delega, dall'Avv. Angelo Messinese), in data 19/11/2024 alle ore 9,30, si è recato presso l'immobile degli esecutati per dare inizio alle operazioni peritali (**Allegato 1**). Il Sig. ----- risultava essere presente e pertanto si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi dell'immobile che veniva documentato fotograficamente e verificato dimensionalmente. Un secondo accesso è stato compiuto in data 21/01/2025 alle ore 9,30, alla presenza del Sig. ----- Andrea (figlio degli esecutati), ed è stato finalizzato al completamento del rilievo dello stato dei luoghi ed alla verifica del deposito al piano terra, che nel primo accesso non era stato possibile visionare. Successivamente, in numerose occasioni, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Statte (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe) Comune di Crispiano (Ufficio Anagrafe) (**Allegato 2**) onde reperire tutta la documentazione necessaria al fine di poter espletare le operazioni peritali affidate. Dopo lo svolgimento di tali attività, avendo acquisito gli elementi necessari e sufficienti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai questi posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

PRECISAZIONI

La composizione dell'immobile, rende possibile la definizione di un unico lotto di vendita funzionalmente autonomo.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, fa parte di un complesso condominiale costruito a metà degli anni '70, nella "167", zona periferica del Comune di Statte a quel tempo ancora frazione della Città di Taranto.

La palazzina nel quale è inserito il nostro appartamento è costituita quattro piani fuori terra, ed ha accesso dalla Via Claudio ----- n. 219, strada questa diramantesi dalla Via Teatro all'Opera. Il fabbricato è provvisto di ascensore e le sue facciate sono semplicemente intonacate ed attintate. L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al secondo piano con doppio affaccio sulla Via ----- e su di un'area interna attrezzata a giardino e dispone come pertinenza di un piccolo deposito al piano terra. L'abitazione risulta essere così distribuita: dalla porta d'ingresso si accede ad un doppio ambiente con funzione di soggiorno (entrando a sx) e di cucina abitabile (a dx), un corridoio con accesso dalla zona giorno, porta alle tre camere da letto, al bagno e ad un ripostiglio.

L'attuale distribuzione interna dell'abitazione, **non** risulta essere corrispondente: **1)** al progetto assentito e **2)** alla planimetria catastale. Tale problematica ha reso necessario l'esecuzione del rilievo dello stato dei luoghi. Le condizioni manutentive complessive sia dell'abitazione che del fabbricato sono **BUONE**.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in STATTE, Via -----							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di TARANTO							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
9	1042	10	A/3	3	7 vani	110 mq. (Totale escluse aree scoperte 107 mq.)	€ 632,66
Comune di STATTE, Via ----- Interno 4 - Piano Secondo In ditta: ----- per ½ della Proprietà Superficiaria e ----- per ½ della Proprietà Superficiaria							

(Allegato 6)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella "167", zona periferica del paese, che al tempo della costruzione era ancora una frazione del Comune di Taranto. Tale zona era sorta a servizio della zona industriale ed in particolare dell'Italsider. Più precisamente nel 1976, la richiesta di Nulla Osta all'esecuzione dei lavori edili, fu presentato dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), per conto dell'ITALSIDER, come detto, nella 167 della frazione di Statte. Per tale ragione gli esecutati **dispongono della sola proprietà superficieri dell'immobile.**

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via -----, strada questa diramantesi dalla Via Teatro all'Opera. In particolare la zona nella quale è collocato il nostro immobile, che risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare, ha una spiccata vocazione residenziale, ed è prevalentemente caratterizzata da costruzioni di quattro cinque piani (mediamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione), realizzate negli anni '70. Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, è provvisto di ascensore ed è costituito da quattro piani fuori terra, e come detto ha accesso dalla Via ----- n. 219. Esso è di semplice esecuzione costruttiva con strutture portanti orizzontali e verticali in c.c.a.. Le finiture delle facciate, sono da edilizia corrente, ovvero solo intonacate ed attintate.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al secondo piano con doppio affaccio sulla Via ----- e su di un'area interna adibita a giardino e dispone come pertinenza di un piccolo deposito al piano terra. L'abitazione risulta essere così distribuita: dalla porta d'ingresso si accede ad un doppio ambiente con funzione di soggiorno (con balcone) e di cucina abitabile (con annessa veranda – già balcone), un corridoio con accesso dalla zona giorno, porta alle tre camere da letto, al bagno e ad un ripostiglio.

Le condizioni manutentive complessive sia dell'abitazione che del fabbricato sono **BUONE**.

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione, ha una pavimentazione in ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina. L'immobile al suo interno è completato con intonaco semplicemente attintato. Le porte interne sono tamburate in legno, mentre quella di accesso all'immobile è blindata. Gli infissi esterni sono misti, in legno di douglas ed alluminio, tutti dotati di avvolgibili. Sono presenti e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di produzione riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria. Nel soggiorno e nel corridoio, sono collocati due climatizzatori. Il bagno ha una dotazione completa di sanitari, ed è fornito di vasca.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **BUONE** condizioni manutentive.



CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 90,00
Balcone	Mq. 2,60
Veranda	Mq. 4,80
Deposito Piano Terra	Mq. 6,60

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 90,02
Balcone (superficie ragg. mq 2,60 x 0,25)	Mq. 0,65
Veranda (superficie ragg. mq 4,80 x 0,60)	Mq. 2,88
Deposito Piano Terra (superficie ragg. mq 6,60 x 0,25)	Mq. 1,65
Totale ragguagliato	Mq. 95,20

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con Via ----- Sud con piazzale interno, ad Ovest con Edificio numero civico 217 e ad Est con cassa scale.

9

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte, hanno consentito di accertare la sola presenza della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 15 rilasciata dal Sindaco di Taranto il 09/3/1976.
- Dichiarazione di abitabilità del 17/12/1981, registro n. 525.

Non risultano essere presenti istanze di concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che lo stato dei luoghi **non** corrisponde alla planimetria catastale che a sua volta **non** corrisponde al progetto assentito (**Allegati 3 ed 8**).



DIFFORMITÀ

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni.
2. Realizzazione di una veranda in luogo dell'esistente balcone prospiciente la Via -----.
3. Modesta modifica della superficie prospettica con riduzione delle dimensioni di un balcone (che affaccia sull'area cortilizia) e della porta finestra che immette sullo stesso, a vantaggio di un modesto ampliamento del soggiorno; soluzione questa che in verità risulta essere stata adottata da vari appartamenti facenti parte del complesso condominiale

Tali difformità alla luce delle vigenti normative sono sanabili.

CONCLUSIONI

L'immobile pignorato censito in catasto Comune di Statte al Foglio 9 particella 1042 sub. 10 (già foglio 97, particella 104 Sub. 10), si appartiene:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Acquisto della proprietà superficiaria	Quota indivisa di ½ a -- ----- ----- ----	Atto di compravendita	Notaio Giovanni Mobilio	21/11/2005	n. 25568	n.12684
Acquisto della proprietà superficiaria	Quota indivisa di ½ a -- ----- ----- ----	Atto di compravendita	Notaio Giovanni Mobilio	21/11/2005	n. 25568	n. 12684

Quota indivisa pari ad ½ ciascuno, **in regime di comunione della proprietà superficiaria della durata di 99 anni con scadenza il 17/5/2075, rinnovabile**, in ditta ai Sigg.ri -----
----- e -----

10

Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f93d4

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
7884	23/11/2005	Ipoteca volontaria	Banca Unicredit spa, contro -- ----- e ----- -----

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
9479	13/05/2024	Pignoramento Immobiliare	PRISMA SPV srl, contro ---- ----- e ----- -----

(Vedasi Allegato 4)



Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dalla Sig.ra ----- ----- (esecutata) e proprio nucleo familiare	---	---	---	---

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
---	---

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	Plan.tria attuale	Plan.tria catastale	Plan.tria progetto	Stato di famiglia	Certificato di residenza	condono
SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO

Verifica allegato 2						
Nota trascr.	Estr. mappa catastale	Certificato catastale	Certificato ipotecario	Certificazione notarile	Certificato D.U.	certificato storico
SI	NO	SI	SI	NO	---	SI

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach". Poiché che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche similari, collocati nella zona, gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state abbattute **del 10%**, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni similari, posti nelle immediate vicinanze dell'abitazione interessata alla stima. Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2024".

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia, intesa come piena proprietà, successivamente è stato calcolato il valore della proprietà superficciaria.

Il "Market Comparison Approach", ha fatto scaturire, per l'immobile oggetto di perizia:

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 786,38, pari ad un importo complessivo di € 74.865,00 (Allegato 7).**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2024" per abitazioni civili, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da **€/mq 680,00 a €/mq 1.000,00 (Allegato 7).**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive dell'immobile, alla dimensione dell'immobile, il valore risultante dal MCA, è assolutamente congruente ai valori rilevati dalla citata tabella OMI; peraltro tale risultanza trova indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 9, Particella 1042, Sub. 10	Mq. 95,20	€ 786,38	€ 74.865,00

NOTA

Considerando che gli esecutati hanno acquistato per una quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, della sola **proprietà superficiaria** dell'immobile, **rinnovabile**, avente durata di **99 anni con scadenza il 17/5/2075** e che un'abitazione gravata da tale condizione, a seconda della residua durata della concessione suddetta ha un valore inferiore ad un normale appartamento variabile dal 15 al 40%, alla luce della residua durata del diritto, 50 anni e della sua rinnovabilità (come si evince dal titolo di provenienza) si assume come coefficiente di riduzione del valore, la percentuale del 15%.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA			
Immobile	Valutazione con piena proprietà	Percentuale di abbattimento del valore	Totale arrotondato
Foglio 9, Particella 1042, Sub. 10	€ 74.865,00	-15%	€ 63.635,00

Tutte le superfici calcolate si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.), sono state ragguagliate.

Il metodo di ragguglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Si precisa infine che dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio, tutte le quote condominiali sono state pagate.

CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 63.635,00
In lettere Euro Sessantatremilaseicentotretacinque/00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato lordo dell'immobile è:

€ **63.635,00**

da tale importo devono essere detratte le seguenti spese :

Costo relativo alle competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria per le difformità rilevate, compresi gli oneri e le sanzioni afferenti la sanatoria anzidetta ed il successivo accatastamento del cespite (Iva e cnpaia escluse);

€ 4.000,00 -

Valore di mercato dell'immobile al netto della spesa suddetta

€ **59.635,00**

TANTO DETTO

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 59.635,00
In lettere Euro Cinquantanovemilaseicentotretacinque/00



ELENCO ALLEGATI



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali ecc, comunicazione amministratore del condominio.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, stato di famiglia, certificato di residenza, ecc.
- **Allegato 3)** – Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 4)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 5)** - Copia fotografie (n° 21).
- **Allegato 6)** - Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 8)** – Rilievo dello stato dei luoghi.
- **Allegato 9)** – Spese documentate.



14

Nel ringraziare per la fiducia accordata, e ritenendo di avere risposto puntualmente ai quesiti posti dal Sig, Giudice, il sottoscritto CTU, considera concluso l'incarico ricevuto.



TARANTO 31/01/2025.



In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

