

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,  
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 30/2023 del R.G.E. e coll. promosso  
da GROGU SPV S.R.L., contro**

**RELAZIONE GENERALE**

1

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**



**I cespiti sono siti in Taranto, ed attualmente sono individuato al N.C.E.U. al: Foglio  
255, Particella 102, Sub. 23, Via Lago di Monticchio, Edificio 1, Scala B, Piano 4-1S**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà  
Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto  
Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavata@libero.it



## TRIBUNALE DI TARANTO

### Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,  
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 30/2023 del R.G.E. e coll. promosso da:  
GROGU SPV S.R.L., contro

Con decreto del 18/8/2023, 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° 30/2023. In data 22/8/2023, 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).

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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 (calpestabile) 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 nuovo 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 allegghi 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) 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° 30/2023 del R.G.E. e coll. promosso da  
GROGU SPV S.R.L., contro ...**



**OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, ha comunicato alla parte, con lettera raccomandata A.R., il giorno e l'ora in cui dava inizio alle operazioni peritali, ovvero il 17/10/2023, alle ore 09,30 (Allegato 1). L'esecutata risultava assente, ma successivamente mi contattava e per le vie brevi, si fissava un nuovo accesso per il 21/10/2023 alle ore 9,30. Mi recavo a questo nuovo accesso, anche questa volta accompagnato dall'Avv. Andrea Fortunato in rappresentanza dell'Ausiliario del Giudice Avv. Francesco De Palma. L'esecutata risultava essere presente e pertanto si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi, che veniva documentato fotograficamente e verificato dimensionalmente. Successivamente, in numerose occasioni, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Taranto (Ufficio Tecnico ed 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.

6

**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 grande complesso edilizio costruito dall'IACP alla fine degli anni '60, nella zona periferica della città. Esso è costituito quattro piani fuori terra, ed ha accesso, come gli altri fabbricati facenti parte del complesso sito, dalla Via Lago di Monticchio del Quartiere Salinella. L'assenza dei numeri civici utili per l'individuare agevolmente i vari fabbricati facenti parte del complesso, rende la ricerca delle abitazioni più laboriosa.

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: ARUBAREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 91a58360790253606d81506704e216f  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 2/1707/2009



Il palazzo non 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 terzo piano rialzato (quarto catastale - nonché ultimo piano) con doppio affaccio, e risulta essere così distribuita: dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un unico ambiente che vede la cucina collocata sul lato destro ed il soggiorno su quello sinistro. Questi ambienti originariamente separati, sono stati unificati in seguito alla demolizione (non autorizzata) delle originarie tramezzature di divisione. Diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, è presente un solo balcone, in quanto il secondo che aveva accesso dalla cucina è stato verandato (senza autorizzazione) andando a fondersi con l'adiacente il locale lavanderia. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno, si accede alle due camere ed al servizio igienico. Al piano interrato è presente una cantinola pertinenziale. Per via della presenza di condensa sui solai e di una infiltrazione da un angolo del soprastante lastrico di copertura, le condizioni manutentive complessive dell'abitazione sono sufficienti mentre quelle del fabbricato sono discrete, pertanto si assume come condizione media di manutenzione SUFFICIENTE.

### SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

#### Individuazione catastale dell'immobile

7

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Taranto, Via Lago di Monticchio Edificio 1, Scala B,							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
255	102	23	A/3	2	5,5 vani	90 mq (Totale escluse aree scoperte 87 mq.)	€ 482,89
Comune di Taranto, Via Lago di Monticchio n. 1, Scala B, Piano 4-1S, (*) In ditta							

(\*) Si precisa che l'interno dell'abitazione è individuato: nel Certificato di Residenza al n. 16, nella Planimetria Catastale al n. 8, mentre il deposito al piano interrato nel Titolo di Provenienza è individuato al n. 8. Inoltre l'abitazione è stata erroneamente individuata al Civico n. 1 (inesistente) in luogo dell'Edificio 1.

(Allegato 6)

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella zona periferica sud della città, sorta come naturale sviluppo della stessa. In particolare, il nostro immobile, fa parte in un complesso costruito dall'I.A.C.P., nel Quartiere Salinella, all'interno del quale, come detto, a causa dell'assenza dei numeri civici, non è sempre agevole orientarsi.

L'accesso al fabbricato avviene da uno slargo prospiciente la Via Lago di Monticchio, posizione questa, che risulta essere discretamente apprezzata dal mercato immobiliare, per la sua vicinanza sia al Mercato che alla Chiesa del Quartiere.

Pur essendo presenti solo poche attività commerciali, la zona ha una spiccata vocazione residenziale, ed è prevalentemente caratterizzata da costruzioni realizzate negli anni '60 con più piani, mediamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. 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, non è provvisto di ascensore ed è costituito di quattro piani fuori terra, e come detto ha accesso dalla Via Lago di Monticchio. 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 semplicemente intonacate ed attintate. L'abitazione, con doppio affaccio, che è sita al terzo piano rialzato (quarto catastale - nonché ultimo piano), risulta essere piuttosto luminosa, ed è così distribuita: l'ingresso avviene direttamente uno spazio avente le funzioni di cucina e soggiorno, da questo si accede ad un piccolo disimpegno che immette alle due camere da letto e al servizio igienico. E' presente un solo balcone nella zona soggiorno, in quanto quello a servizio della cucina è stato verandato, andando a fondersi con l'esistente lavanderia. Al piano interrato è presente una cantinola pertinenziale. Le condizioni manutentive complessive sia del fabbricato che dell'abitazione sono sufficienti.

8

### MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione, è pavimentata con lastre in granigliato di marmo, mentre il bagno (pavimento e rivestimento) e la cucina (rivestimento) sono rifiniti con piastrelle in ceramica. L'immobile al suo interno è completato con intonaco semplicemente attintato. Le porte interne sono tamburate in legno (alcune delle quali hanno parti invetriate), mentre quella di accesso all'abitazione è blindata. Gli infissi esterni sono in pvc con persiane, mentre l'infisso che chiude la veranda abusivamente realizzata è in alluminio anodizzato con avvolgibile in materiale plastico. Sono presenti, e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria e in una camera è anche presente l'impianto di climatizzazione. Il bagno ha una dotazione completa di sanitari, ed è fornito di vasca.

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: ARUBAREG S.P.A. NG CA 3 Serial#: 914583667902536048806704a216/ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

### STATO MANUTENTIVO

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

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

<b>AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI (*)</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>
Abitazione 4° piano	Mq. 77,00
Balconi 4° piano	Mq. 12,00
Cantinola piano interrato	Mq. 9,00

(\*) Si precisa che le superfici sono state calcolate sulla base del progetto assentito e non sulla base dello stato di fatto.

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>
Abitazione 4° piano	Mq. 77,00
Balconi 4° piano (superficie ragg. mq 12,00 x 0,25)	Mq. 3,00
Cantinola piano interrato (superficie ragg. mq 9,00 x 0,50)	Mq. 4,50
<b>Totale ragguagliato</b>	<b>Mq. 84,50</b>

9

### CONFINI

L'abitazione confina a Sud con la cassa scale, a Nord con altra proprietà immobiliare, ad Est ed Ovest con aree libere.

### PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

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

- Approvazione progetto della Commissione Edilizia del 28/6/1960 Sez. 2641;
- Dichiarazione di Abitabilità del 09/7/1971 Registrato a n. 725.

Non sono stati ritrovati i grafici afferenti tanto il nostro fabbricato che l'immobile oggetto di perizia, pertanto l'originaria planimetria catastale viene considerata esplicitiva del progetto assentito, tanto detto l'immobile non risulta essere conforme alla planimetria catastale ed al connesso progetto assentito (Allegato 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà  
Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto  
Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavata@libero.it

**DIFFORMITA'**

Si sono riscontrare le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- abusiva chiusura del balcone prospiciente la cucina che è stato verandato creando con l'esistente lavanderia (il cui accesso avveniva originariamente dalla cucina), un unico ambiente.

Le suddette difformità alla luce delle vigenti normative sono sanabili.



**CONCLUSIONI**

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio D'Amore	20/1/2011	n. 17402	n. 3216
In ditta _____						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
236	21/01/2011	Ipoteca volontaria	Banca Carime S.p.A.

10

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
3681	21/02/2023	Pignoramento Immobiliare	GROGU SPV S.R.L.

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dalla esecutata	---	---	---	---

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

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

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà  
Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto  
Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavata@libero.it



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", poichè 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. Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia.

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 2023".

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 776,33**, pari ad un importo complessivo di **€ 65.600,00** (Allegato 7).

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2023" per abitazioni di tipo economico, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da **€/mq 560,00** a **€/mq 720,00**;

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 255, Particella 102, Sub. 23	Mq. 84,50	€ 776,33	€ 65.600,00

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 raggugliate. 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.

#### NOTA:

Si precisa che ad oggi, alcune le spese condominiali, non risultano essere state pagate per un ammontare di € 894,00 come da conteggi forniti dall'Amministratrice p.t. dello stabile che si allegano (Allegato 2).

#### CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE È DI € 65.600,00**  
*In lettere Euro Sessantacinquemilaseicento/00*

#### CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato lordo dell'immobile è:

€ 65.600,00

da tale importo devono essere detratte le seguenti spese :

Costo relativo alle competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria (Iva e cnpaia escluse); costo relativo agli oneri ed alle sanzioni del progetto in sanatoria, nuovo accatastamento con inserimento della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi ed al progetto assentito (Iva e cnpaia escluse).

€ 5.000,00 -

Valore di mercato dell'immobile al netto della spesa suddetta

€ 61.600,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà  
Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto  
Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavata@libero.it



## TANTO DETTO

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

**VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE E' DI € 61.600,00**  
*In lettere Euro Sessantunomilaseicento/00*

## ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali, mail, copia mail amministratore sulle quote versate, comunicazione amministratore, ecc.
- **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° 13).
- **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)** - Spese documentate.

13

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 22/11/2023.

In fede  
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà  
Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto  
Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: [studiofavata@libero.it](mailto:studiofavata@libero.it)