



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 43/2022 del R.G.E. e coll.
promosso da:**



Sirio NPL s.r.l. contro -----



RELAZIONE GENERALE



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

**Il cespite è sito in Manduria (Taranto), alla Via -----,
con accesso da Via ----- nn. 19-21,
ed è individuato al N.C.E.U. del Comune di Manduria al:
Foglio 49, Part. 539, Sub. 2**



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare 43/2022 del R.G.E. e coll. promosso da:
Sirio NPL srl contro -----

Con decreto del 27/10/2022, 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° 43/2022. In data 31/10/2022, 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 questi 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

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

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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.);

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 43/2022 del R.G.E. e coll. promosso da:
Sirio NPL srl contro -----**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, ha comunicato alle parti, a mezzo telegramma e PEC, il giorno e l'ora in cui dava inizio alle operazioni peritali, ovvero il 26/01/2023, alle ore 10,00 (**Allegato 1**). L'accesso veniva regolarmente svolto alla presenza del marito della defunta ----- Sig. -----, titolare della Società ----- srl, che utilizza il locale come panificio. In data 31/01/2023 alle ore 15,00 veniva svolto un secondo accesso, questa volta alla presenza del curatore dell'eredità giacente Avv. Roberto Pugliese. Presente sempre il Sig. ----- dichiara di essere stato nominato erede universale dalla defunta -----, giusto testamento olografo pubblicato, di cui si riserva di produrre documentazione ed eventuale accettazione. In questo sopralluogo si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi (con controllo dimensionale dell'immobile) ed alla redazione della documentazione fotografica (**Allegato 4**).

Successivamente, in diverse occasioni, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Manduria (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe - **Allegato 2 e 7**) e l'Archivio Notarile, per 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 locale commerciale oggetto di perizia, attualmente denominato "Il Fornaio", è sito al piano terra di un fabbricato costruito negli anni '80, con accesso dalla Via ----- nn. 19/21. Questa strada il cui nuovo nome è Piazza Giovanni XXIII, oltre che nella toponomastica vede anche ridefiniti i numeri civici che sono in corso di attribuzione. Pertanto sia l'indirizzo di Via ----- che i civici 19 e 21 indicati nella presente CTU, hanno il solo scopo di allineare l'identificazione del cespite alla individuazione utilizzata nella procedura esecutiva in corso. Gli unici quattro accessi all'attività commerciale sono tutti dalla Via ----- essendo stato murato, dall'intero, l'ingresso dalla Via -----. Il locale che dispone di zona commerciale e laboratoriale è fornito di bagno con antibagno.

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE								
Immobile ubicato in Manduria (Taranto) con accesso Via ----- nn. 19/21*								
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria								
Fg.	P.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
49	539	2	--	C/1	5	99 mq	101 mq.	€ 1.160,63
Manduria (Taranto) Via -----, Piano T In ditta -----								

(*) Come detto, sia l'indirizzo che i civici sono in corso di cambiamento.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di perizia, è collocato in un fabbricato realizzato negli anni '80, nella zona semicentrale del paese sviluppatasi come naturale ampliamento dello stesso, e attualmente dispone di quattro accessi dalla sola Via -----. 19/21, poiché quello presente dalla Via ----- è stato murato dall'interno. La zona che risulta essere caratterizzata da una vocazione prettamente residenziale, al servizio della quale sono collocate varie attività commerciali è discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.



Gli immobili presenti in questa area solitamente di 2/3 piani fuori terra, sono 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 dei servizi primari, tutti collocati nelle vicinanze dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il locale commerciale oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra, costruito negli anni '80, nella zona a confine con la zona centrale del paese, ed ha il suo accesso dalla Via -----, dove sono presenti gli ingressi e le vetrine. Sulla Via ----- è collocato l'ingresso alla zona laboratorio, che attualmente risulta essere chiuso dall'interno del locale e pertanto non utilizzabile. L'immobile è così distribuito: sulla via ----- sono presenti sia le due vetrine che immettono nella zona vendita che le due vetrine che consentono l'accesso alla zona laboratorio dove risulta essere collocato anche il servizio igienico con antibagno. La struttura portante del fabbricato è in c.e.a. con murature esterna di tomagno semplicemente intonacate ed attintate (**Allegato 4**).

MATERIALI ED IMPIANTI

Il negozio nell'area aperta al pubblico è pavimentato con piastrelle in ceramica, mentre sulle pareti sono posti a finitura dei pannelli in legno; il succielo di questa zona è controsoffittato. Sempre in ceramica sono i pavimenti ed i rivestimenti della zona laboratorio e del servizio igienico.

Nella zona laboratoriale al di sopra del rivestimento in ceramica, le pareti sono rifinite con intonaco attintato. Le porte interne presenti sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e sono protetti da serrande metalliche a maglia aperta atte a consentire la visione del locale anche quando questo è chiuso.

Il servizio igienico, con antibagno, è indirettamente ventilato e dispone di un lavandino e di un water, l'acqua calda sanitaria, è assicurata da uno scaldino elettrico. Sono presenti e funzionanti: l'impianto elettrico sottotraccia nella zona commerciale ed a vista in quella laboratoriale, l'impianto idrico-fognario e l'impianto di climatizzazione nella zona commerciale.



STATO MANUTENTIVO



Il fabbricato al suo esterno, ed il locale commerciale al suo interno si presentano in **buone** condizioni manutentive.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, la valutazione complessiva delle condizioni manutentive del cespite è globalmente (interno/esterno) da considerarsi in **buono** stato di conservazione e manutenzione (**Allegato 4**).



AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Locale commerciale	Mq. 95,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
	Area
Locale commerciale	Mq. 95,00
Totale raggugliato	Mq. 95,00

CONFINI

L'immobile confina a sud con Via Lo Piccolo, ovest con Via ----- (ora Piazza Giovanni XXIII), a nord e ad est con altre unità catastali.

PRATICHE EDILIZIE, AGIBILITA' ED INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (**Allegato 7**), hanno consentito di rintracciare le seguenti Concessioni Edilizie con relativi grafici:

- n. 302 (prot. 998) del 21/7/1982;
- n. 760 (prot. 21381) del 21/2/1985;
- n. 47 (prot. 20726) del 2-4 febbraio 1994;
- n. 193 (pratica 30684/04) del 17/10/2005;
- Certificazione di agibilità del 21-23 febbraio 1994.



DIFFORMITA'

Si sono rilevate due modeste difformità

1. la prima riguarda la chiusura (solo dall'interno del locale) della vetrina sulla Via -----
; tale intervento facilmente rimuovibile non ha modificato al superficie prospettica del fabbricato;
2. l'accesso al servizio igienico che ora non avviene più dal laboratorio, ma attraverso l'antibagno che è collocato nel disimpegno baricentrico tra la zona vendita ed la zona laboratorio.

Sono altresì presenti alcune modeste variazioni nella distribuzione interna del locate che non hanno valenza urbanistica perché realizzate arredi ed elementi lignei rimovibili

CONDONABILITA'

Sulla base della documentazione esaminata, si può affermare che l'immobile è sostanzialmente regolare.

10

Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 91a5836678025360bd8b606704e216f

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio Gargano	25/9/2008	n. 70.770	n. 17.118
In ditta -----						

Iscrizioni *			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
28091/6550	26/9/2008	Ipoteca volontaria	Banca Carime S.p.A. (Contro -----)
17125/4686	23/6/2009	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A. (Contro -----)

* (Vedasi Allegato 3)

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
17873/14155	14/9/2015	Pignoramento immobiliare	Banca Carime S.p.A. (Contro: -----, ----- e -----)
2614/1946	12/2/2016	Pignoramento immobiliare	Banca Carime S.p.A. (Contro -----)
5420/4135	01/3/2022	Pignoramento immobiliare	Sirio NPL (Contro -----)

* (Vedasi Allegato 3)



Stato di possesso				
titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato da marito della defunta esecutata, attraverso la Società ---- SRL, di cui è titolare e che utilizza panificio	---	---	---	---

Successioni	
Esecutata deceduta	Domanda di successione
In Manduria il 25/3/2011	---

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	Plan.tria attuale	Plan.tria catastale	Plan.tria progetto	Stato di famiglia	Certificato di residenza	Condomo (sanatoria)
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

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

Non essendosi rintracciati atti notarili recenti afferenti immobili nella zona con caratteristiche simili, è stato necessario eseguire il metodo di stima del "Sales Comparison Approach", realizzato attraverso la comparazione di dati relativi alla offerta di immobili della zona, con caratteristiche simili al nostro (**Allegato 6**). Tali valori nella esecuzione dell'SCA, sono stati abbattuti del 10%, onde adeguare il rapporto offerta di vendita/transazione effettiva.

Si è così ottenuto il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Tale valutazione è stata messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2022" relativa a ad attività commerciali collocate nella nostra area d'interesse alla CTU.

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

- una valutazione di Euro/metro quadro, pari ad €/mq **1.173,70** (**Allegato 6**).

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2022", nella zona semicentrale del paese, si rileva:

- Negozi in **normali condizioni manutentive**, valore variabile da un **minimo €/mq 550,00**, ad un **massimo di €/mq 1.000,00** (Allegato 7) ;

Pertanto, si può concludere che il valore riscontrato con la tabella di calcolo dal "Sales Comparison Approach" e quello attinto dalla dall'Agenzia del Territorio, anche alla luce sia delle migliori condizioni manutentive dell'immobile oggetto di perizia come pure di una più apprezzata collocazione dello stesso (vedasi ad esempio, l'affaccio su una piazza e la facilità di parcheggio), rende il valore determinato assolutamente coerente, a quello indicato dall'Agenzia del Territorio. Di tale correttezza di valutazione si è anche avuto riscontro dalle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 49 - Part. 539 – Sub. 2	Mq. 95,00	€ 1.173,70	€ 111.500,00

Si precisa che tutte le superfici determinate, 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.



CONCLUSIONI FINALI



Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato

€ 111.500,00 (euro Centoundicimolacinquecento/00)

da tale importo devono essere sottratte le seguenti spese :

Costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi per quanto attiene l'occlusione dell'uscita su Via Lo Piccolo, dell'accesso al servizio igienico, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali a discarica autorizzata.



€ 111.500,00 -

€ 1.500,00 =

Valore di mercato dell'immobile al netto dei costi suddetti

€ 110.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 110.000,00
In lettere Euro Centodiecimila/00

13



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





ELENCO ALLEGATI



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti e copia dei verbali.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, stato di famiglia, certificato di residenza, estratto atto di matrimonio.
- **Allegato 3)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 4)** - Copia fotografie (n° 22).
- **Allegato 5)** - Copia della documentazione catastale, planimetria e visura.
- **Allegato 6)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo SCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 7)** - Documentazione Urbanistica reperita presso l'Ufficio Archivio del Comune di Manduria.

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 03/2/2023.



In fede

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

