

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO
 Proc.to Esecuzione Immobiliare n. 520/2017 RGE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°520/2017 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

RELAZIONE DI STIMA
Lotto unico



Creditore procedente: BANCA SELLA S.p.A.

Debitori: Sig. [REDACTED]

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. FUGGIANO Carlo n° 2239	Sezione A Sezioni: Civile Ambientale Industriale Informazione

Carlo Fuggiano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
 Via Tun. n. 131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
 PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

1



RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	3
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	9
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE	10
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	12
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO UNICO	15
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	18
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	18
9) LOTTO UNICO	22
9.1) SCHEDA LOTTO	25
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	25
9.1.2) Ubicazione e geografia	27
9.1.3) Urbanistica e vincoli	29
9.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili:	29
LOTTO UNICO	29
Stato di possesso	31
9.2.1) Superficie commerciale del lotto	31
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	32
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	32
9.3.2) Comparabili	33
9.3.3) Caratteristiche di riferimento	36
9.4) VALUTAZIONE DEL LOTTO	37
9.4.1) Tabella dati "PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE"	37
Tabella n.10: Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "	38
9.4.2) Analisi dei prezzi marginali " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "	38
9.4.3) Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "	41
9.5) VALUTAZIONE DEL LOTTO " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "	42
9.5.1) Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "	42
Tabella n.15: Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "	42
9.5.2) Analisi dei prezzi marginali " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "	43
9.5.3) Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "	45
9.3.7) Due diligence	47
9.3.8) Risultati della valutazione:	49
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	49
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	50
ALLEGATI	52



RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott. Andrea PAIANO nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Carlo Fuggiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n.2239, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto al n.3030, con studio in Mottola (TA) al Viale Turi n.131, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 520/2017**, promosso da *Banca Sella S.p.A.*, con sede in Biella (BI) in Piazza Gaudenzio Sella n.1, p. iva. 02224410023 in danno del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Nominava quale Custode l'avv. Angelo MESSINESE.

Si riporta di seguito uno stralcio del quesito al quale l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima.

"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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee. In particolare, l'esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla 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;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od 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 secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalgia sino 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 detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di 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 questo preliminare controllo provveda l'esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



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 L.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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



zi, 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 preci-

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

7



sando 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) ad 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.

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 27/01/2018 da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano è avvenuta la nomina dell'Ing. Carlo Fuggiano, quale esperto stimatore, e del avv. Angelo Messinese, quale custode.

In data 07/02/2018 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Carlo Fuggiano.

In data 22/06/2018 alle ore 09,30 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

In merito al sopralluogo effettuato, lo scrivente esperto evidenzia che, con racc. a.r. del 5 giugno 2018, regolarmente ricevuta, il debitore esecutato è stato reso edotto del fatto che il sopralluogo sui beni pignorati avrebbe avuto luogo il 22 giugno 2018, alle ore 09,30. Pertanto, così come fissato in data 22/06/2018 l'esecutato, sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha favorito l'accesso all'immobile al sottoscritto esperto ed al custode avv. Angelo Messinese; sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici (**Allegato n.1**).

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso presso:

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Taranto per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali (**Allegato n.2**);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria (**Allegato n.3-4**);
- la Regione Puglia ufficio Genio Civile di Taranto per la verifica della Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato per gli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria. Certificato di collaudo statico e Relazione Finale del Direttore dei Lavori (**Allegato n.5**).

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni / trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché la sintesi delle Ipoteche e Formalità Pregiudizievoli del 18/12/2017 emesso dalla SALSERVICE s.a.s con sede in via dei Mille in Como (CO), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La sintesi delle Ipoteche e Formalità Pregiudizievoli individua gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare; come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/11/2017 ai n.n. 27142/20108, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

1) *Appartamento ubicato in Manduria (TA), al primo piano superiore del fabbricato in Via Vincenzo Filittico n.19/A, composta detta casa da dodici vani catastali e mezzo, ed in tutta la sua consistenza. L'abitazione è riportata in catasto fabbricati al foglio n.49, particella n.1328, sub. n.2, categoria A/2, classe 1, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 264 mq, con totale escluse le aree scoperte di 242 mq, rendita catastale € 839,24.*

Il suddetto bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manduria è intestato a: [REDACTED] nella qualità di unico proprietario.

Lo scrivente ha potuto accertare che la documentazione catastale e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In ragione di quanto riportato nel sintesi delle Ipoteche e Formalità Pregiudizievoli del 18/12/2017 emesso dalla SALSERVICE s.a.s e da una verifica congiunta delle visure catastali (**Allegato n.2**), si evince la seguente cronistoria:

"L'unità immobiliare facente parte del fabbricato ad uso civili abitazioni, in Manduria (TA), è costituita da appartamento al primo piano superiore del fabbricato in Via Vincenzo Filotico n.19/A. All'immobile si accede attraverso un vano scala, distinto in catasto al foglio n.49 particella n.1328 sub 3, individuato catastalmente come "BCNC", in comune con le unità immobiliari da esso servite. A meglio specificare si chiarisce che il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N°2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è in comune con almeno due unità immobiliari urbane; nello specifico dell'esecuzione il sub. n.3, della particella n.1328 e del foglio n.49, è destinato funzionalmente all'ingresso alle unità abitative con diritto di tutti gli inquilini, compreso l'esecutato, di utilizzo. L'immobile si compone di soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, due bagni, patio, studio, il tutto distinto in catasto al foglio 49 particella 1328 sub. 2 via Vincenzo Filotico n.19/A al piano 1°.

L'immobile è stato donato quale anticipata quota di legittima da parte del sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED] con atto di donazione per notar Aldo Gargano di Manduria del 24/05/2006 repertorio n.67390, registrato a Taranto il 09/06/2006 al n.580.

L'immobile è stato edificato su suolo pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù di donazione per Notar A. Mazza già di Manduria del 21/06/1980 registrata a Taranto il 25/06/1980 al n.7984; donante sig.ra [REDACTED]

Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



- **iscrizione ipotecaria volontaria n.3445/859 del 06/02/2007 a favore di Banca Arditi Galati S.p.a. – sede Lecce, in forza di atto in data 02/02/2007 n. 120523/12011 rep. Dr. Vittoria Calvi, per la somma totale di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale da restituire in anni 20. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Manduria, alla via Vincenzo Filotico n.19/a, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n.49, particella n.1328, subalterno n.2, natura A/2 di 12,5 vani al piano primo.**

- **trascrizione di verbale di pignoramento registro generale n.27124/20108 del 28/11/2017 a favore di Banca Sella S.p.A. con sede in Biella (BI), contro [REDACTED]. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Manduria, alla via Vincenzo Filotico n.19/a, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n.49, particella n.1328, subalterno n.2, natura A/2 di 12,5 vani al piano primo.**

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento intestati al Sig. [REDACTED] (proprietà 1/1) ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Manduria (TA), secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

- **foglio 49, particella 1328, subalterno 2, Via Vincenzo Filotico n.19/A, piano 1, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale: 264 m², totale escluse le aree scoperte: 242 m², rendita catastale euro 839,24;**

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e le planimetrie delle unità immobiliari denunciate al catasto.



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n. 520/2017 RGE

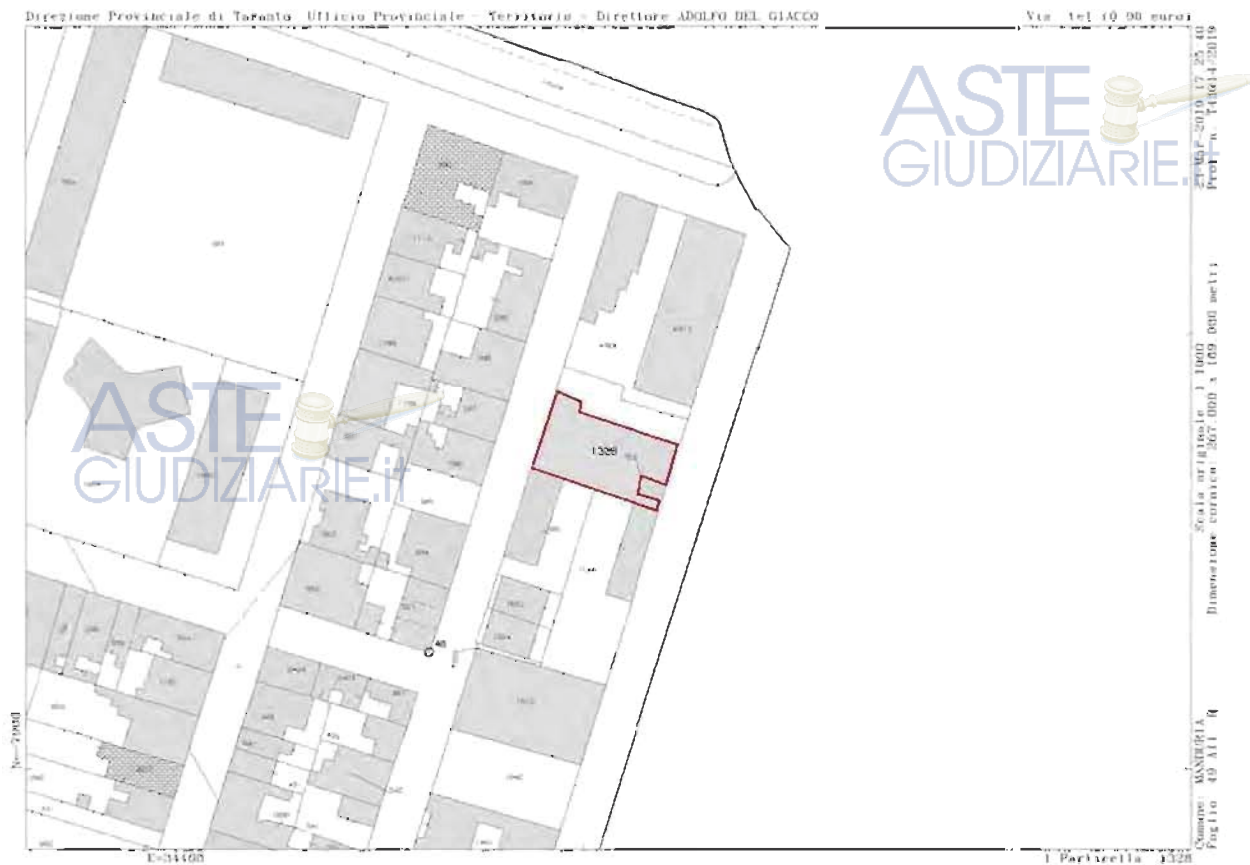


Fig.n. 1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Manduria - Foglio 49, Particella 1328

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
Via Tun. n. 131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

13



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Procto Esecuzione Immobiliare n 520/2017 RGE

Data: 22/06/2018 - n. T3282 - Richiedente: [REDACTED]

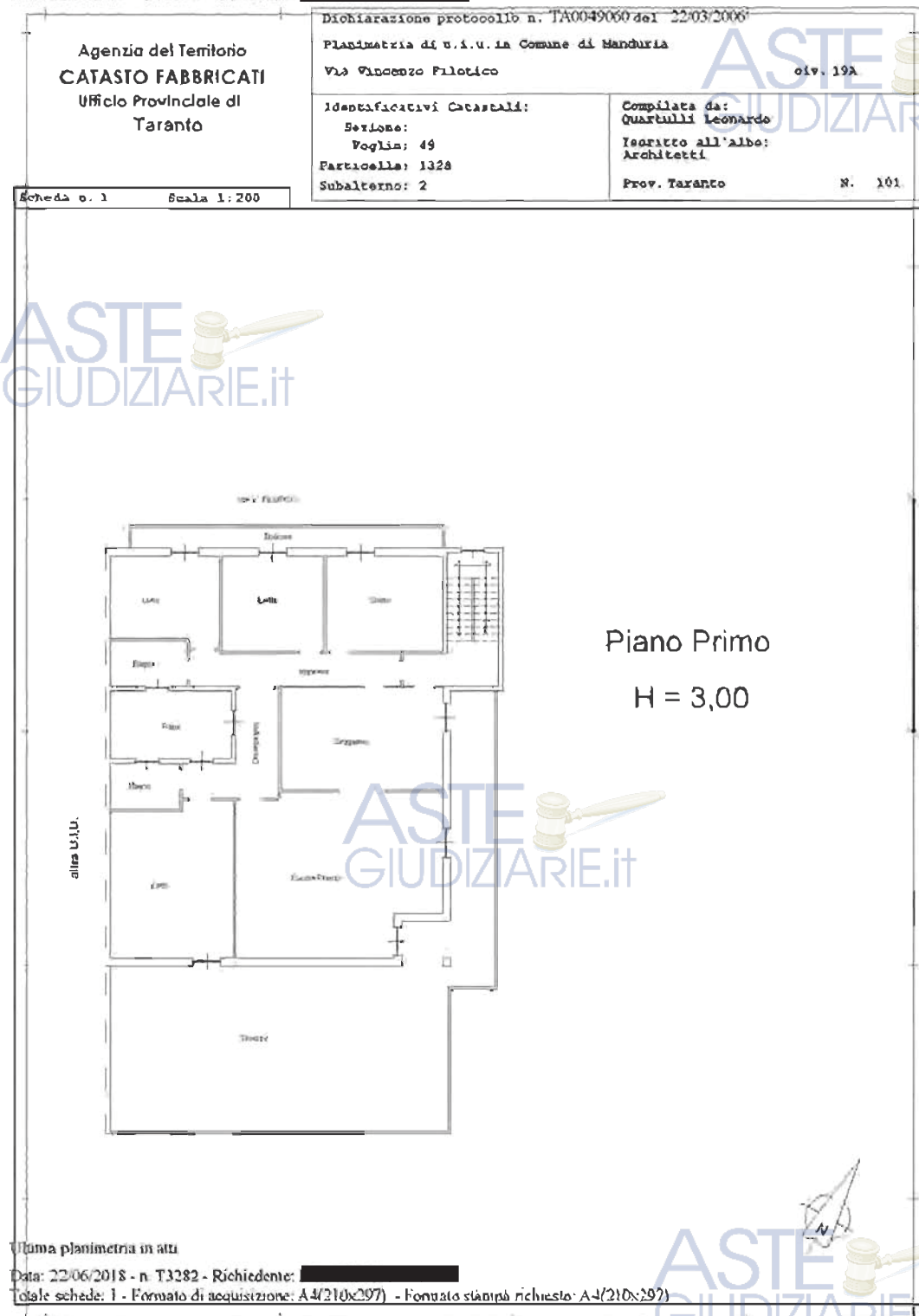


Fig. n.2: Stralcio planimetria catastale - Comune di Manduria - Foglio 49, Particella 1328, sub. 2

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
Via Tun n. 131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

14

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Si rimanda all'**Allegato n.2** per l'estratto di mappa catastale, la visura storica, l'elaborato planimetrico del fabbricato, la planimetria catastale dell'immobile.

In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riferisce quanto segue.

Per l'unità immobiliare, appartamento a piano primo, individuata nel NCEU del Comune di Manduria al foglio n.49, particella n.1328, subalterno n.2, sono state riscontrate delle notevoli difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto.

In particolar modo, oltre ad una diversa distribuzione interna degli spazi abitativi, è stato riscontrato un frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari di cui una è allo stato attuale completa di ogni finitura ed impianti mentre l'altra risulta essere allo stato rustico e pertanto priva di impianti e finiture.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'**allegato grafico n.1**.

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Manduria e presso l'ufficio del Genio Civile della Provincia di Taranto, e all'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria dell'immobile pignorato che costituisce il lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

L'unità immobiliare pignorata ricade nella zona "Industrie Esistenti" del PRG e tale zona ricade in ambito più esteso all'interno della zona di espansione estensiva (si è provveduto a richiedere certificato di destinazione edilizia che non risulta ancora emesso dal Comune di Manduria). Si riporta di seguito uno stralcio della tavola di zonizzazione del PRG vigente e delle NTA di zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

15



L'unità immobiliare pignorata veniva realizzata in forza della Concessione Edilizia n.5 rilasciato dal Comune di Manduria in data 30/04/1979 in favore del sig. [REDACTED] per "la costruzione di un laboratorio artigiano per oleificio, con alloggio custode, uffici e laboratorio" (**Allegato n.3**) e successiva Concessione Edilizia di Variante n.54 rilasciato dal Comune di Manduria in data 08/05/1981 in favore del sig. [REDACTED], per "la costruzione di un laboratorio artigiano per oleificio a piano terra, con piano primo adibito ad uffici, laboratorio analisi, deposito olive e mensa operai" (**Allegato n.4**).

Per la realizzazione dell'unità immobiliare pignorata veniva depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Taranto in data 18/09/1980 la denuncia di opere in conglomerato Cementizio armato normale e precompresso e a struttura metallica (legge 1086 del 05/11/1971) a firma del sig. [REDACTED] il primo in qualità di proprietario, ed il secondo nella qualità di costruttore. Nella stessa pratica si nominava quale Collaudatore delle strutture l'ing. Carlo Gizzarelli. In data 15/11/1988 veniva depositata la Relazione Finale del Direttore dei Lavori, ing. Quartulli Leonardo, ed in data 18/11/1988 veniva depositato a firma dell'ing. Gizzarelli Carlo il deposito strutturale dell'opera realizzata (**Allegato n.5**).

Ad oggi non risulta agli atti del Comune di Manduria la comunicazione di Fine Lavori di cui alle C.E. precedentemente riportate; tantomeno risulta che il Comune di Manduria abbia rilasciato il Certificato di Agibilità per l'immobile pignorato.

Lo stato di fatto risulta irregolare dal punto di vista edilizio in quanto l'immobile, costruito in zona "Industrie esistenti" del P.R.G. di Manduria avrebbe dovuto avere, così come indicato nella C.E. di Variante n.54 del 08/05/1981 una diversa destinazione d'uso di quella attualmente in essere; inoltre lo stato attuale riporta una diversa distribuzione degli spazi abitativi e soprattutto un frazionamento dell'immobile.

Per il confronto tra il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo edilizio acquisito si rimanda all'**allegato grafico n.2**.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione del lotto individuato per la vendita.

Il lotto, situato nel Comune di Manduria (TA) alla via Vincenzo Filotico n.19/a, è un appartamento al piano primo che si presenta allo stato attuale frazionato fisicamente ma non catastalmente ed urbanisticamente.

Una prima porzione del lotto è costituito da un appartamento completo di finiture ed impianti, mentre una seconda porzione del lotto si presenta allo stato rustico privo di ogni finitura ed impianti.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Manduria (TA), secondo i seguenti identificativi:

✚ appartamento a piano primo, identificato al foglio 49, particella 1328, subalterno 2, Categoria A/2 interno di 2ª classe.

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	appartamento	49	1328	2	A/2 Abitazione di tipo civile	Via Filotico n.19/a

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di**



marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agi-



scono ciascuna indipendentemente dall'altra;

- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di stima immobiliare la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto *"market comparison approach"* (o *metodo del confronto del mercato*).

Il *market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge

attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie; gli impianti tecnologici; lo stato di manutenzione; i servizi in dotazione all'immobile; il livello di piano; la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama; gli affacci; la luminosità; l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity* la scrivente ha verificato che **nel Comune di Manduria, è attivo un modesto mercato immobiliare di abitazioni di tipo civile.**

Le ricerche eseguite tuttavia hanno permesso di individuare tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto oggetto di valutazione.

La presenza di beni simili recentemente compravenduti ha così condotto la scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il cosiddetto "*market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari



o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

- **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);**
- **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).**

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota converzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Per **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;




RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n. 520/2017 RGE

· lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

9) LOTTO UNICO**9.1) SCHEDA LOTTO****9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche**

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO UNICO	
APPARTAMENTO COMPLETO DI FINITURE ED IMPIANTI	
Denominazione	Appartamento a piano primo completo di impianti e finiture
Ubicazione	Via Vincenzo Filotico n.19/a Manduria (TA)
Identificativi catastali	Foglio 49, P.Illa 1328 Subalterno 2
Destinazione	Abitazione di tipo civile
Proprietà	Sig. [REDACTED]
Utilizzo	Occupato dal nucleo familiare
Superficie Commerciale	232,90 m ² (SEL)



Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche lotto
PARTE ABITAZIONE COMPLETA DI FINITURE ED IMPIANTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
 Via Tun n. 131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
 PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n. 520/2017 RGE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO UNICO APPARTAMENTO AL RUSTICO		
Denominazione	Appartamento a piano primo privo di impianti e finiture	
Ubicazione	Via Vincenzo Filotico n.19/a Manduria (TA)	
Identificativi catastali	Foglio 49, P.Illa 1328 subalterno 2	
Destinazione	Abitazione di tipo civile	
Proprietà	Sig. [REDACTED]	
Utilizzo	NON OCCUPATO	
Superficie Commerciale	72,00 m ² (SEL)	

**Tabella n.2: Denominazione e principali caratteristiche lotto
PARTE ABITAZIONE AL RUSTICO**



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n. 520/2017 RGE

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto individuato per la vendita è situato nel Comune di Manduria (TA) alla via Filotico n. 19/a.

**Fig. n.4: Ortofoto della zona****Fig. n.5: Mappa della zona**

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

ZONA C2: C2/semicentrale/via Gorizia, Roma, Oria, ferrovia, Sant Antonio, a. Cartagine, etc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
Via Turin n. 131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC carlo.fuggiano@ingpec.eu

27



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2018):

- per la tipologia abitazioni civili, valori di mercato compresi tra un minimo di 560,00 €/m² ed un massimo di 840 €/m²;

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: MANDURIA

Fasciazione: Sementrale VIA GORIZIA, ROMA, ORIA, FERROVIA, SANT'ANTONIO A. CARTAGINESE, CONCA D'ORO, LECCE, LIMO, CAMERANO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L	3	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	2,5	3,7	N
Autotimesse	NORMALE	300	450	L	1,6	2,3	N
Box	NORMALE	440	660	L	2,2	3,2	N

Fig. n.6: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Trattasi della Città di Manduria, caratterizzata dalla presenza di pochissimi servizi nel raggio di almeno 500 m come scuole, banche, farmacie, bar, ristoranti, palestre, scuole, studi medici ecc. a servizio della città, così come si evince dalle elaborazioni sulle mappe dei servizi fornite dal sito web Stimatrixcity, di seguito riportate

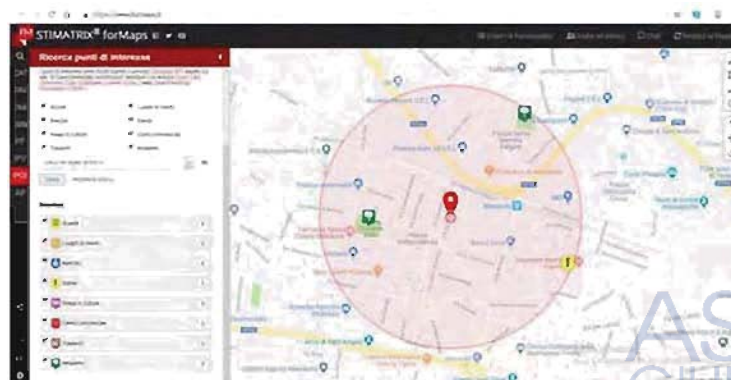


Fig. n.7: Mappa dei servizi presenti nel raggio di 500 m dal lotto (sito web: Stimatrixcity)



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

sterna lorda di 232,90 mq; la seconda porzione del lotto è costituita da un immobile privo di ogni finitura ed impianti avente una superficie esterna lorda di 72,00 mq.

L'unità immobiliare è stata costruita in seguito alla C.E. di Variante N.54 del 08/05/1981 e avrebbe dovuto avere una diversa destinazione d'uso di quella attuale. All'immobile si accede da un vano scala condominiale che dal piano stradale conduce al piano primo e permette l'accesso alle due porzioni dell'immobile oggetto dell'esecuzione. Il vano scala, individuato catastalmente al foglio di mappa n.49, particella n.1328, sub 3, ha la categoria catastale di Bene Comune Non Censibile ed è destinato funzionalmente all'ingresso agli appartamenti con il diritto dell'esecutato di utilizzo.

La porzione del lotto, completa di finiture ed impianti, che costituisce l'appartamento o porzione del lotto principale, è composta da: un disimpegno di distribuzione che conduce alle varie stanze; n.1 stanza da letto matrimoniale; n.2 stanze da letto; n.1 cucina; un ampio soggiorno; n.2 servizi igienici; n.1 patio interno; n.1 terrazzo ed un balcone.

La porzione del lotto, in corso di costruzione, priva di ogni finitura ed impianti, che costituisce l'appartamento o porzione del lotto secondario, si compone di: n.2 stanze ed un terrazzo in comune con quello della porzione del lotto principale.

Il fabbricato è in sufficiente stato di manutenzione mentre l'interno dell'u.i., nella parte che interessa la porzione del lotto principale, si trova complessivamente in buono stato di manutenzione; i pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e linteeggiate; il bagno padronale è ben rifinito con rivestimento in piastrelle in gres ceramico; gli infissi hanno vetrocamera; le porte interne sono in legno impiallacciato. Sono presenti tutti gli impianti funzionali alla destina-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

30



zione d'uso. L'interno dell'u.i. nella parte che interessa la porzione del lotto secondario è in fase di costruzione e non presenta finiture ed impianti.

Le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'***Allegato fotografico***.

Stato di possesso

L'unità immobiliare, nella parte completa di finiture, al momento del sopralluogo era occupato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] composto da moglie e figli; mentre la parte dell'u.i. priva di finiture ed impianti non era occupato da nessuno ma tuttavia utilizzato come ripostiglio dal sig. [REDACTED]

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo la consistenza superficiaria del lotto.

Si precisa che la consistenza superficiaria viene definita in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO - porzione dell'u.i. completa di finiture				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	217,0	1,00	217,00

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Superficie balconi	SUB	53	0,3	15,90
Totale Superficie (m²)		270		232,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA LOTTO - porzione dell'u.i. priva di finiture				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	45,0	1,00	45,00
Superficie balconi	SUB	90	0,3	27,00
Totale Superficie (m²)		135		72,00

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è **attivo un modesto mercato immobiliare di abitazioni di tipo civile**. Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita. In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui lo scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona del comune di Manduria: **ZONA C2: C2/semicentrale/via Gorizia, Roma, Oria, ferrovia, Sant Antonio, a. Cartaginese, etc.**, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2018) per la tipologia abitazioni di tipo civile, **valori di mercato compresi tra un minimo di 560,00 €/m² ed un massimo di 840 €/m².**

9.3.2) Comparabili

I tre immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, fabbricato per abitazione ubicato in Manduria (TA) in Via Ruggero Leoncavallo n.6, composto da un piano terra di sei vani catastali, compresi i pertinenziali retrostante ortaleto e area scoperta destinata a parcheggio della superficie di ventidue metri quadrati. Atto di compravendita del 28/09/2017 (**Allegato n.6**);
- **COMPARABILE B**, casa per abitazione ubicata in Manduria (TA) al piano terra del fabbricato in Via Sac. Leonardo Tarentini n.16, composta da sette vani catastali e mezzo, compreso l'annesso scoperto, oltre all'annesso vano garage pertinenziale ubicato al piano terra della stessa Via civico 18, della superficie di circa trentatré metri quadrati. Atto di compravendita del 29/10/2018 (**Allegato n.7**);



■ **COMPARABILE C**, casa per abitazione ubicata in Manduria (TA) al piano terra del fabbricato in Via Vincenzo Filotico n.34, composta da sette vani catastali e mezzo, compresi il retrostante scoperto della superficie di circa 50 (cinquanta) metri quadrati e la sottostante cantinola, oltre al vano garage pertinenziale pure al piano terra della superficie di circa trentasei metri quadrati. Atto di compravendita del 16/05/2019 (*Allegato n.8*);

I comparabili individuati per la stima sono situati nella stessa zona del lotto di vendita.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.



Fig. n.8: Individuazione immobile oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Manduria, Via Leoncavallo Ruggero n.6
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: fabbricato per abitazione composto da piano terra di sei vani catastali compreso pertinenze
Destinazione principale	Residenziale
Superficie	



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

commerciale (SUP)	122,66m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.6</i>
Data	28/09/2017
Prezzo	95.000,00 euro

Tabella n.3: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Manduria, Via Tarentini Leonardo n.16
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: fabbricato per abitazione composto da piano terra di sette vani catastali e mezzo compreso pertinenze
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	157,92 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.8</i>
Data	29/10/2018
Prezzo	110.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile B

DATI COMPARABILE C	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Manduria, Via Vincenzo Filotico n.34.
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: abitazione al piano terra composta da sette vani catastali e mezzo compreso pertinenze
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	258,79 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.9</i>
Data	16/05/2019
Prezzo	120.000,00 euro

Tabella n.6: Tabella dei dati comparabile C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

9.3.3) Caratteristiche di riferimento

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione, la qualità impiantistica valutata con riferimento al consumo energetico dell'unità immobiliare.

■ **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

Classe	Nomenclatore (SMF)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Tabella n.7: Definizione della scala di misura della caratteristica stato di manutenzione

■ **Qualità dell'efficientamento energetico (EP):** La caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare ne misura il fabbisogno energetico, aspetto legato al sistema edificio-impianto e valutato sulla base degli indici di prestazione energetica (EP) riportati negli APE allegati agli atti (per i comparabili). Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione (subject) la classe viene attribuita sulla scorta dei rilievi effettuati. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max.

Classe	Nomenclatore (EP)	Punto
Max	L'unità immobiliare ha bassi consumi energetici.	3
Med	L'unità immobiliare ha medi consumi energetici.	2
Min	L'unità immobiliare ha consumi energetici alti.	1

Tabella n.8: Definizione della scala di misura del consumo energetico

■ **Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU):**

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=normali 4=buono 5=di pregio;

Classe	Nomenclatore (FU)	Punto
Di pregio		5
Buono		4
Normali		3
Mediocri		2
Scarsi		1

Tabella n.9: Definizione della scala di misura delle finiture dell'unità immobiliare

9.4) VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.4.1) Tabella dati "PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE"

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i tre comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (subject).

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	95.000,00	110.000,00	120.000,00	-
Consumi Energetici (EP) 1=min 2=med 3=max	3	3	2	2
Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU) 1=scarso 2=mediocre 3=normale 4=buono 5=di pregio	3	3	3	4
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/09/2017	29/10/2018	16/05/2019	06/07/2019
Superficie commerciale (SUP) m²	122,7	157,9	258,8	232,9
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	2	3

Tabella n.10. Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 122,66 = 774,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 157,92 = 696,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 258,79 = 463,70 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 774,50 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 463,70 €/m²

9.4.2) Analisi dei prezzi marginali " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "

Il prezzo marginale della caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare (EP) è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(EP)]
2 (Med)	3 (Max)	30.000,00

Tabella n.11: Prezzo marginale consumi energetici dell'unità immobiliare
"PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE"

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(EP) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(EP) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(EP) = 0,00 \text{ €}$$

Il prezzo marginale della caratteristica Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU) è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(FU)]
2 (Mediocre)	4 (Buono)	60.000,00
3 (Normali)	4 (Buono)	30.000,00

$$p_A(FU) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(FU) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(FU) = 30.000,00 \text{ €}$$

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = -0,034 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 95.000,00 * (-0,034) / 12 = 269,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 110.000,00 * (-0,034) / 12 = 311,67 \text{ €/mese}$$

$$p_C(DAT) = 120.000,00 * (-0,034) / 12 = 340,00 \text{ €/mese}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 463,70 \cdot 1,00 = 463,70$$

$$p_B(\text{SUP}) = 463,70 \cdot 1,00 = 463,70$$

$$p_C(\text{SUP}) = 463,70 \cdot 1,00 = 463,70$$

Il prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	6.000,00

Tabella n.12: Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione del fabbricato
" PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 6.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	269,17	311,67	340,00
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	463,70	463,70	463,70
Stato di manutenzione generale fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	6.000,00

Tabella n.13: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

9.4.3) Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		95.000,00		110.000,00		120.000,00
Consumi energetici (EP)	(2-3)	- 30.000,00	(2-3)	- 30.000,00	(2-2)	0,00
Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU)	(4-3)	30.000,00	(4-3)	30.000,00	(4-3)	30.000,00
Data (DAT)	(0-22)	-5.921,67	(0-9)	-2.805,00	(0-2)	-680,00
Superficie commerciale (SUP)	(232,9-122,7)	51.118,29	(232,9-157,9)	34.768,23	(232,9-258,8)	-12.005,19
Stato di manutenzione del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00	(3-2)	6.000,00
PREZZO CORRETTO		140.196,62 €		141.963,23 €		143.314,81 €

Tabella n.14: Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO COMPLETO DI FINITURE "

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.



Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(143.314,81 - 140.196,62) * 100] / 140.196,62 = 2,22\% < 5\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO UNO oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(140.196,62 + 141.963,23 + 143.314,81) / 3 = 141.824,88 \text{ €}.$$

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per la porzione del LOTTO COMPLETO DI FINITURE di vendita è pari alla somma arrotondata di € 142.000,00 € (euro centoquarantaduemila,00).

9.5) VALUTAZIONE DEL LOTTO " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

9.5.1) Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i tre comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (subject).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	95.000,00	110.000,00	120.000,00	-
Consumi Energetici (EP) 1=min 2=med 3=max	3	3	2	1
Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU) 1=scarso 2=mediocre 3=normale 4=buono 5=di pregio	3	3	2	1
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/09/2017	29/10/2018	16/05/2019	06/07/2019
Superficie commerciale (SUP) m²	122,7	157,9	258,8	72,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4= discreto 5=buono	3	3	2	3

Tabella n.15: **Tabella dati " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 122,66 = 774,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 157,92 = 696,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 258,79 = 463,70 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 774,50 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 463,70 €/m²

9.5.2) Analisi dei prezzi marginali " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

Il prezzo marginale della caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare (EP) è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(EP)]
1 (Min)	2 (Med)	9.000,00
1 (Min)	3 (Max)	18.000,00

Tabella n.16: Prezzo marginale consumi energetici dell'unità immobiliare
" PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(EP) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(EP) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(EP) = 9.000,00 \text{ €}$$

Il prezzo marginale della caratteristica Qualità delle finiture dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

(FU) è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(FU)]
1 (Scarso)	3 (Normali)	18.000,00

$$p_A(FU) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(FU) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(FU) = 0,00 \text{ €}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = -0,034 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 95.000,00 * (-0,034)/12 = 269,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 110.000,00 * (-0,034)/12 = 311,67 \text{ €/mese}$$

$$p_C(DAT) = 120.000,00 * (-0,034)/12 = 340,00 \text{ €/mese}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è dato da:

$$[i(SUP)] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 463,70 * 1,00 = 463,70$$

$$p_B(SUP) = 463,70 * 1,00 = 463,70$$

$$p_C(SUP) = 463,70 * 1,00 = 463,70$$

Il **prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro se-

condo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [I(SMF)]
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	6.000,00

Tabella n.17: Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione del fabbricato " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 6.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	269,17	311,67	340,00
Superficie commerciale (SUP) €m ²	463,70	463,70	463,70
Stato di manutenzione generale fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	6.000,00

Tabella n.18: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

9.5.3) Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	95.000,00		110.000,00		120.000,00	

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Consumi energetici (EP)	(1-3)	- 18.000,00	(1-3)	- 18.000,00	(1-2)	- 9.000,00
Qualità delle finiture dell'unità immobiliare (FU)	(1-3)	- 18.000,00	(1-3)	- 18.000,00	(1-2)	0,00
Data (DAT)	(0-22)	-5.921,67	(0-9)	-2.805,00	(0-2)	-680,00
Superficie commerciale (SUP)	(72,0-122,7)	-23.491,04	(72,0-157,9)	-39.841,11	(72,0-258,8)	-86.614,52
Stato di manutenzione del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00	(3-2)	6.000,00
PREZZO CORRETTO	29.587,29 €		31.353,89 €		29.705,48 €	

Tabella n.19: Tabella di valutazione " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO "

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(31.353,89 - 29.587,29) * 100] / 29.587,29 = 5,97\% > 5\%.$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* della " PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO " oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(29.587,29 + 31.353,89 + 29.705,48) / 3 = 30.215,55 \text{ €}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per la "PORZIONE DEL LOTTO AL RUSTICO" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 30.500,00 € (euro trentamilaecincquecento,00).

9.3.7) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni L'unità immobiliare pignorata veniva realizzata in forza della C.E. n.5 rilasciata dal Comune di Manduria in data 30/04/1979 in favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], per la costruzione di un laboratorio artigiano per oleificio, con alloggio custode, uffici e laboratorio. A tale concessione è susseguita in variante la C.E. n.54 del 08/05/1981 sempre in favore del sig. [REDACTED] per la costruzione di un laboratorio artigiano per oleificio a piano terra, con piano primo adibito ad uffici, laboratorio analisi, deposito olive e mensa operai. (vedere <u>Allegati n.3-4</u>)	-
Verifica dello stato di possesso dei beni L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava frazionata ed in parte (abitazione) occupata dal sig. [REDACTED] e la sua famiglia, mentre in parte (in fase di costruzione) occupata quale deposito temporaneo sempre dal sig. [REDACTED]	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale L'unità immobiliare presenta notevoli difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto. <u>L'immobile in oggetto è SANABILE.</u> Necessita di nuovo accatastamento per frazionamento di unità immobiliari. Si po-	NON Conforme

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

trà effettuare l'accatastamento in seguito alla fine lavori delle opere di cui al Permesso di Costruire per accertamento di conformità descritto al punto seguente. (vedere Allegato grafico n.1)	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	NON conforme
Lo stato di fatto risulta irregolare dal punto di vista edilizio in quanto l'immobile risulta essere non solo frazionato, ma anche avente una destinazione urbanistica diversa da quanto autorizzato in concessione. L'immobile non è dotato del certificato di agibilità/abitabilità. (vedere Allegato grafico n.2) <u>L'immobile in oggetto è SANABILE.</u> Al fine di sanare le irregolarità si dovrà richiedere un Permesso di Costruire (P.di C.) per accertamento di conformità con frazionamento dell'immobile e completamento della parte a rustico. Sono previsti oneri urbanistici per l'aumento del carico urbanistico e per la realizzazione di quanto incompiuto, nonché sanzioni per aver eseguito opere in assenza di titolo edilizio.	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	NON Presente
L'unità immobiliare NON è dotata di certificato di abitabilità	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 25.000,00

Tabella n.20: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sui beni.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
- iscrizione ipotecaria volontaria n.3445/859 del 06/02/2007 a favore di Banca Arditi Galati S.p.a. – sede Lecce, in forza di atto in data 02/02/2007 n. 120523/12011 rep. Dr. Vittoria Calvi, per la somma totale di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale da restituire in anni 20. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Manduria, alla via Vincenzo Filotico n.19/a, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n.49, particella n.1328, subalterno n.2, natura A/2 di 12,5 vani al piano primo.
- trascrizione di verbale di pignoramento registro generale n.27124/20108 del 28/11/2017 a favore di Banca Sella S.p.A. con sede in Biella (BI), contro [REDACTED]. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Manduria, alla via Vincenzo Filotico n.19/a, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n.49, particella n.1328, subalterno n.2, natura A/2 di 12,5 vani al piano primo.

Tabella n.21: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu



9.3.8) Risultati della valutazione:

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima market comparison approach* (metodo del confronto del mercato);
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il *market comparison approach* e i costi legati alle non conformità.

Per il **LOTTO**, costituito dall'intero immobile oggetto della procedura, il più probabile valore di mercato è pari a € 147.500,00 (diconsi in cifra tonda euro centoquarantasettemilacinquecento,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach - porzione del lotto completa di finiture	142.000,00
Stima market comparison approach - porzione del lotto al rustico	30.500,00
Costi di non conformità	25.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	147.500,00

Tabella n.22: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO costituito dall'immobile *appartamento a piano primo* il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 125.375,00.

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	147.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	22.125,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	125.375,00

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

Tabella n.23: Adeguamenti e correzioni alla stima**10) RIEPILOGO CONCLUSIONI**

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.520/2017, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Taranto, per l'accertamento della regolarità edilizia;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili similare effettuate nella zona di interesse;
- individuato ed acquisito atti di compravendita di tre immobili (COMPARABILI) simili per posizione e tipologia al lotto da valutare.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, la scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobile oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

50



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" o "*metodo del confronto del mercato*" applicando reali dati di compravendita è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa; tale valutazione ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto di vendita pari a:**

- LOTTO UNICO: € 147.500,00;

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a

- LOTTO UNICO: € 125.375,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 50 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Mottola (TA), lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Carlo FUGGIANO

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. FUGGIANO Carlo n° 2239	Sezione A Settore: Civile Ambientale Industriale Informazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

51

TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO

Proc.to Esecuzione Immobiliare n.520/2017 RGE

ALLEGATI***Allegato n.1:*** Comunicazioni e Verbale delle operazioni peritali***Allegato n.2:*** Estratto di mappa catastale, visure storiche, planimetrie catastali***Allegato n.3:*** Concessione edilizia Pratica n.5 del 30/04/1979***Allegato n.4:*** Concessione edilizia in variante protocollo 14884n.5 del 08/05/1981***Allegato n.5:*** Relazione a Strutture Ultimate e Certificato di collaudo strutturale***Allegato n.6:*** Atto di compravendita del 28/09/2017 - Comparabile A***Allegato n.7:*** Atto di compravendita del 29/10/2018 - Comparabile B***Allegato n.8:*** Atto di compravendita del 16/05/2019 - Comparabile C***Allegato n.9:*** Atto di donazione Rep. n.67.390 - Raccolta n.14.618 registrato a Taranto
il 09/06/2006 al n.580***Allegato n.10:*** Estratto per riassunto di matrimonio***Allegato grafico n.1:*** Regolarità catastale***Allegato grafico n.2:*** Regolarità edilizio-urbanistica***Allegato grafico n.3:*** Individuazione del lotto***Allegato fotografico***ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA - Lotto unico
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Carlo FUGGIANO
 V.le Turi n.131, 74017 - Mottola (TA) - Tel/Fax 099.8863060
 PEC: carlo.fuggiano@ingpec.eu

