



Area Espropriazioni e Fallimenti
Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Giudice dott. Andrea Paiano

RGE275/2022

PROCEDURA _____

Consulenza Tecnica

ATTIVITA' _____

Relazione dell'esperto

OGGETTO _____



TIMBRO E FIRMA _____

Studio Tecnico dott. ing. Valerio Annicelli

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

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	08/09/23	Emesso

ELABORATO

CTU
021
23

Sommario

A. Introduzione.....	4
B. Controlli preliminari.....	5
Lotto I	7
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	8
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità	8
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento	9
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza	10
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	11
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	11
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione	11
I-8. Espropriazione per pubblica utilità	12
I-9. Stima del valore dell'immobile	12
I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato	14
I-B. Analisi del mercato immobiliare	14
I-C. Calcolo della superficie commerciale	15
I-D. Metodo di stima.....	16
I-10. Descrizione del lotto	17
Lotto II	19
II-1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	20
II-2. Conformità Urbanistica e agibilità	20
II-3. Verifica della descrizione del pignoramento	21
II-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza	22
II-5. Divisione in lotti dei beni pignorati.....	23
II-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari.....	23
II-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione	23
II-8. Espropriazione per pubblica utilità	24
II-9. Stima del valore dell'immobile	25
II-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato	26
II-B. Analisi del mercato immobiliare	26

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



A. Introduzione

In data 02/12/2022 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine di dieci giorni dalla notifica della nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

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

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

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

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

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
Esecutato I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Proprietario I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Proprietario II	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Procedente	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Intervenuto	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ipotecante	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex Proprietario I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Ex proprietario II	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Stipulante I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>
Stipulante I	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>	<Privacy>

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

Lotto I

Catasto Fabbricati del comune di Taranto (TA):

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento					Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita		
F1	319	2892	5	A/3	3	5 vani	106 m ² (103 m ² escluse le aree scoperte)	€ 516,46	Via Gorizia n.28 piano 2	Esecutato I (1/1 proprietà)

Lotto II

Catasto Fabbricati del comune di Mottola (TA):

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento					Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita		
F2	112	105	8	A/3	3	5,5 vani	115 m ² (115 m ² escluse le aree scoperte)	€ 369,27	Via Mazzini n.67 piano Terra	Esecutato I (1/3 proprietà)

B. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

(omissis)

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

Il precedente ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., pertanto, i controlli eseguiti e richiesti nel verbale di nomina si riassumono nella seguente check list:

<i>La certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato?</i>	Si.
<i>La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un</i>	Si.

<p><i>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?</i></p>	
<p><i>il creditore procedente ha 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).</i></p>	<p>Si.</p>
<p><i>Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato?</i></p>	<p>No. L'esperto ha comunque provveduto a procurare il certificato di stato civile dell'Esecutato I rilevando che lo stesso risulta aver contratto matrimonio il giorno 11/01/1990 con regime di comunione dei beni poi cambiato in regime di separazione dei beni il 03/02/1993 con atto notarile. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Taranto n.2178/2013, veniva pronunciata la separazione dal coniuge.</p>



Lotto I



I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

L'esperto deve provvedere:

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

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

Comune	Taranto	
Località / indirizzo	Via Gorizia n.28	
Caratteristiche interne	Appartamento posto al piano 2 senza ascensore, costituito da un ingresso, al quale si arriva da una scala interna allo stabile, dal quale si accede a due camere dotate di balconcino con affaccio su strada, un ripostiglio, un soggiorno collegato a un cucinino e un bagno con balcone in comune e affaccio su atrio interno.	
Caratteristiche esterne	L'immobile appartiene ad uno stabile di 3 piani in adiacenza a stabili simili edificato con struttura a mura portanti e divisori di tamponamento interni, realizzato in zona centrale di Taranto con caratteristiche e materiali tipici del luogo e con finiture rinnovate rispetto all'epoca della costruzione ma non recenti.	
Superficie Calpestabile [m²]	Circa 78,5 m ² interni	
Confini	L'immobile si trova al secondo piano di un fabbricato antico prevalentemente ad uso residenziale e confina sul fronte nord e sud con altre unità immobiliari residenziali, sul fronte ovest con atrio condominiale e sul fronte est con affaccio su via Gorizia.	
Dati Catastali	F.	319
	P.	2892
	S.	5
	Cat.	A/3
	Classe	3
	Consistenza	5 vani
	Sup. Catastale	Totale 106 m ² , Totale senza aree scoperte 103 m ²
	Rendita	€ 516,46
Indirizzo	Via Gorizia n. 28	
Pertinenze ed accessori	n.a.	
Millesimi di parti comuni	n.a.	

I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

L'esperto deve provvedere:

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

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

L'immobile F1, fa parte di un fabbricato realizzato negli anni '30 e, per quanto desumibile dalle ricerche effettuate e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, è conforme a quanto realizzato in fase di costruzione. Le ricerche effettuate presso l'archivio non hanno prodotto alcuna evidenza circa l'agibilità.

I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

L'esperto deve provvedere:

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi.

I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza

L'esperto deve provvedere:

ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte 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).

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato I** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per 1/1 di proprietà. Il diritto è pervenuto in virtù di atto amministrativo del 09/09/2008 rep. 1453/2008/8 trascritto il 16/06/2011 ai nn.16010/10355 per convenzione specie atto per causa di morte, eredità devoluta per testamento pubblicato il 05/03/2008, trascritto presso l'AE territorio il 26/03/2008 al n.3098 contro **Ex Proprietario I**.

Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sugli immobili del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, si rileva che, come riporta la nota di trascrizione, pende il verbale di pignoramento che origina la procedura immobiliare, rep.741/2022 del 03/10/2022 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 24/10/2022 ai nn.29758/21686 in favore del **Procedente** e contro l'**Esecutato I**.

Precedentemente, contro l'**Esecutato I** per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a favore dell'**Intervenuto** è stata iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 13/02/2018 ai nn. 3231/373, l'ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 66.196,32 di cui 33.098,16 di capitale in seguito a ruolo e avviso di addebito esecutivo, pubblico ufficiale **Intervenuto**, rep. n.3623/10618.

Precedentemente, contro l'**Esecutato I** per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a favore del **Procedente** è stata iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 13/11/2013 ai nn. 20552/2394, l'ipoteca giudiziale per € 168.000,00 totale e di capitale in seguito a sentenza di separazione personale, pubblico ufficiale Tribunale di Taranto, rep. n.2178 del 30/10/2013.

I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

L'esperto deve provvedere:

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

Il lotto identificato non è divisibile tecnicamente e/o utilmente dal punto di vista della commerciabilità in più lotti.

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

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

L'immobile è stato pignorato per la quota intera di proprietà dell'**Esecutato I**.

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

L'esperto deve provvedere:

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

L'immobile, è dell'**Esecutato I** per la piena proprietà ed in uso a terzi come da dichiarazione resa in sede di sopralluogo dall'occupante, il quale dimora nello stesso in qualità di coniuge del defunto conduttore di un contratto di locazione sottoscritto il 01/11/2009 e con scadenza al 31/10/2013 e tacito rinnovo per i successivi quattro anni e ancora successivo tacito rinnovo ogni quattro anni.

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, ...

Dalle evidenze documentali fornite dallo stesso coniuge del defunto conduttore, si evince che alla data di scadenza dei primi quattro anni non si è provveduto al rinnovo della registrazione pur essendo rimasto in piedi l'accordo contrattuale tra le parti onorato con la corresponsione dei canoni di locazione mensili fino alla data odierna anche in prosecuzione dopo il decesso del conduttore stesso, da parte del coniuge.

Il canone di locazione mensile stabilito nel contratto, che tuttavia è piuttosto datato, è di € 370,00. Tale canone risulta essere leggermente al di sotto dei parametri del mercato immobiliare attuale secondo il quale la quota mensile si attesterebbe intorno a €435,00.

... 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.

Non risultano esserci particolari vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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

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

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

L'immobile fa parte di un condominio gestito autonomamente dagli inquilini in assenza di amministratore così come da dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dall'occupante.

I-8. Espropriazione per pubblica utilità

*L'esperto deve provvedere:
ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

I-9. Stima del valore dell'immobile

L'esperto deve provvedere:

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

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

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

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionale come la norma *UNI 11612* o le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali.

Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del *Requisito 3* dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato

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

Caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza in un isolato urbano di seconda fascia. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.
Caratteristiche posizionali (Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)	L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano 2 senza ascensore con esposizione prevalente a est e in uno stabile con finestrate principali nelle stanze da letto con architettura tipica delle costruzioni del periodo di fine anni '30.
Caratteristiche tipologiche (Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)	Superficie immobiliare di dimensioni catastali medie (106m ² totali di cui 103m ² coperti catastali); immobile che non necessita di interventi di manutenzione importanti, dotato di impianti idrico e sanitario funzionanti. Oltre che di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas.
Caratteristiche economiche (limitazioni d'uso, ecc.)	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

I-B. Analisi del mercato immobiliare

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

Localizzazione	<ul style="list-style-type: none"> Taranto - 74121 Via Gorizia, n.28 Zona centrale storica
-----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Codice zone B3 • Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> • In fabbricato usato • Appartamento in stabile condominiale
Tipologia Edilizia	Fabbricato: <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato condominiale con struttura a mura portanti Immobile: <ul style="list-style-type: none"> • Appartamento di edilizia a mura portanti accessibile al secondo piano senza ascensore in fabbricato storico.
Dimensione	Media
Caratteri della domanda e dell'offerta (Prevalenti)	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Motivo acquisto: Abitazione Intermediari: No
Livello del prezzo (Secondo semestre 2022 - OMI) (Quotazioni primari borsini immobiliari)	Quotazione minima: 510 € Quotazione media: 550 € Quotazione massima: 590 € Quotazione minima: 502 € Quotazione media: 584 € Quotazione massima: 666 €
Fase del mercato immobiliare	Quotazioni: in aumento del 4% su base annuale Vendite: in aumento del 3% su base annuale Dinamicità del mercato: medio alta; Livello redditi: nella media.

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

I-C. Calcolo della superficie commerciale

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

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

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

	Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
F1	Ingresso	10,5m ²	Principale	100 %
	Camera 1	26,0m ²	Principale	100 %
	Camera 2	26,0m ²	Principale	100 %
	Bagno	10,0m ²	Principale	100 %
	Soggiorno / pranzo	17,5m ²	Principale	100 %
	Cucinino	7,5m ²	Principale	100 %
	Ripostiglio	5,5m ²	Principale	100 %
	Balcone 1	2,0m ²	Di ornamento	25%
	Balcone 2	2,0m ²	Di ornamento	25%
	Loggia interna	5,0m ²	Di ornamento	25%
Totale Lotto I		112 m²		
Totale aree coperte Lotto I		103 m²		106,0 m²

I-D. Metodo di stima

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

Per fornire un dato affidabile, si è proceduto a consultare i riferimenti di prezzo OMI e dei primari borsini immobiliari.

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

...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

€ 54.500

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

Valore stimato		[€]	€ 54.378,00	$\left[\text{Valore massimo} \times \left(\frac{A+B}{2} \right) - (C+D+E) \right] \times F$	
Valore ordinario		[€]	€ 60.420,00	Motivo	
Superficie commerciale		[mq]	106,00		
Valore unitario		[€]/[mq]	570		
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]		90%
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	90%	Immobile in buona condizione
	C	Oneri professionali e/o di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 0,00	N.R.
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	100%	1/1 Diritto di proprietà

I-10: Descrizione del lotto

L'esperto deve provvedere:

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

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

<i>Lotto – Numero beni</i>	N. I – Piena proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
<i>Genere</i>	Appartamento posto al piano 2 senza ascensore, costituito da un ingresso, al quale si arriva da una scala interna allo stabile, dal quale si accede a due camere dotate di balconcino con affaccio su strada, un ripostiglio, un soggiorno collegato a un cucinino e un bagno con balcone in comune e affaccio su atrio interno.
<i>Valore di stima</i>	€ 54.500,00
<i>Indirizzo</i>	Taranto, via Gorizia n.28

<i>Disponibilità</i>	In uso al locatario
<i>Certificazione Energetica</i>	Non disponibile
<i>Vani</i>	5 (Catastali)
<i>Dimensione</i>	106m ² Catastali (Totale escluse le aree scoperte 103m ²)
<i>Piano</i>	2
<i>Contesto</i>	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza in un isolato urbano di seconda fascia. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.