



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. A. PAIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Proc. Esec. n. 44/2024 R.G.E.



DOVALUE S.P.A.

MANDATARIA DI LUZZATTI POP NPLS S.R.L.

contro



C.T.U.: dott. arch. Federica BAISI



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto stimatore dott. arch. FEDERICA BAISI

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 44/24 R.G.E.

promosso da

DOVALUE S.P.A.

MANDATARIA DI LUZZATTI POP NPLS S.R.L.

Contro1



Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Trasmissione dell'accettazione dell'incarico: 24.03.2024

Con provvedimento di nomina del 14.03.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che la sottoscritta arch. Federica Baisi, nominata esperto, provveda:

- 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 co-



sti per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizza-



zione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



9) *Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*

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

11) *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);*

12) *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;*

13) *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;*



14) 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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Statte		
44/24	Unico	Appartamento per civile abitazione sito in Statte (TA), identificato in catasto fabbricati del comune di Statte (TA) al foglio 27, particella 677 (già 651), sub 18, via Taranto n. 85, piano 2, int. 6, categoria A/3, classe 3, vani 7, R.C Euro 632,66
		Autorimessa, sita in Statte (TA), identificata in catasto fabbricati del Comune di Statte (TA) al foglio 27, particella 677 (già 651), sub 39, via Taranto 85, piano S1, int. 3, categoria C/2, classe 2, mq. 25, R.C Euro 72,30
In ditto: [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		

Catasto urbano – Dati originali								
Comune di Statte								
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	27	677	18	A/3	3	7 vani	100 mq.	€ 632,66
	27	677	39	C/2	—		25 mq.	€ 72,30
In ditto: [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni								

Catasto urbano – Dati aggiornati								
Comune di Statte								
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	27	677	18	A/3	3	7 vani	100 mq.	€ 632,66
	27	677	39	C/2	—		25 mq.	€ 72,30
In ditto: [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni								



Note sulla situazione catastale

Sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale originale dell'appartamento (*all. 3*), che non modificano il perimetro e la consistenza dell'immobile espressa in superficie lorda (circ. U.T.E. del 14710/89 prot. n. 3405).

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c. (*all. 12*)
- Esecuzione del sopralluogo in data 22 aprile 2024 (*Verbale di sopralluogo all. 1*)
- Esecuzione di rilievo fotografico (*all. 5*)
- Esecuzione di grafico quotato da rilievo metrico (*all. 6*)

Acquisizione di:

- Visure e planimetrie catastali originali, stralcio di mappa (*all. ti 3 e 4*)
- Copia dei titoli edilizi abilitativi (*all. ti 7, 8 e 9*)
- Copia del titolo notarile di provenienza (*all. 10*).

Sopralluoghi

E' stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento in data 22 aprile 2024, alla presenza del signor [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'esecutata [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo, previa identificazione catastale dell'immobile, è stata presa visione dei luoghi al fine di verificare la rispondenza con gli atti catastali e di ricavare le informazioni utili per la valutazione del bene. Sono stati eseguiti i rilievi metrici, successivamente riprodotti graficamente, e fotografici. Il verbale dei sopralluoghi è allegato alla presente relazione (*all. 1*).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:



La cantina consiste in un unico vano di mq. 23,70 calpestabili; la superficie commerciale è di mq. 26,10. Confina con giardino condominiale, locale ad uso condominiale, accesso comune, salvo altri.

L'appartamento è censito in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 18, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 100,00, rendita catastale € 632,66; la cantina è censita in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 39, categoria C/2, superficie catastale mq. 25,00, rendita catastale € 72,30.

L'appartamento e la cantina sono in uso alla comproprietaria esecutata.

Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici

L'immobile è ubicato alla periferia sud dell'abitato di Statte in località Zappalanotte, in prossimità della strada provinciale 48 che collega Statte con la città di Taranto. La zona è a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da complessi edilizi a schiera e larghi spazi incolti.

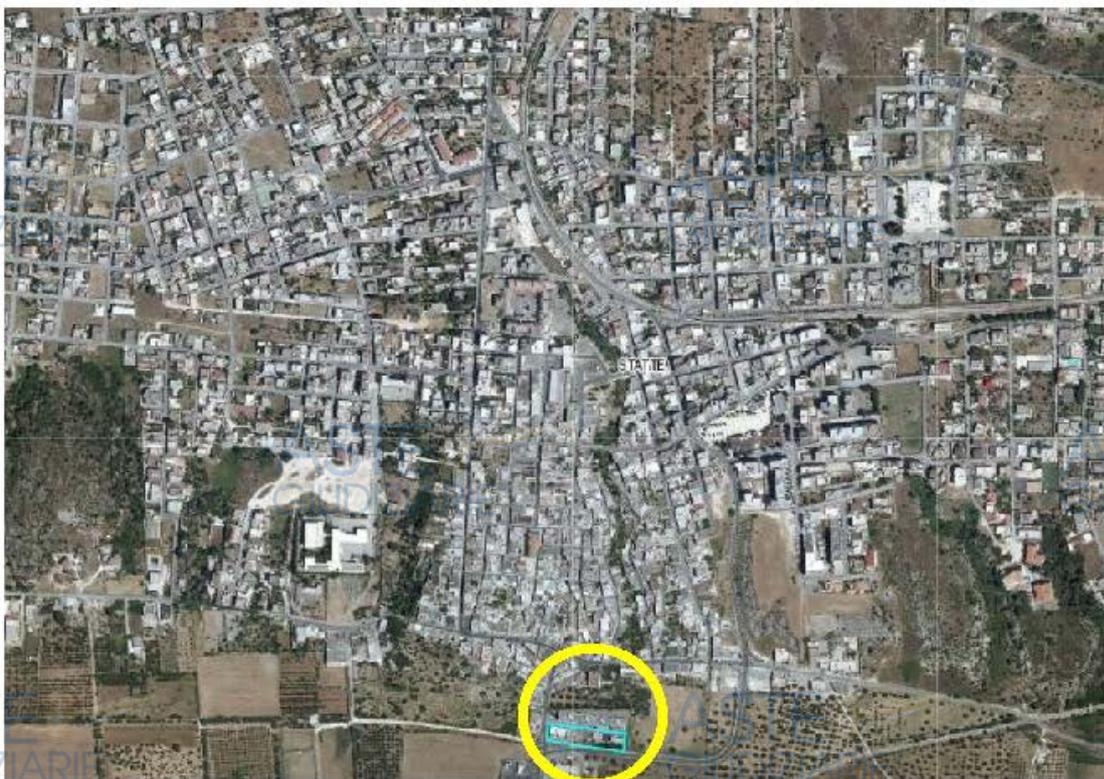


Fig. 1 Stralcio aerofotogrammetrico



Nella zona sono presenti opere di infrastruttura primaria e secondaria, mancano invece attività commerciali ed edifici di interesse collettivo come scuole, chiese, etc.

L'area ricade, ai sensi del vigente P.U.G. del comune di Statte, in zona "Contesti urbani consolidati e da consolidare, mantenere, qualificare e completare".

Fabbricato

Si tratta di un fabbricato appartenente a un complesso edilizio formato da 8 blocchi a schiera, realizzato a metà degli anni '70 e destinato ai dipendenti ex ILVA. La struttura è a telaio in c.a. con copertura piana. E' privo di impianto di ascensore.

Lo stato manutentivo esterno è carente, in quanto la facciata presenta numerose alterazioni dell'intonaco.

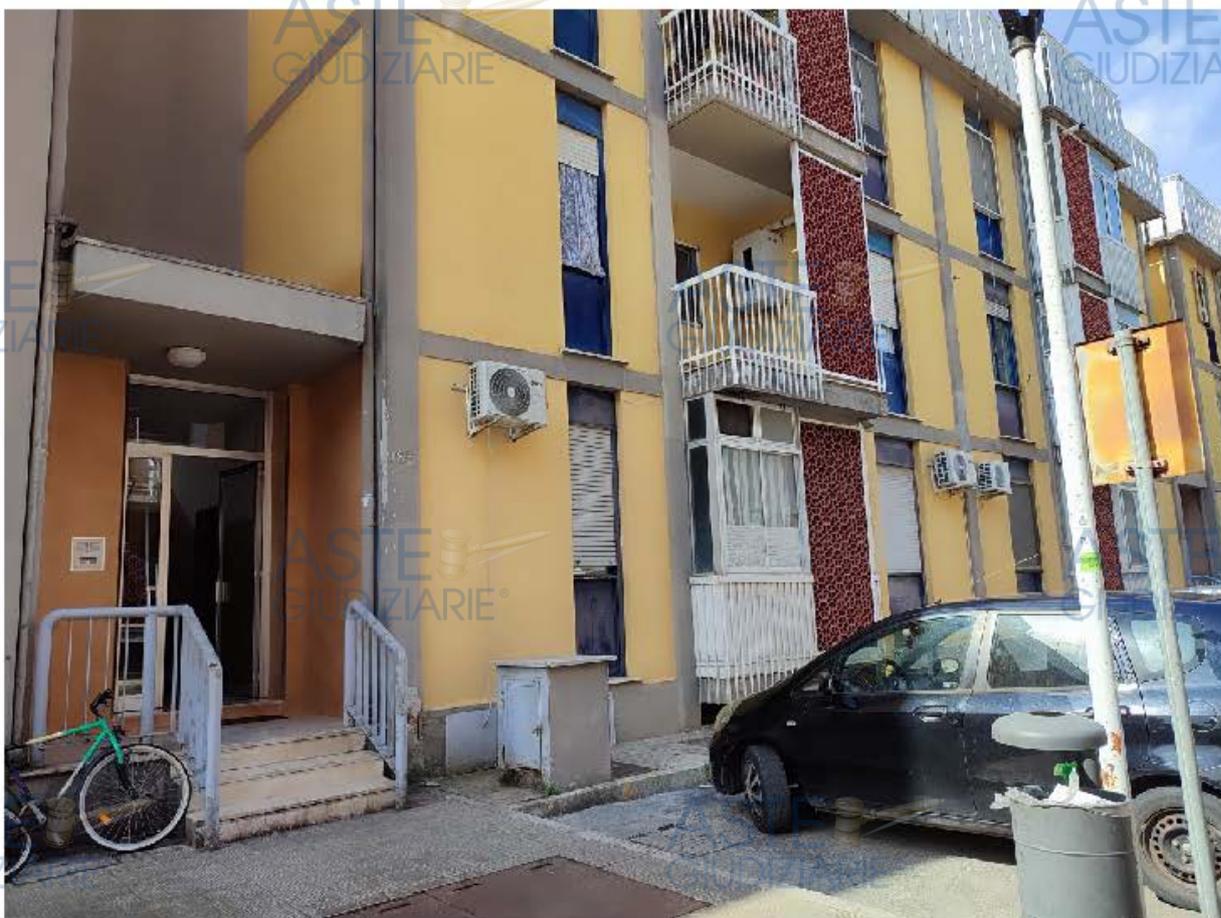
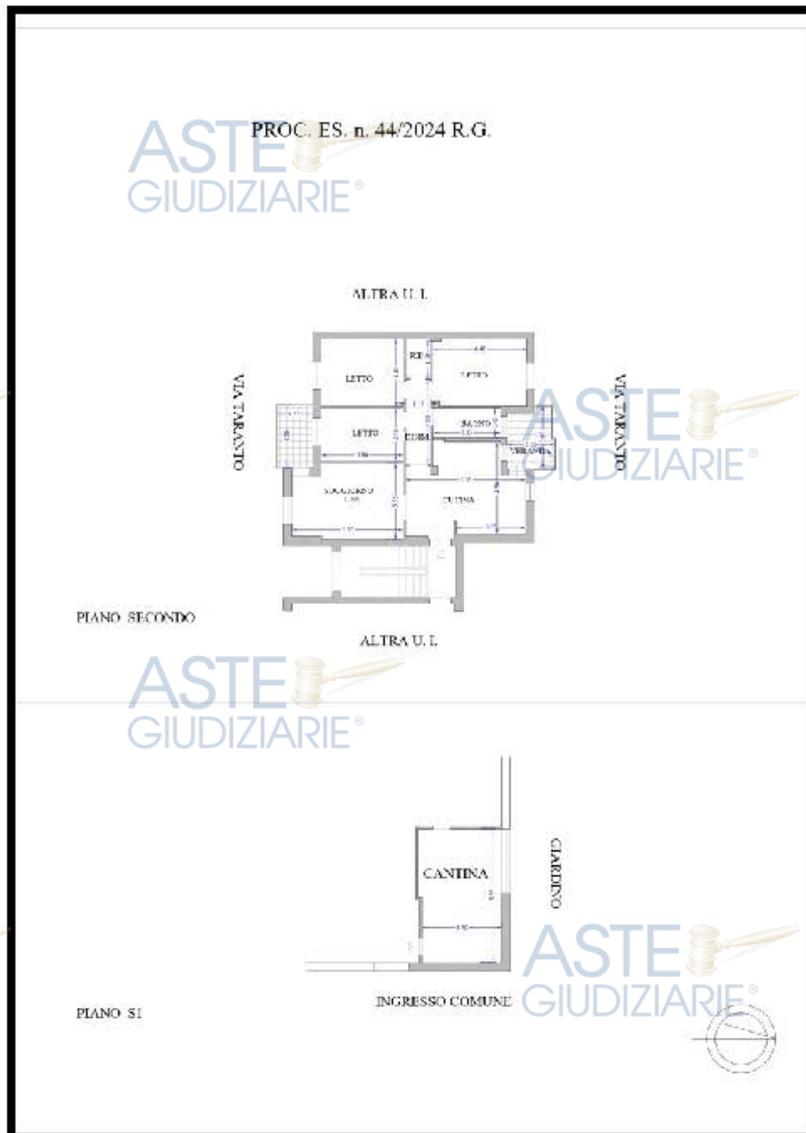


Fig. 2 – Facciata del fabbricato



Unità immobiliare (fotografie all. 5, grafico all. 6)

L'appartamento d'interesse occupa il secondo piano di uno dei blocchi centrali dell'edificio. L'accesso avviene da un atrio a piano rialzato, da cui si accede direttamente al vano scala. Entrando nell'appartamento, si trova un piccolo ingresso comunicante con la cucina/pranzo, di fronte alla quale è situato il soggiorno. Attraverso una porta a vetri si accede quindi alla zona notte, formata da un corridoio centrale con due camere da un lato e una camera e un bagno dall'altro; sul fondo, il ripostiglio. Completano l'appartamento un balcone e una veranda aperta, parzialmente rientrante e schermata da un grigliato in refrattari. L'abitazione è sufficientemente aerata e illuminata in quanto affaccia su 2 lati contrapposti, e anche in ragione del fatto che il fabbricato è ben distanziato dai fabbricati circostanti.





Materiali e impianti (fotografie all. 5)

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate in colore chiaro. La pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti, realizzata in granigliato di cemento. Il bagno e la cucina hanno il rivestimento in piastrelle ceramiche di formato medio in tinta chiara con decori. Le porte interne sono in legno rivestito di tonalità



chiara; la porta d'ingresso è blindata e pannellata. Le finestre sono in ferro a vetro singolo, con avvolgibili in pvc; soltanto nella cucina la vetrata è in anticorodal color alluminio.

L'appartamento è allacciato alle reti urbane di elettricità, acqua, fognatura, gas; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono installati inoltre gli impianti di TV e di citofono. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta nella veranda e ha i radiatori in ghisa.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto; non si rilevano specifiche problematiche, quanto piuttosto tracce di usura (*all. 5*).

La cantina presenta tracce di umidità sulle pareti e sul soffitto.

Pertinenze

La cantina al piano S1 del fabbricato costituisce una unità immobiliare autonoma.

Consistenza dell'immobile

Ambienti	
ambiente	Superficie utile
cucina/pranzo	23,50
soggiorno	19,20
bagno	4,80
disimpegno	5,10
letto	10,30
letto	13,20
letto	15,00
ripostiglio	2,30
veranda	6,60
balcone	5,50

Appartamento: riepilogo ambienti	
Tipologia	superficie utile
Superficie residenziale netta	93,40
veranda	6,60
balcone	5,50

Consistenza della cantina

Cantina: ambiente unico	
superficie netta	mq. 23,70
superficie lorda	mq. 26,10



Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (all. 6).

Valutazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. **116,55**, come si evince dal prospetto di calcolo sotto riportato:

Superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento		
<i>tipologia di superf.</i>	<i>mq. x coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>superf. commerc.</i>
superficie residenziale lorda	112,90 x 1,00	112,90
balcone	5,50 x 0,30	1,65
veranda	6,60 x 0,30	2,00
Totale		mq. 116,55

La superficie commerciale della cantina è di mq. **26,10**.

Il computo della **superficie commerciale** è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138 /98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi e verande. Per la cantina, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98 si assume il coefficiente pari al 25% della superficie principale del vano, in quanto vano accessorio indiretto non comunicante.

Spese condominiali

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta a € 396,00. Le rate condominiali ordinarie o straordinarie emesse dall'amministrazione condominiale risultano regolarmente pagate (all. 11).

Confini

L'appartamento confina con vano scala, giardino condominiale, proprietà Cesareo o suoi aventi causa, salvo altri. La cantina confina con giardino condominiale, locale ad uso condominiale, accesso comune, salvo altri.



Pratica edilizia

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 82 rilasciata dal comune di Taranto il 14.06.1974 e successiva Licenza edilizia n. 127 (variante) rilasciata dal comune di Taranto il 27.09.1974 (all. 7). In seguito, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in sanatoria al comune di Statte in data 18/10/2006 prot. 16285 per diversa distribuzione degli spazi interni (all. 8).

Abitabilità

L'unità immobiliare è provvista di Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Taranto il 03.08.1976 (all. 9).

Difformità

L'appartamento è conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio, la DIA del 18/10/2006 prot. 16285.

La cantina invece è stata realizzata in totale difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo del fabbricato, che non prevedeva un piano S1.

Sanabilità

Per la cantina, dalle informazioni ricevute dall'Ufficio tecnico del comune di Statte risulta che la sanatoria non potrà essere richiesta su iniziativa del singolo proprietario, trattandosi di una difformità che riguarda l'intero piano S1 del fabbricato. In ragione di ciò, non essendo possibile quantificare le spese per la sanatoria, in sede di stima verrà applicato un coefficiente di deprezzamento del 30%.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/02/2024						
Statte (TA) fg. 27 p.IIa 677 sub 18 e sub 39						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°. r. p.
piena proprietà	1/1	compravendita	Rinaldi Arcangelo notaio	14/11/2006	17/11/2006	19664
In ditta	[REDACTED]					
	Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni					
	[REDACTED]					
	Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni					



Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
8620	17/11/2006	Ipoteca volontaria	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
4243	29/02/2024	Pignoramento immobiliare	LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

Stato di possesso	
Allo stato attuale le unità immobiliari risultano in uso alla comproprietaria esecutata [REDACTED]	

Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura					
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°. r. p.	

Convenzioni matrimoniali				
Tipo	Rogante	data	Reg.	N°.k

Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°. r. p.
Negativo				

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	---	-	--



Verifica allegato 2						
Nota di trascr.	Estratto di mappa	Certif. cata-stale	Certificato ipotecario	Certificato notarile	Dest. Urb.	Certificato Storico
SI'	SI'	SI'	No	SI'	No	no

Conclusioni

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Statte (TA), via Taranto n. 85 scala B interno 6 piano 2°, con cantina alla scala B interno 3 Piano S1. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere da letto, 1 bagno, ripostiglio e 2 balconi; la superficie calpestabile è di mq. 93,40 più un balcone di mq. 5,50 e una veranda aperta di mq. 6,60; la superficie commerciale è di mq. 116,55.

La cantina consiste in un unico vano di mq. 23,70 calpestabili; la superficie commerciale è di mq. 26,10.

L'appartamento è censito in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 18, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 100,00, rendita catastale € 632,66; la cantina è censita in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 39, categoria C/2, superficie catastale mq. 25,00, rendita catastale € 72,30.

Lo stato manutentivo è nella media della zona.

L'appartamento è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 82 rilasciata dal comune di Taranto il 14.06.1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 127 rilasciata dal comune di Taranto il 27.09.1974; è provvisto di Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Taranto il 03.08.1976. In seguito, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in sanatoria al comune di Statte in data 18/10/2006 prot. 16285 per diversa distribuzione degli spazi interni.

La cantina, come tutto il piano S1 del fabbricato, è priva di titolo abilitativo edilizio; la sanatoria è da presentarsi a cura del condominio per l'intero piano S1. In ragione di ciò, in sede di stima verrà applicato un coefficiente di deprezzamento del 30%.



CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare di altri beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per collocazione, tipologia e struttura, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Sono stati acquisiti i valori di immobili confrontabili con quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare quello oggetto di stima. A tale scopo, oltre alla personale conoscenza del mercato immobiliare di Statte, sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione: indagini presso gli operatori immobiliari del settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, Uffici del registro di Taranto, Ufficio tecnico di Comune di Statte, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I comparabili scelti condividono con l'immobile oggetto di stima le seguenti caratteristiche:

- sono stati realizzati nella stessa epoca
- sono situati in un raggio di mt. 100 dall'immobile oggetto di stima.

indirizzo in Statte	Epoca di vendita	Riferimenti catastali	Prezzo di vendita €/mq di superficie commerc.
via Taranto 91	1° semestre 2022	Fg. 27 p.lla 70 sub 15 e 32	€/mq. 469,00
Via Taranto 121	1° semestre 2023	Fg. 27 p.lla 74 sub 17	€/mq. 355,00
Via Taranto 121	2° semestre 2018	Fg. 27 p.lla 74 sub 9	€/mq. 435,00

Dall'analisi è emerso un prezzo medio di mercato di €/mq 420,00. I dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona di riferimento un range di € 400,00/600,00 per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.

Pertanto, in considerazione del discreto stato di conservazione, ponderando i dati rilevati dalle indagini sul territorio e i dati OMI, si assume un prezzo unitario di €/mq. 500,00.

Superficie commerciale dell'appartamento	mq.	116,55
Valore medio di mercato al mq.	€/mq.	500,00
Valore di mercato all'attualità dell'appartamento	€	58.275,00

Superficie commerciale della cantina	mq.	26,10
Valore medio di mercato al mq.*	€/mq.	200,00
Valore di mercato all'attualità della cantina	€	5.220,00

*la cantina è una u.i. a sè stante, non è un vano accessorio indiretto non comunicante dell'appartamento

Adeguamenti e correzioni della stima		
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	riduzione del valore di mercato del 10%	- € 5.827,50
adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica	cantina (si applica un deprezzamento del 30%)	- € 1.566,00
Adeguamenti per spese condominiali insolute		-----
Valore appartamento + cantina con adeguamenti e correzioni della stima		€ 56.101,50
(€ 58.275,00 + € 5.220,00 - € 5.827,50 - € 1.566,00)		

Prezzo base d'asta degli immobili

Valore di stima complessivo dell'appartamento e della cantina al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente: € 56.101,50, che si arrotondano in **€ 56.000,00** (CINQUANTASEMILA/00).

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Statte (TA) in via Taranto n. 85, al piano secondo, con cantina al piano interrato. L'appartamento è censito in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 18, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 100,00, rendita catastale € 632,66; la cantina è censita in Catasto Fabbricati del comune di Statte al fg. 27 p.lla 677 sub 39, categoria C/2, superficie catastale mq. 25,00, rendita catastale € 72,30. L'appartamento confina con vano scala, giardino condominiale, proprietà Cesareo o suoi aventi causa, salvo altri. La cantina confina con giardino condominiale, locale ad uso condominiale, accesso comune, salvo altri.



Valore di mercato: € 56.000,00
(euro cinquantaseimila/00)

In fede

II C.T.U

Taranto, 19 giugno 2024

Arch. Federica Baisi

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

- 1) verbale del sopralluogo
- 2) avvisi di sopralluogo, tramite racc. a/r agli esecutati e pec al creditore procedente
- 3) Documentazione catastale dell'appartamento (visura, planimetria, estratto di mappa)
- 4) Documentazione catastale della cantina (visura, planimetria, estratto di mappa)
- 5) Rilievo fotografico
- 6) Elaborato grafico redatto dal CTU sulla base dei rilievi metrici
- 7) Licenza Edilizia n. 127 rilasciata dal comune di Taranto il 27.09.1974
- 8) D.I.A. 18/10/2006 prot. 16285.
- 9) Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Taranto il 03.08.1976.
- 10) Copia del titolo di provenienza
- 11) Attestazione delle spese condominiali
- 12) Scheda pubblicazione bando
- 13) Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
- 14) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 15) Copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008
- 16) invio di copia della perizia alle parti

Taranto, 19 giugno 2024

Arch. Federica Baisi

