

TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 47/2023 R.G.E., promossa da
EVOLVE SPV S.R.L. contro**



RELAZIONE GENERALE

1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



**Il cespite è sito in Monteiasi, ed è attualmente individuato al N.C.E.U. al:
Foglio 4, Particella 971, Sub. 2, Via ----- n. 164 (già n. 146), piano 1°**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Monteiasi

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

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 47/2023 R.G.E., promossa da EVOLVE
SPV S.R.L. contro

Con decreto del 26/3/2023, il sottoscritto CTU Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, in qualità di esperto stimatore, riceveva dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO, l'incarico di redigere la CTU afferente esecuzione immobiliare n° 47/2023. In data 28/3/2023, il sottoscritto nell'accettare l'incarico giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, e pertanto avviava le operazioni peritali sulla base dei seguenti questi e richieste poste dal Sig. Giudice che

DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

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

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



- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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 ----- causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);



10) al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 47/2023 R.G.E., promossa da EVOLVE
SPV S.R.L. contro**



OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, ha comunicato alle parti, con lettera raccomandata A.R., il giorno e l'ora in cui dava inizio alle operazioni peritali, ovvero il 07/06/2023, alle ore 09,30 (**Allegato 1**). A tale incontro, il sottoscritto si recava accompagnato dall'Ausiliaria del Giudice Avv. Maria Teresa Macripò, ma gli esecutati **non** risultavano essere presenti. Venivo successivamente contattato dalla Sig.ra -----, con la quale si conveniva, giusto accordo telefonico, l'esecuzione dell'accesso nella stessa giornata, alle ore 19,00. In quella sede, si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi; tale ricognizione veniva documentata anche fotograficamente. Successivamente, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Monteiasi (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe - **Allegato 2**), il Comune di Carosino (Ufficio Anagrafe - **Allegato 2**) onde reperire tutta la documentazione necessaria al fine di poter espletare le operazioni peritali affidate. Dopo lo svolgimento di tali attività, avendo acquisito gli elementi necessari e sufficienti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai questi posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

PRECISAZIONI

La composizione dell'immobile, rende possibile la definizione di un unico lotto di vendita funzionalmente autonomo.



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Monteiasi

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Il piccolo fabbricato che contiene la nostra abitazione, ha avuto la sua prima edificazione alla fine degli anni '50, in quella che allora era la zona semicentrale della cittadina. Esso è costituito di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed ha accesso dalla Via ----- n. 164 (già Via ----- n. 146). Il palazzo è sprovvisto di ascensore, e la sua facciata è semplicemente intonacata ed attintata.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al primo piano, e risulta essere così distribuita, sono presenti: l'ingresso/disimpegno che immette alle due camere (una delle quali affaccia sulla pubblica via), alla cucina abitabile dalla quale, attraverso un corridoio si accede al servizio igienico con antistante lavanderia. Sono altresì presenti: un balcone che come detto affaccia sulla pubblica via, ed un'area cortilizia a livello su cui affaccia la cucina. Le condizioni manutentive complessive sia del fabbricato che dell'abitazione sono buone.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Monteiasi, Via ----- n. 164							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Monteiasi							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
4	971	2	A/4	3	4,5 vani	122 mq.(Totale escluse aree scoperte 121 mq.)	€ 171,98
Comune di Monteiasi, Via ----- n. 164 Piano 1 In ditta:							

(Allegato 6)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella zona centrale del paese. L'accesso avviene dalla Via -----, strada che per la sua collocazione, risulta essere discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Monteiasi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

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



La zona, avente una spiccata vocazione residenziale, con connesse attività commerciali, è caratterizzata prevalentemente da costruzioni realizzate al finire degli anni '50 solitamente di uno o due piani fuori terra, mediamente in discrete/buone condizioni di conservazione e manutenzione. Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL' IMMOBILE

Il piccolo fabbricato che contiene la nostra abitazione, è di semplice esecuzione costruttiva con finiture da edilizia corrente. Esso ha avuto la sua prima edificazione alla fine degli anni '50, in quella che allora era la zona semicentrale della cittadina, e che oggi può essere considerata zona centrale della stessa. Il fabbricato è costituito di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, è realizzato con struttura portante mista e solai in laterocemento, ed ha accesso dalla Via ----- n. 164 (già Via ----- 146). Il palazzo è sprovvisto di ascensore, e la sua facciata è semplicemente intonacata ed attintata. L'abitazione oggetto di perizia, sita al primo piano, risulta essere così distribuita; da un ingresso/disimpegno si accede alle due camere (una delle quali affaccia sulla pubblica via) alla cucina abitabile, dalla quale attraverso un corridoio (illuminato da una finestra non assentita), sia accede al servizio igienico con antistante lavanderia. Sono anche presenti: un balcone che come detto affaccia sulla pubblica via, e un'area cortilizia a livello, fruibile dalla cucina. La citata lavanderia, il bagno ed una delle camere prendono aria e luce dal sottostante cortiletto interno. Le condizioni manutentive complessive sia del fabbricato che dell'abitazione sono buone.

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione al suo interno è pavimentata con piastrelle in ceramica, sempre in ceramica cono i rivestimenti della cucina del bagno e della lavanderia. L'area cortilizia, fruibile dalla cucina, è piastrellata con chianche. L'immobile al suo interno è completato con intonaco semplicemente attintato. Tutte le porte interne sono tamburate in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e sono dotati di avvolgibili in materiale plastico o di chiusure sempre realizzate in alluminio anodizzato.



Sono presenti e funzionanti: l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di riscaldamento (con radiatori in ghisa) e con produzione di acqua calda sanitaria. Il bagno che ha una dotazione completa di sanitari, è fornito di una piccola vasca.



STATO MANUTENTIVO

Sia il fabbricato che l'abitazione, si presentano in **buone** condizioni manutentive.



CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI*	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 96,40
Area cortilizia a livello	Mq. 12,40
Balcone	Mq. 3,00
Totale	Mq. 111,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 96,40
Area cortilizia a livello (superficie ragg. mq 12,40 x 0,35)	Mq. 4,35
Balconi 3° piano (superficie ragg. mq 3,00 x 0,25)	Mq. 0,75
Totale ragguagliato	Mq. 101,50

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con Via -----, a nord, sud ed est con altre proprietà immobiliari.



PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, hanno consentito di accertare la presenza dei seguenti titoli inerenti l'abitazione ed il fabbricato:

1. Originaria Autorizzazione a costruire del 25/2/1957 e relativa abitabilità del 29/1/1958.
2. Nulla Osta all'esecuzione dei lavori edili di ampliamento Pratica 32/68 del 03/7/1968.
3. Abitabilità Pratica 32/68 del 30/3/1971.
4. Concessione 25/86 del 05/8/1986 per la demolizione e ricostruzione del solaio di copertura del secondo piano.

L'immobile **non** risulta essere conforme all'autorizzazione ricevuta (vedasi soprastanti autorizzazioni sopra riportate ai punti 2 e 3 (**Allegato 3**)).

DIFFORMITA'

Come detto l'immobile **non** risulta essere conforme all'autorizzazione ricevuta (vedasi soprastanti autorizzazioni sopra riportate ai punti 2 e 3), in quanto diversamente da quanto solitamente accade, la superficie assentita, risulta essere maggiore di quella effettivamente realizzata e sostanzialmente riportata nella documentazione catastale allegata. Altro elemento non conforme è la finestrella posta nel corridoio (che affaccia sull'area cortilizia interna) non riportata in atti (**Allegato 3**).

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio Chirizzi	09/5/2006	n. 40.428	n. 10.456
In ditta						



Iscrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
4104	13/05/2006	Ipoteca volontaria	Banca Intesa S.p.A.

Trascrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
10518	16/07/2015	Pignoramento Immobiliare	Banco di Napoli S.p.A.
2970	10/02/2023	Pignoramento Immobiliare	Evolve SPV s.r.l.

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dalla Sig.ra ----- e dal suo nucleo familiare	---	---	---	---

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

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

Verifica allegato 2						
Nota trascr.	Estr. mappa catastale	Certificato catastale	Certificato ipotecario	Certificazione notarile	Certificato D.U.	certificato storico
SI	NO	SI	SI	NO	---	SI

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach", atteso che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche simili, collocati nella zona. Gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari.

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Monteiasi

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per questa ragione, nella elaborazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita, sono state abbattute del 15%, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata. Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni simili, posti nelle immediate vicinanze dell'abitazione interessata alla stima. Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° Semestre Anno 2022".

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 690,00, pari ad un importo complessivo di € 70.000,00 (Allegato 7).**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° Semestre Anno 2022" per abitazioni civili in NORMALE stato conservativo, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da **€/mq 600,00 a €/mq 900,00;**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive dell'immobile, alla dimensione dell'immobile, il valore risultante dal MCA, è assolutamente congruente ai valori rilevati dalla citata tabella OMI; peraltro tale risultanza trova indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 4, Particella 971, Sub. 2	Mq. 101,50	€ 690,00	€ 70.000,00



Tutte le superfici calcolate si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.), sono state ragguagliate. Il metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/ 78. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 70.000,00
In lettere Euro Settantamila/00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato

€ 70.000,00 -

da tale importo devono essere sottratte le seguenti spese :

Costo relativo alla presentazione della istanza in sanatoria (comprensiva di spese generali, rilievo dello stato dei luoghi, spese tecniche, nuovo più preciso accatastamento accatastamento, connesse alle difformità riscontrate.

€ 3.500,00 =

Valore di mercato dell'immobile al netto dei costi suddetti

€ 66.500,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 66.500,00
In lettere Euro Sessantaseimilacinquecento/00



ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali, copia fatture e spese documentate.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, stato di famiglia, certificato di residenza, estratto atto di matrimonio, ecc.
- **Allegato 3)** – Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 4)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 5)** - Copia fotografie.
- **Allegato 6)** - Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, e ritenendo di avere risposto puntualmente ai quesiti posti dal Sig, Giudice, il sottoscritto CTU, considera concluso l'incarico ricevuto.

Taranto 04/7/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Monteiasi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

