

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 354/2023 del R.G.E. e coll. promosso da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. [REDACTED]**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

**Immobile sito in Taranto alla Via Emilia n. 40, Quarto Piano, distinto al N.C.E.U. del
Comune di Taranto al Foglio 254, Part. 1828, Sub. 16.**

E

**Immobile sito in Taranto alla Via Emilia n. 40, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del
Comune di Taranto al Foglio 254, Part. 1828, Sub. 12.**

1

LOTTO 1

Questo Lotto è composto da un appartamento con un piccolo deposito pertinenziale e sono così più precisamente individuati:

Immobile sito in Taranto alla Via Emilia n. 40, Quarto Piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Taranto al Foglio 254, Part. 1828, Sub. 16.

E

Immobile sito in Taranto alla Via Emilia n. 40, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Taranto al Foglio 254, Part. 1828, Sub. 12.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, fa parte di un piccolo condominio costruito alla fine degli anni '50, nell'allora zona periferica del Comune di Taranto.

La palazzina nel quale è inserito il nostro appartamento è composta sei piani fuori terra, ed ha accesso dalla Via Emilia n. 40. Il fabbricato **non** è provvisto di ascensore e le sue facciate sono semplicemente intonacate ed attintate. L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al quarto piano con doppio affaccio sulla Via Emilia e su di un'area cortilizia interna. Essa dispone come pertinenza, di un piccolo deposito sottoscala al piano terra. L'abitazione risulta essere così distribuita: da un ampio disimpegno d'ingresso, si accede a tutti i locali, ovvero alle due camere da letto, al soggiorno, alla cucina, al bagno ed al ripostiglio. L'abitazione attualmente dispone del solo balcone che affaccia sulla Via Emilia, in quanto quello che affacciava sul cortile interno è stato trasformato in veranda.

2

L'attuale distribuzione interna dell'abitazione, **non** risulta essere corrispondente: **1)** al progetto assentito e **2)** alla planimetria catastale. Tale problematica ha reso necessario l'esecuzione del rilievo dello stato dei luoghi. Le condizioni manutentive complessive sia dell'abitazione che del fabbricato sono **BUONE**.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Appartamento in Taranto Via Emilia, 40 censito in Catasto Fabbricati Comune di Taranto Foglio 254 p.lla 1828 sub. 16 (ex p.lla 364 sub. 16) categoria A/3.

Locale deposito in Taranto Via Emilia, 40 censito in Catasto Fabbricati Comune di Taranto Foglio 254 p.lla 1829 sub. 12 (ex p.lla 1828 sub. 23 già p.lla 364 sub. 23) categoria C/2.

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
I cespiti sono siti in Taranto, alla Via Emilia n. 40							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di TARANTO							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
254	1829	16	A/3	2	4,5 vani	101 mq.(Totale escluse aree scoperte 99 mq.)	€ 395,09
254	1829	12	C/2	2	3 mq	Totale 3 mq	6.883
[REDACTED]							
In ditta: [REDACTED]							

(Allegato 3 -Lotto 1)

Gli immobili sopra indicati, sono pervenuti ai debitori in forza di atto di compravendita per notar Emilia Mobilio del 16.07.2018 repertorio 10547/8145, trascritto in data 23.07.2018 ai n.ri 17287/12117, dai [REDACTED] quali gli immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale foglio 254 p.lla 364 sub. 16 (A/3) e foglio 254 p.lla 364 sub. 23 (C/2), erano pervenuti 1/3 ciascuno per successione testamentaria, registrata in data 07.08.2000 al n. 3368 [REDACTED]

3

(Allegato 4 alla Relazione Generale)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unita immobiliare oggetto della presente relazione, costruita negli anni '50 è collocata zona semi-periferica della città. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Emilia n. 40. In particolare la zona nella quale è collocato l'immobile, risulta essere bene apprezzata dal mercato immobiliare, perché negli anni ha saputo bilanciare la sua vocazione residenziale con quella commerciale che ora risulta essere molto vivace. L'edilizia presente in questo quartiere è mediamente composta da costruzioni di cinque/sei cinque piani (solitamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione). Ottima è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici, la presenza di infrastrutture e di servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, **non** è provvisto di ascensore ed è costituito da cinque piani fuori terra, e come detto ha accesso dalla Via Emilia n. 40.

Esso è di semplice esecuzione costruttiva con strutture portanti verticali in muratura ed orizzontali in latero-cemento. Le finiture delle facciate, sono da edilizia corrente, ovvero solo intonacate ed attintate.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al quarto piano con doppio affaccio sulla Via Emilia e su di un'area cortilizia interna e dispone come pertinenza di un piccolo deposito (sottoscala) al piano terra.

L'abitazione risulta essere così distribuita: da un ampio disimpegno d'ingresso, si accede a tutti i locali, ovvero alle due camere da letto, al soggiorno con balcone che affaccia sulla Via Emilia, alla cucina (il cui balcone è stato verandato), al bagno ed al ripostiglio.

L'attuale distribuzione interna dell'abitazione, **non** risulta essere corrispondente: **1)** al progetto assentito e **2)** alla planimetria catastale. Tale problematica ha reso necessario l'esecuzione del rilievo dello stato dei luoghi. Le condizioni manutentive complessive sia dell'abitazione che del fabbricato sono **BUONE**. (Allegato 2 -Lotto 1)

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione, ha una pavimentazione in ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina. L'immobile al suo interno è completato con intonaco semplicemente attintato ed in alcuni vani è anche presente una pitturazione di maggior pregio. Le porte interne sono tamburate in legno, mentre quella di accesso alla casa è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne; sempre in alluminio è la struttura della veranda che ha accesso dalla cucina. Sono presenti e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di produzione riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria. Il bagno ha una dotazione completa di sanitari, ed è fornito di doccia.

4

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **BUONE** condizioni manutentive.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 94,00
Balcone	Mq. 2,00
Veranda	Mq. 3,00
Deposito Piano Terra	Mq. 2,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 94,00
Balcone (superficie ragg. mq 2,00 x 0,25)	Mq. 0,50
Veranda (superficie ragg. mq 3,00 x 0,60)	Mq. 1,80
Deposito Piano Terra (superficie ragg. mq 2,00 x 0,25)	Mq. 0,50
Totale ragguagliato	Mq. 96,80

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con altra proprietà immobiliare, a Sud con altra proprietà immobiliare e con cassa scale, ad Est con la Via Emilia e ad OVEST con area cortilizia interna.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, hanno consentito di accertare la sola presenza della seguente documentazione:

- Nulla Osta esecuzione lavori Pratica 141/58 rilasciata dal Sindaco di Taranto il 31/5/1958.
- Dichiarazione di abitabilità del 05/12/1958, registro n. 658.

Non risultano essere presenti istanze di concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che lo stato dei luoghi **non** corrisponde alla planimetria catastale che a sua volta **non** corrisponde al progetto assentito (**Allegato 1 - Lotto 1**)

DIFFORMITA'

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni.
2. Realizzazione di una veranda in luogo dell'esistente balcone prospiciente il cortile interno.

Tali difformità alla luce delle vigenti normative sono sanabili. (Allegato 5 - Lotto 1)

CONCLUSIONI

Gli immobili pignorati (abitazione e deposito di pertinenza) sono censiti in catasto Comune di Taranto al Foglio 254 particella 1828 sub. 16 (abitazione) e Sub. 12 (deposito), si appartengono:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Acquisto della proprietà	Quota indivisa di 1/2 [REDACTED]	Atto di compravendita	Notaio Emilia Mobilio	16/7/2018	n. 10547	n. 8145
Quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno [REDACTED]						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
2244	23/07/2018	Ipoteca volontaria	Banca Monte dei Pachi di Siena, contro [REDACTED]

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
23760	29-11-2023	Pignoramento Immobiliare	Banca Monte dei Pachi di Siena, contro [REDACTED]

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
[REDACTED]	---	---	---	---

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	SI	SI	SI	NO

6

Verifica						
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". Poiché 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. Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state abbattute del 10%, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata.

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 - 1° Semestre Anno 2024".

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia. (**Allegato 4 - Lotto 1**)

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 1.058,00, pari ad un importo complessivo di € 102.480,00.**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2024" per abitazioni civili in normali condizioni manutentive, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da €/mq 950,00 a €/mq 1.050,00.

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.

7

VALUTAZIONE CON ASCENSORE			
Immobili	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 254, Particella 1829, Subb.16 e 12	Mq. 96,80	€ 1.058,00	€ 102.480,00

Tanto detto considerando che l'abitazione è sita al quarto piano e che non è presente l'ascensore, di calcola una riduzione del **-25%**, dell'importo scaturito dal Market Comparison Approach, onde ragguagliare la nostra abitazione a quelle poste in comparazione che disponevano di ascensore.

VALUTAZIONE SENZA ASCENSORE			
Immobili	Valutazione con ascensore	Percentuale di abbattimento del valore	Totale arrotondato
Foglio 254, Particella 1829, Subb.16 e 12	€ 102.480,00	-25%	€ 76.860,00

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 raggugliate.

Il metodo di ragguglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Si precisa infine che dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio, tutte le quote condominiali sono state pagate.

CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 76.860,00
In lettere Euro Settantaseimilaottocentosessanta/00

CONCLUSIONI FINALI

8

Il Valore di Mercato arrotondato lordo dell'immobile è:

€ 76.860,00

da tale importo devono essere detratte le seguenti spese :

Costo relativo alle competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria per le difformità rilevate, compresi gli oneri e le sanzioni afferenti la sanatoria anzidetta ed il successivo accatastamento del cespite (Iva e cnpaia escluse);

€ 4.000,00 -

Valore di mercato dell'immobile al netto della spesa suddetta

€ 72.860,00

TANTO DETTO

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 72.860,00
In lettere Euro Settantaduemilaottocentosessanta/00

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 1)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 2 - LOTTO 1)** - Copia fotografie (n° 13).
- **Allegato 3 - LOTTO 1)** – Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 4 - LOTTO 1)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 5 - LOTTO 1)** - Rilievo dello stato dei luoghi.

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 10/2/2025.

 ASTALEGALE.NET

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

9