

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

“G.E. DOTT. ANDREA PAIANO”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Taranto lì 06/12/2019

II C.T.U.

(Geom. Giuliano SANTOVITO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare

n. 138/2019 R.E. promosso da [REDACTED]

” contro [REDACTED]”.

Con “VERBALE DI GIURAMENTO DELL’ESPERTO” del 12/07/2019, venivano posti allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567 comma 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 20 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 20 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 20 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 20 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, ect).
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'art. 36 del D.P.R. del 06 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 06 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 dei 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 nel 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. 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.).
10. Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne 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 indicati, 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 25/02/2008), 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.

1 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In base alla documentazione in atti, lo scrivente ha individuato i seguenti lotti:

Descrizione dei beni		
COMUNE DI RIFERIMENTO: <u>“MASSAFRA”</u>		
Procedimento	Lotto	Descrizione sommaria del bene
138/2019	1	Appartamento al piano secondo in Via Marconi n° 193, in Catasto fabbricati del comune di Massafra al Foglio di mappa n. 48, particella 974, sub 8, categoria catastale A/3 di classe 3°, vani 7,5, Rendita Catastale €. 658,48.-
138/2019	2	Locale ad uso autorimessa, al piano interrato, in Via Trento n. 123, in Catasto fabbricati del comune di Massafra al Foglio di mappa n. 48, particella 974, sub 17, categoria catastale C/6, di calsse 2°, consistenza mq. 32, Rendita €. 59,50.

Identificazione catastale al momento del pignoramento

Lotto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
1	48	974	8	A/3	3	7,5	658,48
2	48	974	17	C/6	2	mq. 32	59,50

Intestatari in Catasto al momento del pignoramento per entrambi i lotti

n.	Nominativi	Dati anagrafici	Codice fiscale	Titolarità
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Dagli atti dell'anagrafe risulta la seguente annotazione: Con atto in data 11.05.2018 a rogito del dottor Francesco Pizzuti, notaio in Taranto, del distretto notarile di Taranto, gli sposi [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del codice civile.

2 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

- n. 1 sopralluogo negli immobili eseguiti;

- ASTE GIUDIZIARIE® - Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra;
ASTE GIUDIZIARIE® - Indagini presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia dell'Entrate di Taranto;
- Indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massafra.

3 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato in data **22/10/2019 alle ore 17.30** presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come comunicato alle parti a mezzo raccomandata da parte dell'Avv. Stefania Maselli, ausiliaria del Giudice nella esecuzione.

Alla presenza del Signor [REDACTED], nonché dell'Avv. Stefania Maselli, lo scrivente ha effettuato il rilievo plano-altimetrico delle unità immobiliari, costituite dall'appartamento al piano secondo e dal locale autorimessa al piano interrato, appuntando le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione generale, provvedendo altresì al rilievo fotografico dei luoghi.

L'avv. Stefania Maselli, a chiusura del sopralluogo, redigeva verbale di inizio operazioni peritali.

4 – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

4.A. LOTTO 1: L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Massafra al Viale Guglielmo Marconi civico 193 e occupa l'intero piano secondo dello stabile. Si compone di ingresso, pranzo/soggiorno, cucinino, disimpegno, 3 stanze, bagno, wc, ripostiglio, balcone su viale Marconi, balcone su via Trieste e balcone su cortile, trasformato a veranda con annesso ripostiglio in muratura. Risulta ben rifinito e tenuto in buone condizioni, con pavimenti in granito, bagni e cucinino con pareti rivestite in ceramica, servizi igienici completi, pareti dei vani rivestite con pitture speciali, infissi esterni in legno-alluminio con tapparelle in pvc; infissi interni in legno; l'appartamento risulta provvisto di impianto di riscaldamento del tipo autonomo.

4.B. LOTTO 2: Autorimessa al piano interrato con accesso da via Trento civico 123 a mezzo di una rampa che porta a un corridoio comune su cui affacciano 6 box; quello di proprietà [REDACTED] è indicato con il numero 6 sulla planimetria catastale. L'immobile si presenta ancora allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti prive di intonaco, impianto elettrico a vista. Stato manutentivo scadente.

4.C. CONTESTO URBANISTICO: gli immobili ricadono nelle centralissime via Marconi e via Trento del comune di Massafra pertanto in zona altamente servita e

urbanizzata con presenza di tutti i servizi primari e secondari (scuole, uffici, negozi, chiese, banche, poste, mercati rionali, verde pubblico, etc.).

5 – DATI METRICI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 1

Le misurazioni effettuate dallo scrivente, hanno determinate le seguenti superfici:

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.u.a.)	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Ingresso/disimpegno	19,30
Pranzo/soggiorno	45,70
Cucinino	4,60
Stanza	16,50
Bagno	5,65
Stanza	20,40
Stanza	19,45
Ripostiglio	2,05
WC	2,95
TOTALE	136,60
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.n.r.)	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Veranda	8,05
Ripostiglio esterno	1,10
Balcone su via Trieste	2,35
Balconi su Viale Marconi	22,70
TOTALE	34,20

LOTTO 2:

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (S.u.c.)	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Locale autorimessa	46,50
TOTALE	46,50

SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE LOTTO 1	
Superficie utile abitabile (S.u.a.)	136,60
Superficie non residenziale (S.n.r.)	34,20
Superficie utile complessiva (S.u.a. + 60% S.n.r.)	157,10
Superficie coperla (S.l.)	165,60
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% S.n.r.)	175,85

SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE LOTTO 2	
Superficie utile calpestabile (S.u.c.)	46,50
Superficie coperla (S.l.)	55,00
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% S.n.r.)	55,00

6 – CONFINI

L'appartamento (**lotto 1**) confina a sud con viale Marconi, a ovest con via Trieste, a est con vano scala, a nord con cortile condominiale e altra ditta. L'autorimessa al piano interrato (**lotto 2**) confina a nord con corsia di manovra, a sud con viale Marconi, a ovest con via Trieste, a est con altra ditta.

7 – AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

7.1 SITUAZIONE URBANISTICA: Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra, è emerso che il complesso edilizio è stato edificato con pratica edilizia n. 22/151 Anno 1981 a nome di [REDACTED]

Risulta rilasciata certificazione di agibilità per il solo piano interrato e porzione del piano terra.

Dal riscontro fra lo stato di fatto attuale e la planimetria allegata alle autorizzazioni si riscontra la seguente situazione:

LOTTO 1: risultano difformità di sagoma, aumento di volume per la trasformazione di un balcone esterno in cucinino e la realizzazione di una veranda abitabile sul balcone a cortile con annesso ripostiglio, anch'esso abusivo.

LOTTO 2: l'unico grande vano da adibire a parcheggio, come da progetto autorizzato, è stato trasformato in più box con una diversa distribuzione degli spazi interni, senza necessaria autorizzazione.

Allo stato attuale le difformità riscontrate nell'appartamento (LOTTO 1), non sono sanabili, l'unica via da percorrere per la regolare compravendita dell'immobile è:

- la richiesta della **fiscalizzazione** ai sensi dell'art. 34 e successive modificazioni del DPR 380/2001, per quel che riguarda l'aumento di volumetria del cucinino e per le modifiche di sagoma;
- la demolizione della veranda con annesso ripostiglio realizzato sul balcone a cortile.

La diversa distribuzione degli spazi interni realizzati nel vano cantinato (LOTTO 2) sono invece facilmente sanabili presentando una SCIA o P.d.C. a sanatoria.

Per la regolarizzazione del LOTTO 1 si stima un costo di **€. 20.000,00** (Euro Ventimila/00).

Per la regolarizzazione del LOTTO 2 si stima un costo di circa **€. 3.000,00** (Tremila/00).

8 – SITUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1: La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto attuale; la visura riporta il nominativo errato in quanto risulta [REDACTED] anziché [REDACTED]

LOTTO 2: La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto attuale.

Pertanto, per la regolarizzazione catastale si è proceduto a presentare istanza in bollo per la rettifica del nominativo (tecnicamente per allineamento intestazione DOCFA) e successivamente si è proceduto alla regolarizzazione delle planimetrie producendo un DOCFA in variante all'Agenzia delle Entrate.

Identificazione catastale attuale (Comune di Massafra)							
Lotto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
1	48	974	26	A/3	3	8,5	746,28
2	48	974	27	C/6	3	46 mq.	102,15
Intestatari in Catasto attuali							
n.	Nominativi		Dati anagrafici		Codice fiscale		Titolarità
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Proprietà per 1/1

9 – SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risultano pendenze condominiali.

10- PROVENIENZA

LOTTO 1: Immobile costruito dal Signor [REDACTED] su lastrico solare pervenuto con atto di donazione del notaio Salvatore de Stefano del 06-04-1982 da [REDACTED]

LOTTO 2: Immobile pervenuto con atto di donazione del notaio Cosimo Panetti del 19-10-2004 da [REDACTED]

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento LOTTO 1					
Diritto	Pervenuto per	Rogante	data	Trascrizione	N.
Proprietà 1000/1000	Donazione	Notaio DE STEFANO Salvatore	06/04/1982	09/04/1982	7486
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento LOTTO 2					
Diritto	Pervenuto per	Rogante	data	Trascrizione	N.
Proprietà 1000/1000	Donazione	Notaio PANETTI Cosimo	19/10/2004	25/10/2004	100358

LOTTO 1:

1. **TRASCRIZIONE del 18/05/2018** – Registro Particolare 7259 Registro Generale 10610 Pubblico ufficiale PIZZUTI FRANCESCO Repertorio 75380/15686 del 11-05-2018 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO
2. **ISCRIZIONE DEL 15-11-2018** – Registro Particolare 3415 Registro Generale 27071 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 661/2017 del 22-03-2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. **TRASCRIZIONE DEL 29-01-2019** – Registro Particolare 1754 Registro Generale 2412 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO LECCE SEZ. DISTACATA Repertorio 91 del 10-01-2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTERALRE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
4. **TRASCRIZIONE DEL 18-04-2019** – Registro Particolare 7317 Registro Generale 10427 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO LECCE SEZ. DISTACATA Repertorio 2190 del 12-04-2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTERALRE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 2:

1. **TRASCRIZIONE del 20/10/2004** – Registro Particolare 16917 Registro Generale 25077 Pubblico ufficiale PANETTI COSIMO Repertorio 66802 del 19-10-2004 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.
2. **COME LOTTO 1.**
3. **COME LOTTO 1.**
4. **COME LOTTO 1.**
5. **COME LOTTO 1.**

12 – STATO DI POSSESSO

Gli immobili attualmente risultano utilizzati dal Signor [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

13 – METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è quello sintetico/comparativo al fine di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima; allo scopo sono state effettuate indagini presso operatori economici del mercato immobiliare di Taranto, si sono consultate le schede fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in cui sono riportati i valori medi di mercato al metro

