



ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Procedimento: Fallimento n° 118/2023 – OMISSIS -**

**Curatore fallimentare: Avv. Vincenzo Colaninno**

**G. D.: Dott. Giuseppe Marseglia**

**C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Senise, alla Via Karl Marx, n° 19, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 118/2023 denominato "- OMISSIS-", produce la seguente perizia di stima in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 02/02/2024 (Cfr. Allegato n° 1).*

### PREMESSA

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a mezzo P.E.C. la data per il primo sopralluogo fissata per il giorno 15 febbraio 2024 alle ore 16.00, con incontro presso l'immobile oggetto di stima sito al n° 3 di Via Suri del Comune di Taranto (TA). Nel corso del sopralluogo, alla presenza del nominato curatore fallimentare, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici e contestualmente si formulava richiesta di copia di eventuale regolamento condominiale e tabelle millesimali, nonché dei certificati degli impianti installati, successivamente trasmessi a mezzo P.E.C. per il tramite dello stesso professionista nominato.

In seguito alle attività di sopralluogo, visto il ristretto tempo concesso per la consegna dell'elaborato peritale, si procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Taranto, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la



conformità e vendibilità dei beni.

Reperita tutta la documentazione tecnica del caso, si procedeva alla redazione della relazione di stima, qui di seguito riportata.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### *Identificazione catastale e consistenza*

Il bene immobile oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, è identificabile in un unità immobiliare, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, ubicata nel comune di Taranto (TA), così identificata e censita in catasto fabbricati (Cfr.

*Allegato n° 2):*

1. **Immobile al piano primo** ad uso *ufficio/studi privati*, riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo A/10 di classe U, superficie catastale di mq.102,00, consistenza di vani 6 e rendita catastale di € 1.239,50.

### *Diritti e quote reali di proprietà*

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (Cfr. *allegato n° 2*).

1. **Immobile** ad uso ufficio riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, zona 3, in ditta a:
  - - OMISSIS -SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Locorotondo (BA), avente quale legale rappresentante il sig. - OMISSIS - nato a Putignano (BA) il - OMISSIS -, domiciliato a Locorotondo (BA) alla - OMISSIS -, coniugato in regime di separazione dei beni.

*Ulteriori informazioni: stato di possesso, comproprietari e continuità delle trascrizioni*

L'unità oggetto di stima, è all'attualità libera da cose e persone, inoltre dalle ricerche effettuate non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

### LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO UFFICIO

#### Descrizione generale: ubicazione e zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Taranto, comune italiano di 186.921 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia. Seconda città della regione per popolazione, situata nel Mare Ionio sull'omonimo golfo, è soprannominata la Città dei due mari, per la sua peculiare posizione a cavallo di Mar

Grande e Mar Piccolo. La città è fisicamente divisa in tre parti: il borgo antico o città

vecchia è situato su di un'isola, collegata da un'estremità attraverso il ponte di

pietra che dà al quartiere industriale e dall'altro estremo dell'isola attraverso il ponte

girevole porta al Borgo Umbertino

Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, noto con l'appellativo di Capo San Vito è

una borgata nonché località balneare del comune di Taranto, situata

sul capo omonimo della territorio comunale. L'attuale edilizia abitativa è di

costruzione relativamente recente. Le zone di suddivisione sono:

- Praia a mare (Marechiaro)
- Tramonto (Arenile, Elioterapico MM sottufficiali, Villaggio Montello, Zona Balene-Barone Mariano Liuzzi)
- Faro (Elioterapico MM ufficiali, Porticciolo)
- Lido Bruno (Tulipano Rosso)
- Parco S.Vito (Centro)

Oggi la località di San Vito, nonostante il suo accorpamento forzato con le borgate

di Talsano e Lama e la sua vocazione militare (poiché ospita alcune installazioni

della Marina Militare) è da considerarsi un vero e proprio centro residenziale,

nonché meta, a livello locale, di turismo balneare. In sintesi si riportano le principali

caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** periferica
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Buona), Servizi per la collettività (Sufficiente);

- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 50 metri, Bus Extraurbano a 500 metri.

#### Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo A/10 di classe U, superficie catastale di mq.102,00, consistenza di vani 6 e rendita catastale di € 1.239,50.

in ditta a:

- - OMISSIS -SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Locorotondo (BA), proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di rep., a rogito del Notaio Mobilio Prospero.

#### Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale ed ipocatastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 22/09/2011 - Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 22/09/2010 – Divisione;
- Variazione catastale del 02/02/2010 – Variazione d'ufficio per allineamento catasto fabbricati – Variazione della particella n° 26, in particella n° 1417.

Analogamente, dalla documentazione reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto di compravendita del 10/10/2007 a rogito del Notaio Mobilio Prospero n° 33016 di repertorio.



### Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo ed accessibile da vano scala condominiale che da su area di corte comune, confina a SUD con vano scala condominiale e con altra unità, identificata come sub. 15, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, ad EST con vano scala condominiale, vano ascensore e con altra unità, identificata come sub. 17, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, mentre a NORD e ad OVEST si affaccia su area di corte comune (cortile condominiale) asservita al complesso edilizio.

### Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che la planimetria in atti del catasto, a far data del 22/09/2010 (scheda n° TA0152167), non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi per la presenza nella zona d'ingresso di una piccola parete divisoria (tramezzo) non riportata in planimetria. Inoltre dall'esame dell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, è emersa un'errata identificazione dei subalterni di cui al piano primo. Infatti in tale documento non viene riportata la posizione dell'unità oggetto di stima (sub. 16) ma bensì l'identificato dell'unità posta al piano secondo (sub.32). In ragione delle difformità riscontrate, non si dichiara la conformità catastale.

Per le difformità riscontrate, si rende necessario un aggiornamento catastale consistente nella redazione di una nuova planimetria catastale oltre all'elaborato planimetrico giustificativo della suddivisione in subalterni. In merito ai costi per la sanatoria catastale necessaria si riferisce che l'importo complessivo, comprensivo di oneri, bolli ed onorario ammonta ad € 750,00.





### Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità libera.



### Descrizione del bene di cui al lotto 001

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Suri n° 3 del quartiere San Vito del Comune di Taranto. Edificato in virtù del permesso di costruire n° 44/2006 del 29/02/2008, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto è ubicata al piano primo ed accessibile da vano scala condominiale che dà sull'area di corte condominiale circostante. Censita ad ufficio, ma adattabile a civile abitazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale costituita da un vano principale che funge anche da ingresso, due servizi igienici, un ripostiglio e tre ulteriori vani oltre a disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 102,18 circa, comprensiva di aree scoperte esterne costituite da balconi. Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici e parte della zona d'ingresso ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione



interna è del tipo in monocottura di buon pregio per tutti gli ambienti, gli infissi esterni sono in PVC, con inserti in doppio vetro e persiane esterne in alluminio, la porta d'ingresso del tipo blindato, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole tamburate con rivestimento melaminico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario, impianto elettrico e di riscaldamento, tutti dotati di regolare certificato di conformità. Non per ultimo si riporta che all'unità in oggetto è annessa un'area a parcheggio, ricompresa nella corte condominiale circostante lo stabile, identificata, così come riportato nel regolamento condominiale, con il numero 9.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

#### **Condizioni generali dell'immobile**

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

#### **Vincoli ed oneri giuridici**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione del 04/10/2019 n° 25112/3105, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a Rogito dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 03/10/2019 al n° 6307/1419 di repertorio, contro - OMISSIS- UNIPERSONALE e gravante sull'unità censita al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr. Allegato n° 4).

#### **Altre annotazioni o iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio.

#### **Attuali e precedenti proprietari**

##### **Dal 10/10/2007 all'attualità**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, zona censuaria n° 3 è in proprietà alla Società - OMISSIS-, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Prospero, trascritto a Taranto in data 18/10/2007 al n° 31704 del R.G. e n° 20882 del R.P..

##### **Dal 30/06/1987 al 10/10/2007**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, zona censuaria n° 3 derivante dalla demolizione e ricostruzione di unità abitativa censita in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 26, sub. 1 era in ditta

ai sigg. - OMISSIS - e - OMISSIS -, per edificazione su suolo di proprietà pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 23/12/1972, n° 53611 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Salvatore, trascritto a Lecce in data 11/01/1973 al n° 3400 del R.G. e n° 3277 del R.P..

### Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Taranto è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima costituisce porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n° 44 del 29/02/2008, rilasciato a - OMISSIS - per lavori di demolizione di un fabbricato esistente (particella n° 26, del foglio n° 279) e realizzazione di un fabbricato composto da:

- piano terra in parte destinato a box auto (n° 5) asserviti a parcheggio, ed in parte destinato ad ufficio (n° 2 unità);
- piano primo destinato ad ufficio (n° 3 unità immobiliari);
- piano secondo, terzo e quarto destinati a civili abitazioni (n° 3 unità immobiliari per piano);
- piano mansarda destinato a locali tecnici.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° 44 è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto dichiarato e assentito negli elaborati grafici esaminati, per via di un piccolo tramezzo realizzato nella zona d'ingresso dell'unità, che palesa un evidente, quanto possibile futuro di cambio di destinazione d'uso in abitazione, data la presenza di tutte le utenze ed allacci occorrenti per l'allestimento di una zona da destinare a cucina.

Alla luce delle difformità edilizie riscontrate, seppur di lieve entità, lo scrivente non

dichiara la conformità edilizia dell'unità oggetto di stima, mentre se ne dichiara la conformità urbanistica per superfici e volumi autorizzati e realizzati.

Circa la sanabilità delle difformità rilevate si riporta che alla luce della normativa vigente è possibile procedere alla sanatoria delle stesse redigendo apposita CILA in sanatoria per difformità interne dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti autorizzati.

In merito ai costi occorrenti per la regolarizzazione delle difformità rilevate, trattandosi di modifiche interne sanabili con CILA postuma il costo totale da sostenere ammonta a complessivi € 3.000 di cui € 1.500 per oneri, diritti e sanzioni ed € 1.500 quale compenso spettante al professionista incaricato.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

#### **Millesimi di proprietà:**

L'unità immobiliare in oggetto, costituisce porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, per il quale sono stati redatti regolamento condominiale e tabelle millesimali.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

All'attualità l'unità è dotata dell'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) recante una prestazione energetica di 10.291 kwh/m3anno (classe C), redatto in data 15/03/2013 a conclusione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n° 44. Tuttavia considerata la validità decennale di tale attestato, all'atto della vendita dell'unità sarà necessario redigere nuovo attestato, denominato ai sensi degli aggiornamenti

normativi non più come A.C.E. ma A.P.E., ovvero attestato di prestazione energetica, sostenendo un costo di € 250,00.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO UFFICIO

#### Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato**

*(Equazione 1 )*

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi,



terrazze, area scoperta a ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.



c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

*La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).*

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:





▪ qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

▪ qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Taranto) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare I° semestre 2023, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo. Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto



dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, viste

1. le pubblicazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate

*€ 1.400 – 1.900 per abitazioni in ottimo stato;*

*€ 900 – 1.050 per uffici;*

2. le pubblicazioni del Borsino Immobiliare

*€ 1.000 per uffici;*

*€ 1.425 per abitazioni in ottimo stato*

3. le caratteristiche della zona

*"zona periferica, ma apprezzabile dal punto di vista architettonico e di vivibilità"*

4. le caratteristiche dell'immobile

*"buone caratteristiche architettoniche e distribuzione degli ambienti, buona dotazione degli accessi e sufficiente luminosità"*

5. lo stato di manutenzione

*"ottimo stato di manutenzione, ottime rifiniture arricchite da elementi architettonici tipici di residenza signorile"*

6. le caratteristiche del mercato immobiliare

*"caratterizzata da una elevata domanda contrapposta scarsità di immobili disponibili"*

per l'unità in oggetto, censita ad ufficio, ma già predisposta per un futuro cambio di destinazione d'uso a civile abitazione (nella zona ingresso sono presenti tutti gli allacci e predisposizioni per l'allestimento della zona cucina) è possibile adottare un valore medio di mercato pari ad € 1.600,00 al mq.

**Valutazione del lotto**

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001, costituito da unità immobiliare censita ad ufficio/studi privati, con annesso posto auto scoperto ricompreso nella corte condominiale circostante il complesso edilizio.

**Consistenza****LOTTO 001 - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16**

Destinazione		Superficie reale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Unità immobiliare censita ad ufficio	Ufficio 1	32,00	1,1	35,20
	Disimpegno	7,24	1,1	7,96
	Bagno 1	5,36	1,1	5,89
	Bagno 2	4,23	1,1	4,65
	Ufficio 2	8,91	1,1	9,79
	Ufficio 3	15,41	1,1	16,95
	Ufficio 4	11,20	1,1	12,32
	Ripostiglio	2,07	1,1	2,27
	Balcone 1	6,50	0,3	1,95
	Balcone 2	8,20	0,3	2,46
	Balcone 3	9,05	0,3	2,71
<b>Totale superficie unità</b>				<b>102,18</b>
<b>Accessorio</b>				
<b>Posto auto scoperto</b>				<b>10,00</b>

**Valutazione**

Identificazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Unità immobiliare - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16	102,18	1.600,00	€ 163.488,00
Accessorio - Posto auto scoperto - identificato come n° 9	10,00	265,00	€ 2.650,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 166.138,00
Valore complessivo intero			€ 166.138,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 166.138,00</b>

## Riepilogo

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Locale ufficio - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16 con annesso posto auto scoperto</b>	102,18	€ 166.138,00	€ 166.138,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ - 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 750,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 162.388,00</b>

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene indicato in precedenza, risulta pienamente compatibile con le condizioni di mercato del momento ed i prezzi praticati per i beni ricadenti nella zona di ubicazione.

Non per ultimo si riporta che il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati e dei documenti forniti dall'amministratore unico della fallita Società. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Inoltre, lo scrivente dichiara che:

- la versione dei fatti presentata in relazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- di non aver alcun interesse verso i beni in questione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e dei rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle analisi in esso contenute, senza il consenso scritto del sottoscritto.



## SCHEMA BANDO DI VENDITA

### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

#### Lotto 001

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad ufficio con annesso posto auto scoperto, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 102,18, posta al piano primo di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del Comune di Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279, particella n° 1417 sub. sub. 16 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 162.388,00**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**Taranto, 15/03/2024**

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

### ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di nomina e Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Titoli edilizi;

Allegato n° 6: Altra documentazione.

