

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Margherita ROMANO nel  
procedimento di esecuzione immobiliare n° 154/24 R.G.E. promosso

da:

“ [REDACTED] ”

Contro

“ [REDACTED] ”

Relativamente alla Procedura in epigrafe emarginata, la cancelleria della II<sup>a</sup> sezione civile dell' ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto, il giorno 28 Giugno 2025 notificava a mezzo PEC, la nomina quale tecnico esperto CTU alla Sottoscritta Architetto Margherita ROMANO con studio in Taranto alla Via Cavour n. 51, Iscritta al n. 601 all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Taranto, iscritta all'albo dei consulenti e periti del Tribunale di Taranto al n.8617, iscritta all'elenco dei periti della Camera Arbitrale per i Contratti Pubblici dell'Autorità Nazionale Anticorruzione - ANAC.

Il giorno 08 Luglio 2025 la Sottoscritta CTU, notificava a mezzo PEC la conferma ed accettazione l'incarico conferitole nei termini di legge dando seguito alle adempienze ed accertamenti così come richiesto dall'III.mo Giudice Dott. Andrea PAIANO





**CREDITORE PROCEDENTE HA OPTATATO PER**  
**Certificazione ipo-catastale prot. TA 39769 - Verifica**

<i>Certificazione Riferita ad oltre 20 anni dal pignoramento e per i proprietari nel periodo di riferimento</i>	<i>Estratto catastale Attuale e storico</i>	<i>Certificazione risalente ad atto di acquisto derivato</i>	<i>Se la trascrizione dell'atto di compravendita è antecedente a vent'anni dal pignoramento</i>	<i>Dati catastali attuali e storici</i>	<i>Certificato stato civile esecutato</i>
SI Ventennale	SI	SI	SI	SI	NON presente

**Verifica Conformità descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento del**  
**22/05/ 2024 Rep. Num. 13347**

<i>Descrizione Riferita indirizzo dati catastali univoca individuazione</i>	<i>Dati riportati nel pignoramento esatti</i>	<i>La Proprietà all'atto del pignoramento è degli esecutati</i>
SI	SI	SI

**Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 22.05.2024**

<b>diritto</b>	<b>pervenuto per</b>	<b>del</b>	<b>trascritto</b>	<b>R.G.n.</b>
Piena proprietà				

### Stato di possesso

In occasione del Sopralluogo si è accertato che l'immobile è nel possesso del [REDACTED]

### Situazione Condominiale

Da quanto si è potuto acquisire da informazioni in loco, non è costituita alcuna amministrazione condominiale, in quanto le unità immobiliari n fase di costruzione.

### Esistenza di eventuali procedimenti giudiziari - Esproprio per P.U.

Dalla documentazione in atti e da quanto desunto da informazioni rinvenute in loco non risultano procedimenti giudiziari in corso sui beni oggetto di consulenza né Procedimenti di procedura espropriativa. Fatto salvo altre ed eventuali eventi o atti non trasmessi alla Sottoscritta CTU

### Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore/contro
8867/7559	11.05.1990	Compravendita	Esecutato
13347/10138	22.05.2024	Pignoramento	[REDACTED]

### Documentazione allegata/verificata dal CTU

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	con. loc.	estr. matr.	cond.
SI	SI	SI	-	-	-	-

### Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	d.u.	stor.
SI	SI	SI	-	SI	--	SI

**Verifica Confini**

Il fabbricato confina con la attuale Via Manzoni, [redacted], [redacted] e/o eventuali aventi causa e più recenti confini

<b>Accertamento Vincoli e Formalità</b> <i>Ricerche e documentazione in atti</i>		
Di natura Condominiale	Su attitudine Edificatoria o di carattere storico Artistico	Proprietà derivante da Censo/ Uso Civico/affrancazione/
No	No	NO

**Operazioni Peritali**

Gli avvisi di inizio operazioni peritali sono stati formalizzati a mezzo telegramma inviato il 12.09.2024.

**Sopralluogo**

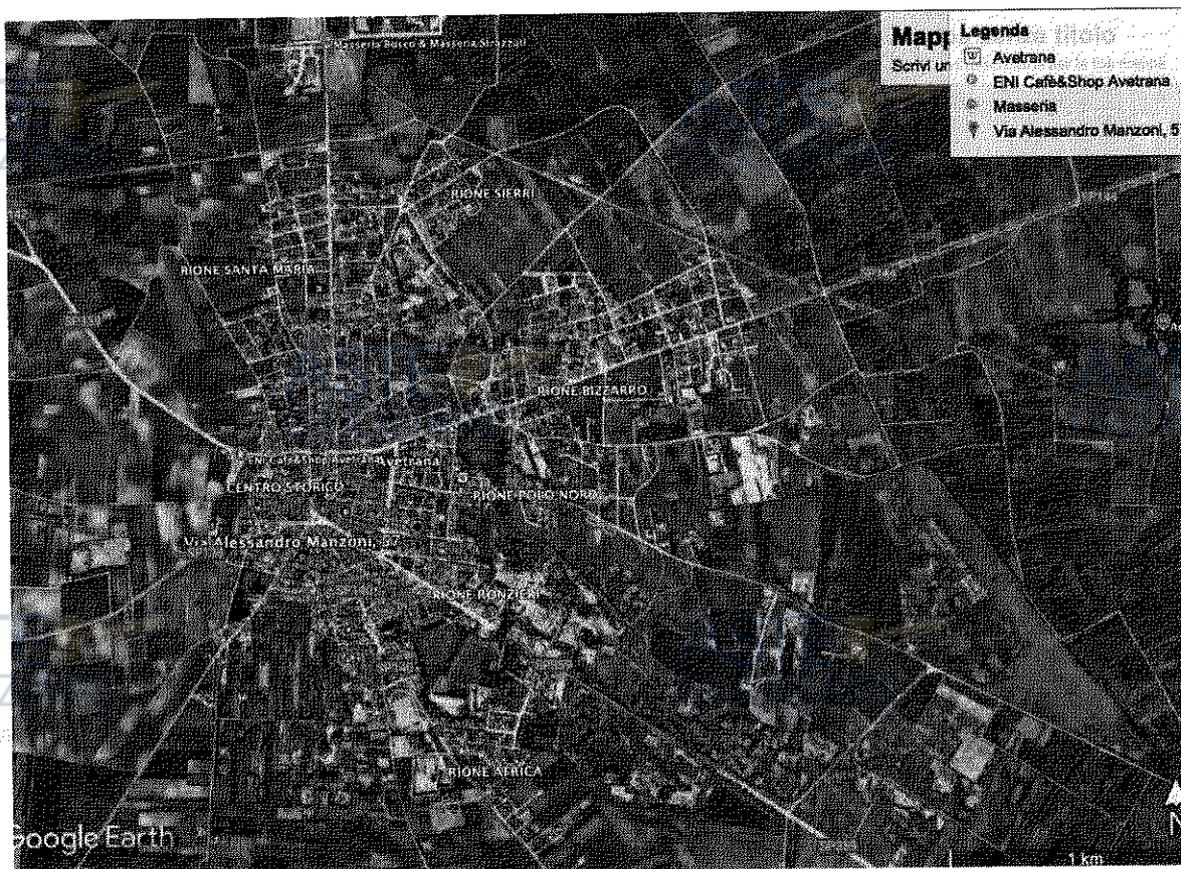
L'ispezione sulla consistenza immobiliare pignorata, è stata effettuata in data 04.04.2025 alle ore 16,30 in quanto alla precedente data del 20.9.2024 non è stato possibile accedere alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. In quella circostanze, all'ora e alla data concordata con l' I.V.G., si è dato corso ai rilievi tecnici e fotografici. Erano presenti oltre alla sottoscritta CTU anche il Signor [redacted] quale delegato dall'I.V.G., la [redacted] e [redacted].

**Descrizione del Fabbricato oggetto di stima**

Il fabbricato oggetto di stima insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra a cui corrispondono due unità immobiliari realizzate al grezzo. La destinazione catastale è collabente e di fatto risulta privo di qualsiasi finitura. Si al fabbricato dalla Via Manzoni a mezzo di tre ingressi ed a mezzo di una scala in c.a. è possibile accedere ai vari piani sino al terrazzo

**Caratteristiche della Zona**

Il fabbricato è ubicato in zona centrale a 500 mt dal centro storico di Avetrana e dista 1 Km dalla Litoranea Salentina e 48 km dalla città di Taranto. La zona è tranquilla, è caratterizzata dalla presenza di edifici elevati su uno o due livelli, molti dei quali edificati in epoca diversa la cui struttura portante è principalmente in muratura e sono destinati prevalentemente a civili abitazioni e attività commerciali al piano terra. La zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefonica e gas), secondaria (linee di mezzi pubblici, scuole, istituti scolastici, uffici pubblici, strutture sanitarie) e terziaria (esercizi commerciali) e quant'altro utile al vivere sociale. Il quartiere piuttosto tranquillo consente una discreta possibilità di parcheggio



### Caratteristiche Fabbricato

Il fabbricato è costituito da struttura portante in Travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento. La pavimentazione è al grezzo, così come tutte le murature verticali e privo di infissi ed impianti e di qualsiasi utenza, utilizzato a deposito ed in stato di abbandono.

**Formazione dei lotti a vendere**

La sottoscritta C.T.U., a seguito di opportune considerazioni sui luoghi ed in merito al mercato di riferimento, costituisce il seguente lotto:

**– al N.C.T. ed N.C.E.U. Comune di Avetrana (Ta)**

**Proc. Immobili e diritti reali – dati conformi alla descrizione in Atto di Pignoramento**

Piena proprietà di fabbricato realizzato al grezzo ubicato nel Comune di Avetrana alla Via Manzoni n. 57 e 57/A.

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
154724 35	660	-	Ente urbano		Mq 165,00	-
35	660	1	F/3	-	-	-
35	660	1	F/3	-	-	-

Ditta: [REDACTED] nato ad [REDACTED]

**Conformità della pratica edilizia**

L'intero fabbricato è risultato privo di titolo edilizio ed insite in zona a vocazione edificatoria individuata nel P.R.G. quale Zona Omogenea di Tipo B-B2 ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente così come da parametri di cubatura in allegato.

**Condonabilità**

La superficie abusiva posta in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5 DPR 6 Giugno 2001, n.380 e articolo 40, comma 6, della legge 47/85 e all'art. 39 della legge 23 Dicembre 1994 n.774 e successive modifiche ed integrazioni, prevede che: "in caso di trasferimento di proprietà, a seguito di procedure esecutive, l'aggiudicante può, entro 120 giorni dal trasferimento, chiedere il condono se, le ragioni del credito, per cui si procede, siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge".

Nel caso particolare, la scrivente, ha valutato che:

- l'opera non ricade su di un'area soggetta a particolari vincoli di inedificabilità assoluta imposti da leggi statali, regionali o comunali previsti dagli articoli nn. 32 e 33 della legge 47/85;
- in particolare si ritiene che nel caso in oggetto, le difformità ricadono nei casi previsti mediante pratica di permesso a costruire in sanatoria ai sensi D.P.R. 380/01 art. 36 e s.m.i. "doppia conformità" per opere eseguite in assenza di titolo edilizio identificata a destinazione di PRG in zona Omogenea di tipo B- B2 ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente, i cui costi possono essere valutati in base alle tabelle previste dal Comune di Avetrana il cui preciso importo dovrà essere valutato al momento della presentazione della pratica e adempimenti presso il l'Ente preposto che ne calcola gli effettivi e definitivi costi.
- Per opportunità, vista la precaria consistenza del fabbricato oggetto di vendita, la Sottoscritta CTU valuta opportuno prevederne la demolizione totale del fabbricato e stimare il prezzo di un terreno edificabile.

## CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento e stante la precarietà e la realizzazione del fabbricato in totale assenza di titolo edilizio, si prevede la demolizione dello stesso e si stima il valore del lotto di terreno edificatorio. Il valore di mercato di seguito determinato, rappresenta esso si può definire come quel valore che con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. Alla stima del valore di mercato del terreno edificabile, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", il più consono alla tipologia del bene da stimare, basato sul raffronto diretto tra il bene ed una molteplicità di beni simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, presenti nella medesima zona dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita per un edificio edificato e finito sul terreno edificabile, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai, mediatori agricoli, banche e vendite giudiziarie) e dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell' Agenzia del Territorio, nonché di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare solo a titolo di riferimento in quanto di fatto la valutazione è riferita alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. La proiezione di commerciabilità di un fabbricato da realizzarsi nella zona di riferimento, l'OMI fornisce valori riferiti primo semestre del 2024 e sono da reputarsi soggetti a deflazione nella misura in cui il sito dell'agenzia delle Entrate su base OMI, che evidenzia un rialzo delle compravendite innescatosi dal 2024 e prezzo di vendita al minimo nel 2023 (grafico Quotazioni Immobiliare.it) con parabola incostante sino ai

nostri giorni, seppur in rialzo, così come confermato anche da quanto rilevato dai volumi di compravendita riportati dal portale “immobiliare.it” che registra l’andamento del prezzo medio richiesto per immobili residenziali in vendita nella zona del comune di riferimento a aprile 2025 in € 837,00/mq con una tendenza positiva di (+ 7,45%) rispetto a Aprile 2024. I valori OMI solo a titolo esemplificativo di base di riferimento per destinazione abitativa di tipo residenziale nella zona di riferimento nel comune di Avetrana si attestano su un una media di €/mq 680,00 con una caratteristica di dinamicità del mercato medio bassa. Il borsino Immobiliare in zona e medesimo periodo di riferimento per immobili di fascia prima con volumi medi di compravendita in €/mq 754,00. Pertanto, gli ultimi valori utili censiti saranno interpolati e per stabili di fascia media si determina il più probabile valore medio di mercato in **€/mq 757,00** per un edificio di nuova costruzione e finito che comparato al “più probabile valore di trasformazione” ottenuto in via sintetica ottenuto dalla differenza del valore del bene (terreno edificabile) trasformato (edificato) prevedendone l’incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato espressa a mezzo **della formula:**

$$V_m = V_i - K$$

$V_i$  = valore del fabbricato trasformato

$K$  = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d’impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all’attualità.

Determinazione valore del bene trasformato

PROC. E.Imm. N. 154/2024 - CTU Arch. Margherita ROMANO - PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it –

Studio in Taranto alla Via Cavour, 51



Accedi



Inserisci comune o zona

MAPPA

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Avetrana, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)





Superficie fondiaria	mq. 165,00
Capacità edificatoria	mc. 4,00/mq= mc 660,00
Superficie coperta massima	mq. 165 x 0.6/mq= mq 99,00

Altezza edificio	ml 10,00
Mc edificio	mc.650 minore di mc 660
Sup coperta	Mc 650,00/ml 10,00= Mq 65
Sup reale lorda unità immobiliare - minima commerciale	Mq 65 *1 (piani fuori terra)= mq 65,00 Mq 65 * h mt 3 = mc 195 minore di mc 660
Sup a parcheggio pertinenziale ai sensi L.122/89: 1 mq/10 mc	mc 195 : 10= mq 19,50

**Vi= Valore edificio a nuovo finito alla vendita** (*superficie commerciale omogenizzata UNI 10750- All. C D.P.R. 138/98*) : Mq 65 + aree pertinenziali scoperte (balconi terrazzi) mq 150 \*30%+ Area a verde di pertinenza esclusiva mq 100\*10% = Mq 120,00 \* Vm €/mq 757,00 = € 90.840,00

**Vi (Valore medio di mercato superfici omogenizzate) = € 90.840,00**

### Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

Costi relativi alla costruzione: Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a.),

- 1) finiture medie, (cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €/mq 550,00

PROC. E.Imm. N. 154/2024 - CTU Arch. Margherita ROMANO - PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it -

Studio in Taranto alla Via Cavour, 51

Costo relativo alla costruzione Mq 120 x €/mq 550,00= € 66.000,00

2) costi spese tecniche: Progettazione D.L. sicurezza cantiere: € 66.000,00 x 3%= € 1.980,00

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo: Costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 66.000,00 x 2%= € 1.980,00

Riepilogo costi (K)

Costo relativo alla costruzione	€ 66.000,00
costi spese tecniche	€ 1.980,00
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 1.980,00
Costi complessivi di demolizione fabbricato al grezzo €/mq 407,00	€ 13.200,00
<b>Totale costi (K)</b>	<b>€ 83.160,00</b>

**Determinazione valore del fabbricato determinato dalla differenza di Vi – K**

**Vm = Vi € 90.840,00 – K € 83.160,00 = € 7.680,00**

#### **Conclusione dell' incarico**

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili. Compito della Sottoscritta CTU è stato quello di individuare il "valore di mercato" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale. Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

PROC. E.Imm. N. 154/2024 - CTU Arch. Margherita ROMANO - PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it –

Studio in Taranto alla Via Cavour, 51

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

#### **Determinazione del valore**

**Premesso quanto sopra, la sottoscritta C.T.U., avendo dato seguito alla valutazione dei risultati delle indagini, determina il piu' probabile valore di mercato in € 7.680,00, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova.**

#### **Descrizione sintetica LOTTO UNICO**

Piena proprietà di abitazione fabbricato al grezzo consistente in due piani fuori terra di unità immobiliari collabenti realizzate in assenza di titolo edilizio ubicato in Avetrana (Ta), alla Via Manzoni di cui si è valutata la necessita di abbattimento e trasformazione dello stesso. Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli. Al N.C.T. f.glio 35 p.lla 660 subb 1 e 2 ctg. F/3 ed al N.C.T. f.glio 35 p.lla 660 ctg Ente Urbano.

**Valore di mercato: € 7.680,00**

Taranto, Maggio 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Margherita ROMANO

PROC. E.Imm. N. 154/2024 - CTU Arch. Margherita ROMANO - PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it -

Studio in Taranto alla Via Cavour, 51

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ALLEGATI IN COMUNE CON I DUE LOTTI**

1. verbale di sopralluogo operazioni peritali e ricevute notifiche;
2. Atto di compravendita;
3. Dichiarazione SUE
4. Parametri edificatori di. P.R.G.;
5. Visure catastali;
6. Rilievo Fotografico;

PROC. E.Imm. N. 154/2024 - CTU Arch. Margherita ROMANO - PEC: [arch.margheritaromano@arubapec.it](mailto:arch.margheritaromano@arubapec.it) -

Studio in Taranto alla Via Cavour, 51