# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione Integrativa di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 200/2024 promosso da:**

**" ORGANA SPV s.r.l."**

**contro**

**"ALBANO Francesco + 1"**

**----------**

La presente integrazione di perizia viene redatta per rispondere alle osservazioni presentate dalla parte esecutata circa il valore stimato dal sottoscritto CTU dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva. Dopo aver letto attentamente la relazione di stima dell'ing. Giovanni Salamina e le note successive dell'Avv. Francesca Romana Ippolito si riporta quanto segue.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento situato in Taranto, via Dante n. 98, 4° piano senza ascensore, composto da 3 vani ed accessori con annesso, quale pertinenza, il localetto deposito sottoscala al piano terra. Il tutto individuato in C.F. al fg 244, p.lla 432, sub. 6, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2°, cons. 4,5 vani, rendita 395,09 € (appartamento) e sub. 8, C/2 cl. 1°, consistenza 4 mq, rendita 10,12 € (deposito sottoscala). Tale appartamento è stato acquistato dall'esecutato nel 2008 al costo di 80.000,00 €.



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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Subito dopo l'acquisto l'immobile è stato parzialmente ristrutturato. Da quanto appurato dal sottoscritto le opere di ammodernamento sono consistite nel rifacimento della pavimentazione (ad essere precisi il pavimento nuovo è stato sovrapposto a quello esistente), rifacimento del bagno (al momento del sopralluogo mancava il lavabo in riparazione), sostituzione delle porte interne, sostituzione del portoncino d'ingresso con uno del tipo blindato e opere finali di tinteggiatura.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 71 mq oltre a 4 mq di balconi. Il locale deposito sottoscala ha una superficie calpestabile di 4 mq. La superficie lorda commerciale determinata ai sensi del DPR 138/98 (quella in base al quale l'Agenzia delle Entrate emana i valori unitari delle compravendite avvenute ad ogni semestre) è rispettivamente di **86 mq** per l'appartamento e **5 mq** per il locale deposito al piano terra. Tali superfici lorde commerciali (ai sensi del DPR 138/98) sono state riportate per un più idoneo confronto con la stima del CTP che è stata effettuata sulla base di esse.

Dopo aver effettuato ulteriori indagini presso agenzie immobiliari e condividendo in parte le considerazioni effettuate dal tecnico e dal legale dell'esecutato, il sottoscritto CTU ritiene ragionevole, in un clima di notevole incertezza economica come quello che il mercato immobiliare sta attraversando, anche in considerazione del notevole numero di immobili oggetto di procedure esecutive che sono stati immessi sul mercato nella zona (spesso aggiudicati dopo numerosi ribassi), rivedere la stima a suo tempo effettuata.

Per quanto sopra, sulla base anche dell'elemento più importante da tener conto nella stima, e cioè la mancanza dell'impianto ascensore che penalizza notevolmente la commerciabilità dell'appartamento posto al 4° piano, si è definito il valore attuale dell'immobile partendo dalle quotazioni OMI.



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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Si tenga presente che le quotazioni OMI relative all'ultimo semestre pubblicate pochi giorni fa dall'agenzia delle Entrate, 2° semestre del 2024 (**Allegato 1**) per le abitazioni di tipo economico della zona C5 (la zona in cui si trova l'immobile in oggetto), riportano valori unitari di mercato che oscillano tra 370,00 €/mq e 510,00 €/mq. Solo sei mesi fa le stesse quotazioni OMI per il 1° semestre del 2024 (**Allegato 2**), riportavano valori unitari di mercato che oscillavano tra 430,00 €/mq e 570,00 €/mq. Nella sostanza, i dati sopra riportati dicono che nell'ultimo semestre nella zona c'è stata una diminuzione del valore degli immobili tra il 10 ed il 15 %.

Prendendo il valore medio della forchetta di valori dell'ultimo semestre (370,00 €/mq - 510,00 €/mq) pari a 440,00 €/mq ed abbattendolo del 10 % si ha un valore unitario di 396,00 €/mq (riferito alla superficie commerciale DPR 138/98), superiore al valore di 340,00 €/mq determinato dal CTP. L'abbattimento del 10% è ragionevolmente giustificato da un lato (**elementi negativi**) dalla mancanza dell'impianto ascensore che per un appartamento al 4° piano è molto penalizzante, dall'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto e dal fatto che non è stata reperita presso l'UTC di Taranto alcuna pratica edilizia che attesti la regolarità edilizia dell'immobile, dall'altro (**elemento positivo**) dal fatto che sull'immobile sono state effettuate delle migliorie (15 anni fa) descritte precedentemente che conferiscono un maggior valore rispetto agli immobili messi in vendita nella zona (si veda tabella riportata nella relazione del CTP) solitamente con opere di finitura ed impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione (anni 50" e 60").

Moltiplicando tale valore unitario per le superfici sopra determinate ai sensi del DPR 138/98 dove alla superficie del localetto sottoscala è stato applicato un coefficiente di 0,25, si ha che il valore attuale dell'immobile è :


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

(86 mq + 5 mq x 0,25) x 396,00 €/mq = 34.551,00 € arrotondabile a **35.000,00 €.**

**Valore di mercato: € 35.000,00**

**(euro trentacinquemila/00)**

Taranto, 20.03.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

Si allega:

Schede banca dati Agenzia delle Entrate per la zona C5

(Allegato 1 – 2° sem 2024)

(Allegato 2 – 1° sem 2024)



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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

# ALLEGATO 1

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2

**Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link**

**Provincia:** TARANTO

**Comune:** TARANTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...

**Codice di zona:** C5

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 570 | 770 | L | 3,9 | 5,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 370 | 510 | L | 3,9 | 5,4 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 400 | 600 | L | 2,3 | 3,9 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 1200 | L | 4,8 | 7,8 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio



Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea



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

ALLEGATO 2

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

**Provincia:** TARANTO

**Comune:** TARANTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,..

**Codice di zona:** C5

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 650 | 820 | L | 3,6 | 5,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 430 | 570 | L | 3,9 | 5,5 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 400 | 600 | L | 2,3 | 3,9 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 1200 | L | 4,6 | 7,5 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio



Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea



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