

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n° 202/2024 R.G.E.

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L..

Contro

******* E *******

GIUDICE DELL' ESECUZIONE : dott. PAIANO ANDREA

Palagiano, li 14/01/2025

IL C.T.U.

dott. ing. Serena VINCI

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : **Relazione di consulenza tecnica dell' esperto Ing. Serena VINCI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 202/2024 del R.G.E promosso da :**

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L..

Contro

SIGG. *** E *******

1) Premessa

In data **04/09/2024** la sottoscritta esperta **ing. Serena VINCI**, con studio tecnico in **Palagiano** alla via **Tinella civ. 32** , riceveva via **PEC** dall.mo **Giudice dell' Esecuzione dott. Andrea PAIANO** la notifica di nomina **CTU** per la esecuzione immobiliare n° **202/2024** del **R.G.E.** promossa da "**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L..**" contro ***** +1
La sottoscritta **CTU** in data **14/09/2024** inviava telematicamente al Tribunale di Taranto l'accettazione del suddetto incarico.

2) Operazioni preliminari eseguite

La sottoscritta **CTU** ha eseguito indagini e ricerche presso l' Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del **Comune di Monteiasi** per dati riguardanti gli esecutati **sig. SIGG. ******* nato a **Monteiasi (TA)** il *****,C.F. *****e ***** nata a **Grottaglie (TA)** il *****, C.F.*****.

Previa richiesta la sottoscritta ha ottenuto dall'Archivio Notarile di Taranto copia dell'atto notarile di compravendita del **18/12/2003 rep. N.191122**, fascicolo **12460** con il quale sono diventati proprietari dell'alloggio oggetto di stima ubicato in **Monteiasi (TA) , Via Volta n.43, piano terra, distinto nel NCEU al fg 4 di Monteiasi, p.lla 1961 (ex p.lla 1489), sub 1.** Per quanto riguarda la parte tecnica, al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, la sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche c/o l' **Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi** e c/o il **N.C.E.U. di Taranto** per trovare la documentazione inerente l' immobile in oggetto. Riassumendo, durante le operazioni preliminari la scrivente ha trovato la seguente documentazione, qui di seguito allegata in originale e/o in copia alla presente perizia :

ELENCO ALLEGATI

(all. 01): Documentazione fotografica dello stato dei luoghi ;

(all.02) : Certificati anagrafici -Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine – Stato di famiglia;

(all. 03): Visura catastale e planimetria catastale precedente all'aggiornamento, Visura catastale e planimetria catastale successive all'aggiornamento ,estratto di mappa

(all. 04): Titoli autorizzativi (PdC , etc..) con elaborati grafici dell' immobile oggetto di procedura esecutiva

(all. 05) : Cartografie della zona : PRG, Ortofoto, C.T.R. , PPTR e Tabelle OMI

(all. 06) : Progetto rilievo dell' appartamento oggetto di procedura immobiliare relativo all' attuale stato dei luoghi

(all. 07) : Verbali di sopralluogo nell' alloggio oggetto di pignoramento

(all. 08) : Copia titolo di proprietà dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;

(all. 09) : Richiesta proroga;

3) Controllo della completezza della documentazione ex art.567 cpc

Creditore Procedente	AMCO S.P.A. e per essa CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.		
Debitore	SIG. SIGG. ***** E *****		
Titolo	mutuo fondiario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	90170,87	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	19395	14689	di data 17/06/2024 n.3269
Mutuo fondiario	Data di notifica (497 c.p.c.)		17/06/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		02/07/2024
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		23/07/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		26/07/2024
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile	si		
Individuazione beni pignorati	fg 4 di Monteiasi - p.lla 1961 (ex1489) sub 1		



4) Note riguardo la CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

- È necessario sottolineare che a seguito di verifiche l'indirizzo corretto dell'immobile oggetto di stima è Via Alessandro Volta **civico 43**, tale precisazione è fondamentale in quanto riguardo il numero civico sono stati riscontrati refusi in vari documenti esaminati, quali carte catastali, certificati di residenza, atto notarile e altri documenti. Tali discrepanze non compromettono l'individuazione dell'immobile, ma necessitano di segnalazione per garantire chiarezza.

- l'identificativo catastale dell'immobile ha subito diverse modifiche nel corso degli anni a seguito di variazioni, frazionamenti e allineamenti mappali. Tenuto conto delle variazioni necessarie ai fini della presente perizia (cfr 9b"conformità catastale)), l'identificativo catastale attualmente corretto è il seguente: fg 4, **p.lla 1961** (ex 1489) sub 1

5) Sopralluoghi

In data 26/11/2024 la sottoscritta inviava tramite pec, avviso di sopralluogo all'Avv.

in qualità di delegato degli esecutati, fissando la data dell'accesso al compendio pignorato per il 03/12/2024 alle ore 16:00.

Esaminata la documentazione in atti si è dato inizio alle attività peritali.

Alla data ed ora stabilita la sottoscritta CTU si è recata sul posto ed ha avuto accesso al bene pignorato. Erano presenti il dott. _____ in qualità di rappresentante dell'IVG Taranto, i coniugi sig. ***** e sig.ra ***** e l'avv. *****

La sottoscritta CTU ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ed ha effettuato una copiosa documentazione fotografica, raccogliendo una serie di dati utili e necessari per procedere alla esatta descrizione e successiva valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo ho chiesto e mi sono state forniti gli atti abilitativi dell'immobile oggetto di stima immobiliare.

Dopo un'attenta analisi della documentazione, la sottoscritta ha riscontrato discordanze di natura catastale che hanno reso necessario un secondo sopralluogo, di natura topografica, finalizzato alla redazione del tipo mappale e successive correzioni catastali. La particella 1489, infatti, era riportata in maniera non conforme, invadeva completamente la sede stradale e creava un disallineamento cartografico che impediva il corretto riconoscimento dell'immobile. Tale procedura, considerando i tempi tecnici e quelli degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha costretto la sottoscritta a richiedere una proroga, concessa in data 16/12/2024.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 11/01/2025. Durante il sopralluogo ho inoltre chiesto e mi è stata fornita una dichiarazione da parte degli esecutati riguardante la corrispondenza del numero civico (cfr. 4)

6) Caratteristiche della zona

Da un punto di vista urbanistico l'alloggio oggetto di stima fa parte di un fabbricato ubicato su un'area destinata dal **P.R.G di Monteiasi** (approvato con D.G.R. n. 1422 del 31/03/1994) a **"ZONA B3 – di completamento"** e, nel vigente **PUG** (Piano Urbanistico Generale approvato con D.C.C. 1 del 30/01/2017) ricade in un area denominata Maglia B2.

Per quanto riguarda i le tutele paesaggistiche, l'immobile oggetto di stima, in base al **PPTR** (il Piano Paesaggistico della Regione Puglia) non ricade in zona tutelata.

Trattasi di una **zona centrale** completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi (scuole, negozi e botteghe , uffici, attività commerciali di vendita in genere, parcheggi, piazze, chiese) .

Il tutto è altresì rilevabile anche dalla planimetria aerofotogrammetria della zona e dalle altre cartografie dove è evidenziata la posizione del fabbricato condominiale in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima.

7) Descrizione sintetica del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima

Come innanzi accertato l'alloggio oggetto della presente perizia di stima fa parte di un vecchio fabbricato ubicato Monteiasi (TA) e precisamente in **Via Volta n.43**.

Esso è composto da **piano terra e un piano primo**, in entrambi i piani sono presenti abitazioni.

Trattasi di edificio con **tipologia in linea** con prospetto principale posizionato a Nord-Est su **Via Volta n.43**, ad est ed ad ovest in aderenza con altri fabbricati avente la stessa tipologia e a sud con spazio esterno di pertinenza di altra unità immobiliare.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, la parte posteriore di più recente realizzazione è in C.A.. L'accesso ai piani è autonomo.

Il fabbricato è funzionalmente collegato ai pubblici servizi (fogna , acqua , ENEL , gas-metano, etc...) .

Concludendo si può affermare che il **grado di rifinitura complessivo del fabbricato condominiale ubicato in Taranto Via Volta n.43** può definirsi **buono** come è facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata .

8) Descrizione dell' alloggio oggetto di stima

Trattasi dell'alloggio ubicato a Piano terra del fabbricato di via Via Volta n.43 .

Il portone di ingresso all' alloggio è costituito da porta in alluminio dotata di serratura di sicurezza.

La distribuzione interna risente della forma allungata del lotto, con un lungo corridoio ed alcuni

vani ciechi, sebbene di dimensionamento appropriato.

Varcato il portone si accede ad un vano adibito ad ingresso collegato ad un disimpegno. Dal disimpegno è possibile raggiungere la camera da letto matrimoniale ed un altro disimpegno che collega un'altra camera da letto e il soggiorno costituito da due grandi vani collegati da un'ampia apertura. Dal soggiorno si accede alla cucina e ad un lungo corridoio in fondo al quale è presente un bagno. La cucina permette di entrare in un'ampia corte interna, coperta per metà della sua superficie e provvista di tende. Dal patio è possibile raggiungere il secondo bagno, un ripostiglio e un piccolo deposito soppalcato sul ripostiglio.

L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia. La caldaia durante il sopralluogo risulta non collegata ed inutilizzata.

La pavimentazione in tutto l'appartamento è in grès porcellanato in buono stato di conservazione. L'appartamento ha una copertura piana. L'intonaco interno è del tipo civile liscio, tutte le porte interne con relativi telai sono in tamburato rivestiti legno color noce, gli infissi esterni sono in alluminio con finitura in finto legno e vetro-camera, zanzariere apribili, tapparelle in plastica ed inferriate apribili.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La disposizione planimetrica dei vari ambienti e le dimensioni degli stessi sono facilmente rilevabili dalla planimetria redatta dalla sottoscritta CTU ed allegata alla presente perizia.

La **superficie lorda effettiva** dell'appartamento è di circa **195 mq lordi + 26,6 mq di patrio interno, la superficie netta è di 135,00 mq circa e l'altezza netta interna varia a seconda dei locali da un minimo di 2,35 m ad un massimo di 3,35 m netti.**

L' appartamento è funzionalmente allacciato ai pubblici servizi (ENEL , EAAP, GAS-METANO,etc..).

La qualità delle finiture interne è buona ed in ottimo stato di manutenzione. Il grado di rifinitura complessivo dell'alloggio può definirsi **buono**.

9) Conformità urbanistica e catastale

9a) Conformità urbanistica

Riguardo la **conformità urbanistica** , dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteias e grazie alla documentazione fornita dagli esecutati è stato possibile ricostruire l'iter che ha portato alla configurazione attuale dell'appartamento. Nello specifico:

- Titolo edilizio n.82 del 07/08/1956 riguardante la realizzazione di una parte del piano terra.
- Sanatoria di opere edilizie abusive n.83 del 04/04/1996 riguardante il condono della parte

realizzata abusivamente.

- Abitabilità n.83 del 30/10/1996
- Dia 09/02/2004 riguardante modifiche in facciata e l'allargamento di un'apertura interna.
- Dia prot. 6538 del 30/08/2004 riguardante modifiche in facciata

Confrontando il rilievo dell'alloggio oggetto della presente procedura esecutiva, redatto dalla sottoscritta, con la planimetria allegata al titolo autorizzativo n.83 del 04/04/1996 di cui al titolo si nota una distribuzione in linea di massima conforme alla distribuzione interna dell'alloggio a piano terra oggetto della presente perizia tecnica fatte salve alcune precisazioni riguardanti le seguenti difformità:

- a) Lievi modifiche interne: l'ingresso è stato suddiviso in due vani, sono state eliminate alcune aperture (porte) e realizzate nuove aperture (porte, finestre)
- b) La destinazione d'uso della camera da letto era "locale di sgombero"
- c) Il patio interno è stato dotato di una copertura con struttura in alluminio e pannelli coibentati priva di titolo autorizzativo
- d) Il bagno al quale si accede dal patio era una "veranda"

Riguardo la lettera **a)** l'intervento realizzato rientra nelle "variazioni non essenziali" che possono essere sanate con una SCIA in sanatoria ai sensi dell' art. 37 comma 4 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.. che prevede " *il versamento di una somma, non superiore ad € 5.164 e non inferiore ad € 516, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all' aumento di valore dell' immobile valutato dall' Agenzia del Territorio*". A tale cifra occorrerà aggiungere le spese del tecnico che dovrà preparare la pratica edilizia e le spese correnti (marche da bollo, documentazione varia, etc...) per cui la cifra complessiva può considerarsi pari a complessivi **€ 3500,00 € (millecinquecento) circa.**

Riguardo la lettera **b)** e tenuto conto delle norme igienico sanitarie si dovrà attuare il cambio di destinazione d'uso e quindi utilizzare il vano come "locale di sgombero" come da titolo autorizzativo.

Riguardo le lettere **c)** e **d)**, le superfici interessate dagli abusi non rientrano nelle percentuali di tolleranza edilizie ai sensi D.L. 69/2024 e L.105/2024, inoltre secondo l'attuale regolamento edilizio e le Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici in vigore non è possibile procedere ad una sanatoria delle opere, perciò è necessario effettuare il ripristino dello stato dei luoghi: eliminare la tettoia e realizzare la conversione del bagno in veranda, conformemente a quanto previsto e autorizzato dal titolo edilizio. Tali interventi murari, tenuto conto dell'elenco Regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche 2024 e dei prezzi di mercato, ammonta a circa **8.000,00 € (cinquemila) circa.**

9b) Conformità catastale

Riguardo la **conformità catastale** si è proceduto ad una rettifica della rappresentazione in mappa: la particella 1489, oggetto di procedura esecutiva, a seguito di frazionamenti ed allineamenti mappali avvenuti nel corso degli anni e a causa di alcuni refusi, risultava essere collocata erroneamente in mappa, di fatto occupava la sede stradale, ciò ha reso necessario effettuare un aggiornamento della mappa (allegato 3). Con il nuovo tipo mappale è stato possibile rappresentare correttamente la particella sulla mappa catastale ed a seguito di tale correzione si è potuta concludere anche la variazione planimetrica finalizzata a riportare l'esatto stato dei luoghi e la correzione del numero civico.

10) Confini

Trattasi di edificio con **tipologia in linea** con prospetto principale posizionato a Nord-Est su **Via Volta n.43**, ad est ed ad ovest in aderenza con altri fabbricati avente la stessa tipologia e a sud con spazio esterno di pertinenza di altra unità immobiliare.

Al piano superiore è presente un altro appartamento con accesso indipendente.

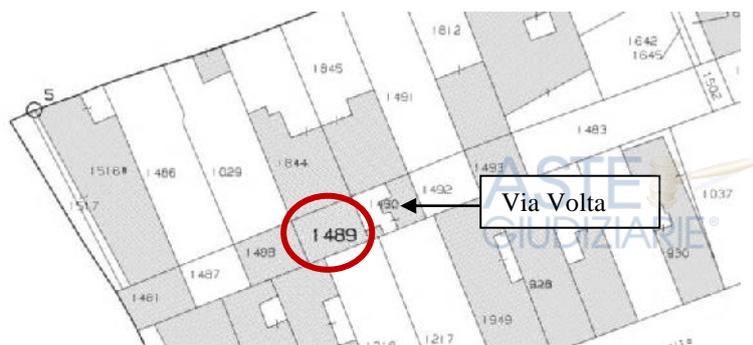
11) Abitabilità

L'immobile è dotato di certificato di ABITABILITA' n.83 del 1996. Tenuto conto di quanto riportato nel paragrafo "9a) Conformità urbanistica", il certificato non può ritenersi valido allo stato attuale.

12) Situazione Catastale

12 A) estratto di mappa

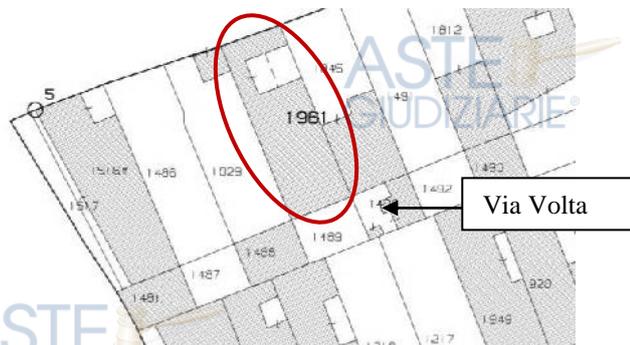
La particella 1489 in cui insisteva l'appartamento oggetto di procedura immobiliare, ubicata a piano terra, a seguito di frazionamenti ed allineamenti di mappa avvenuti nel corso degli anni era collocata in maniera errata sull'estratto cartografico, infatti occupava interamente la sede stradale come possibile notare nell'immagine sottostante.



Tale inesattezza comprometteva l'esatta individuazione dell'immobile ed è stato dunque necessario procedere alla correzione nel seguente modo:

- È stata inoltrata un'istanza all'Ufficio delle Entrate finalizzata a rimuovere il fabbricato presente su Via Volta (p.lla 1489)
- È stato effettuato un tipo mappale finalizzato alla corretta rappresentazione grafica del fabbricato in mappa (tipo mappale n.2243 del 13/01/2025)

A seguito di tali operazioni la particella ha dovuto subire un cambio di identificativo diventando la **p.lla 1961** ed è stata riportata in mappa conformemente allo stato di fatto come rappresentato nell'immagine sottostante:



12 B) planimetria catastale

L' appartamento oggetto di procedura immobiliare, ubicata a piano terra , come risulta dalla planimetria catastale e dalla visura storica allegata risultava identificato nel **NCEU del Comune di Monteiasi (TA)** nel seguente modo:

CATASTO URBANO							
situazione alla data del pignoramento							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Monteiasi							
1	4	1489	1	A/4	3	3 vani	€ 114,65
In ditta : SIGG. ***** NATO A MONTEIASI (TA) IL ***** ,C.F. ***** Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni							
E ***** NATA A GROTTAGLIE (TA) IL ***** , C.F.***** Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni							

N.B. A causa delle difformità rilevate nell' alloggio, si è resa necessario **una variazione catastale** allegando una nuova planimetria che riporta l'attuale stato dei luoghi. La variazione catastale ha interessato l'ampliamento dell'unità immobiliare, l'allineamento mappale, la correzione del numero civico e la diversa distribuzione degli spazi interni. Con la variazione catastale eseguita dalla sottoscritta CTU in data **13/01/2025** si ha la seguente nuova situazione catastale :

CATASTO URBANO							
situazione attuale							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Monteiasi							
appartamento	4	1961	1	A/3	2	7, 5 vani	€ 333,11
In ditta : - SIGG. ***** nato a Monteiasi (TA) il *****,C.F. ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***** NATA A GROTTAGLIE (TA) IL *****, C.F.***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni							

13) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento

ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI					
Immobili	n° cron.	R.gen./part.	del	Tipo	A favore
Appartamento in Monteiasi N.C.E.U: fg 4 di Monteiasi p.lla 1030 sub 1	1	n.26575/5432	18/12/2003	Ipoteca volontaria	Banca Fineco S.p.a. con sede in Milano c.f. 01392970404
Appartamento in Monteiasi N.C.E.U: fg 4 di Monteiasi p.lla 1030 sub 1	2	n. 42367/11711	14/05/2008	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario	Banca Antonveneta S.p.a con sede in Padova, c.f. 02691680280
Appartamento in Monteiasi N.C.E.U: fg 4 di Monteiasi p.lla 1489 sub 1	3	n.29546/3177	13/11/2023	Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario	Banca Fineco S.p.a. con sede in Milano c.f. 01392970404 e Banca Antonveneta S.p.a con sede in Padova, c.f. 02691680280
Appartamento in Monteiasi N.C.E.U: fg 4 di Monteiasi p.lla 1489 sub 1	4	n.19395/14689	24/07/2024	Pignoramento Immobiliare	Amco asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, cf. 05828330638

14) STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal "Certificato di stato di famiglia anagrafico" risulta che la famiglia anagrafica di ***** è residente in Via Alessandro Volta n. 45. La sottoscritta, durante il secondo sopralluogo ha richiesto agli esecutari una dichiarazione relativa alla residenza degli stessi, poiché il civico 45 risulta essere di proprietà di terzi. Come già evidenziato al punto 5), si è riscontrato un refuso



anche sul certificato di famiglia: gli esecutati hanno infatti dichiarato che la loro **residenza è al civico 43, corrispondente all'immobile oggetto di stima** (Allegato 7)

15) STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

15 A) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Appartamento a piano terra di Via Volta n.43 a Monteiasi (TA)

Trattasi dell'alloggio ubicato a Piano terra del fabbricato di via Via Volta n.43 .

La distribuzione interna risente della forma allungata del lotto, con un lungo corridoio ed alcuni vani ciechi, sebbene di dimensionamento appropriato.

L'appartamento è composto da due disimpegni, un ingresso, due camere da letto, un ampio soggiorno, due bagni, due ripostigli, una cucina-pranzo e un atrio interno.

L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia.

La **superficie lorda effettiva** dell'appartamento è di circa **195 mq lordi + 26,6 mq di patrio interno**, la **superficie netta** è di **135,00 mq** circa e l'**altezza netta interna** varia a seconda dei locali da un minimo di **2,35 m** ad un massimo di **3,35 m netti**.

15 B) VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO

La sottoscritta procederà alla valutazione degli immobili comparando il metodo di stima "Market comparison approach" con il metodo di "stima immobiliare Omi"

VALUTAZIONE IMMOBILIARE OMI:

Tale metodologia consente una notevole semplificazione del processo valutativo in quanto vengono adottati **criteri predefiniti ed omogenei** a livello nazionale per la determinazione della "**superficie complessiva ragguagliata**" dell' immobile cioè della "**superficie commerciale**" dello stesso.

I criteri consigliati sono quelli esposti nell' **Allegato C al DPR n° 138/98** dal titolo "**Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**" elaborate dall' **Agenzia del Territorio** integrati con la **norma UNI 10750/2005**;

Con provvedimento del **27/07/2007** l' Agenzia delle Entrate ha stabilito che per la determinazione del valore normale dei fabbricati occorre determinare il prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell' **Allegato C al DPR n° 138/98**.

Applicando tali criteri e quelli della **norma UNI 10750/2005**, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali verrà determinata per intero al lordo dei

muri interni e di quelli perimetrali esterni mentre i balconi e verande scoperte verranno computati del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,

La superficie commerciale dell' alloggio verrà determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e dei muri interni fino allo spessore massimo di **50 cm**, mentre i muri in comunione nella misura max del **50%** e quindi fino ad uno spessore massimo di **25 cm**.

I criteri consigliati sono quelli esposti nell' **Allegato C al DPR n° 138/98** dal titolo **“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”** elaborate dall' **Agenzia del Territorio** integrati con la **norma UNI 10750/2005**;

Con provvedimento del **27/07/2007** l' Agenzia delle Entrate ha stabilito che per la determinazione del valore normale dei fabbricati occorre determinare il prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell' **Allegato C al DPR n° 138/98** ed il costo unitario.

Operando in tal senso si ottiene :

Sup. convenz. alloggio 195,00 mq +
Sup. convenz.. patio interno = mq (25 x 0,3) + (1,66 x 0,1) 7,66 mq =

Totale superficie commerciale APPARTAMENTO 202,66 mq
Arrotondando possiamo considerare : **203,00 mq**

Per il calcolo del **valore commerciale unitario** saranno utilizzate dalla sottoscritta CTU le tabelle OMI più recenti cioè quelle relative al **1° semestre 2024 del Comune di Monteiasi zona centrale , cod. zona B2 , microzona n. 0 , Tipologia prevalente : Abitazioni civili - Destinazione : Residenziale.**

Mancando la specifica quotazione Omi per la tipologia edilizia A/4 Abitazioni di tipo popolare, ovvero per la tipologia edilizia dell'alloggio oggetto di stima ricavata dalla visura catastale, si applicherà nella seguente tabella il coefficiente correttivo /1,05 alla categoria edilizia più prossima quotata, ovvero la categoria A/3 Abitazioni di tipo economiche.

Tipologia	Stato conserv.	Valore mercato €/mq min	Valore mercato €/mq max	Superf. (L/N)	Valori locaz. €/mq x mese min	Valori locaz.€/mq x mese max	Superf. (L/N)
Abitazione Civile	normale	324	486	Lorda	€ 1,3	€ 1,9	L

Per ottenere il valore commerciale unitario occorre adeguare i valori OMI con i **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche del nostro immobile, giusto **“Provvedimento dell' Agenzia delle Entrate del 27/07/2007”**.

I coefficienti di merito riguardano il livello di piano, la categoria catastale e le dimensioni dell' immobile e vengono applicati nel seguente modo :

Valore normale unitario = valore OMI min+ (valore OMI max – valore OMI min) x K

con **K = (K₁ + 3 K₂) /4** dove **K₁** (Taglio superficie) e **K₂** (Livello di piano)

Nel ns caso $K_1 = 0,3$ (immobile tra 120 e 150 mq)
 $K_2 = 0,2$ (piano terreno)

Quindi $K = (K_1 + 3 K_2) / 4 = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$

Valore OMI min = €/mq 324

valore OMI max = €/mq 486

Applicando tali valori alla formula del **valore normale unitario** otteniamo :

Valore normale unitario = $324 + (486 - 324) \times 0,225 \approx \underline{360,45 \text{ €/mq}}$

A tale valore, tenuto conto dello stato di conservazione buono, del riscaldamento autonomo, della posizione applichiamo il coefficiente correttivo di merito del 10%
 Otteniamo dunque che il valore dell'appartamento è pari a $\approx \underline{370 \text{ €/mq}}$

MARKET COMPARISON APPROACH

Gli immobili utilizzati come comparabili sono stati ricercati nel mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione le offerte di vendita sono state abbattute del 15% 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 similari, posti nelle vicinanze dell'abitazione interessata alla stima.

Ubicazione	m ²	Prezzo	Prezzo a m ² -15%
Via Ugo Foscolo	154 m ²	139000	767
Viale degli Ulivi	96 m ²	85000	752
Via Trieste	95 m ²	75000	671

Rapporto di Stima MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	139.000,00	85.000,00	75.000,00	?
Superficie principale SUP (mq)	154,00	96,00	95,00	202,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	347,50	212,50	187,50
p(SUP) (euro/mq)	552,63	552,63	552,63
p(BAL) (euro/mq)	182,37	182,37	182,37

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	139.000,00	85.000,00	75.000,00



SUP (mq)	26.526,32	58.578,95	59.131,58
Prezzi corretti (euro)	166.411,32	144.716,45	134.431,58

5.3 RISULTATI

Valore di stima (euro)	144.716,45 euro
------------------------	------------------------

Il Market Comparison Approach ha fatto scaturire per l'immobile oggetto di stima una valutazione di Euro/ m² pari a circa **712 €/mq**

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Confrontando le due valutazioni e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si può affermare che la valutazione a metro quadro è pari a **600 €/mq**

Ottenendo dunque : $600 * 202 \text{ m}^2 = \underline{\underline{121.200€}}$

A questa cifra bisogna sottrarre le spese di cui al punto 8A da sostenere per effettuare il ripristino dello stato dei luoghi circa 8000 euro e le spese per la scia in sanatoria di circa 3500 euro e quindi arrotondando si può dichiarare che il valore venale dell' appartamento oggetto di stima è, arrotondando, pari a :

110.000,00 € (centodiecimila/00)

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO : Intera proprietà composta da :

Appartamento a piano terra del fabbricato sito in Via Volta n.43 Monteiasi zona centrale, distinto nel NCEU al *fg 4 di Taranto p.lla 1961 (ex p.lla 1489) sub 1; Appartamento: ctg A/3 di 2 classe, vani 7,5 R.C. € 333,11 ;*

In ditta : SIGG. ***** NATO A MONTEIASI (TA) IL ***** , C.F. *****

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

E ***** NATA A GROTTAGLIE (TA) IL ***** , C.F.***** Diritto

di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

L'appartamento oggetto di stima è composto da un ingresso, 2 disimpegni, 2 camere da letto, 2 bagni, una cucina, un corridoio, 2 ripostigli, un ampio atrio interno. La **superficie lorda effettiva** dell'appartamento è di circa **195 mq lordi + 26,6 mq di patrio interno, la superficie netta è di 135,00 mq circa e l'altezza netta interna varia a seconda dei locali da un minimo di 2,35 m ad un massimo di 3,35 m netti.**

Il grado di rifinitura complessivo dell' alloggio può definirsi buono.

Trattasi di edificio con **tipologia in linea** con prospetto principale posizionato a Nord-Est su **Via Volta n.43**, ad est ed ad ovest in aderenza con altri fabbricati avente la stessa tipologia e a sud con spazio esterno di pertinenza di altra unità immobiliare. Al piano superiore è presente un altro appartamento con accesso



indipendente.



Valutazione : € 110.000,00 € (centodiecimila/00)

Tanto ad evasione dell'incarico conferitomi dichiarando la piena disponibilità per qualsiasi chiarimento.

Palagiano, lì 14/01/2025

IL CTU
(ing. Serena VINCI)

