

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Correzione Refusi**

**Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Arch. Margherita Romano**  
**nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 84/2023 R.G.E.**

**promosso da:**

**"IQERA ITALIA S.P.A."**

**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 28.10.2023 notificava alla Sottoscritta Architetto Margherita ROMANO la nomina quale esperto estimatore, 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 06 Novembre 2023 la sottoscritta provvedeva a notificare 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 ZANNA Dott. ssa Francesca e così come in atti riportati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1  
PROC. E.I. N.84/ 2023 CTU ARCH. Margherita ROMANO PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it – Studio  
in Taranto alla Via Cavour, 51 –

# **VERIFICHE - ADEMPIMENTI PRELIMINARI - ACCERTAMENTI**

DI CUI AI QUESITI N. 3 - 4- 5- 7 - 8 :

| <i>Individuazione del bene ricavata dagli atti</i> |                                                                                                                                                                               |              |            |             |                |                    |                |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|
| <i>Proc.</i>                                       | <i>Immobili e diritti reali</i>                                                                                                                                               |              |            |             |                |                    |                |
| 84/2023                                            | Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione catastale Ufficio e sita in Taranto alla Via Diego Peluso n. 98, al piano primo con ingresso a sinistra salendo le scale. |              |            |             |                |                    |                |
|                                                    | <i>Fq</i>                                                                                                                                                                     | <i>P.Ila</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat.</i> | <i>Cl.</i>     | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
|                                                    | 243                                                                                                                                                                           | 2317         | 33         | A/10        | 1 <sup>a</sup> | 6.5 vani           | € 2.719.15     |

| <i>Verifica Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co.2) c.p.c</i> |                                             |                                                                |                                                                                                 |                                         |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| <i>Presente in Atti</i>                                                             |                                             |                                                                |                                                                                                 |                                         |                                          |
| <i>Certificazione Riferita ad oltre 20 anni dal pignoramento</i>                    | <i>Estratto catastale Attuale e storico</i> | <i>Certificazione e 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 eseguito</i> |
| SI                                                                                  | Si                                          | SI                                                             | No (2006)                                                                                       | SI                                      | NON presente                             |

Verifica Conformità descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento del

30.03.2023 Rep. Num. 6687/8903

| Descrizione Riferita indirizzo<br>dati catastali univoca<br>individuazione | Dati riportati nel<br>pignoramento esatti | La Proprietà all'atto del<br>pignoramento è dell'esecutato |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| SI                                                                         | SI                                        | SI                                                         |

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30.03.2023

| diritto         | perv. per     | del        | trascritto | R.G.n.    |
|-----------------|---------------|------------|------------|-----------|
| Piena Proprietà | compravendita | 09.03.2007 | 14.03.2007 | 8274/5489 |

Stato di possesso

Il

Situazione Condominiale

Le spese di gestione ammontano ad € 300,00 annuali. Non è stato possibile comunicare con l'amministratore di Condominio in quanto sconosciuti i suoi recapiti. Da informazioni assunte in loco, risultano pendenze economiche insolute riferite ad anni pregressi per circa € 5.000,00.

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 sul bene oggetto di consulenza né Procedimenti di procedura espropriativa. Fatto salvo altre ed eventuali eventi o atti non trasmessi alla

Sottoscritta CTU.

3

PROC. E.I. N.84/2023 CTU ARCH. Margherita ROMANO PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it – Studio

in Taranto alla Via Cavour, 51 –



| Iscrizioni |            |                                   |                                                        |
|------------|------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| N.r.p.     | Del        | Tipo                              | A favore                                               |
| 8275/1906  | 14.03.2007 | Concessione a garanzia di mutuo   | Banca Popolare della Valle d'Itria e Magna Grecia Scpa |
| 3239/381   | 14.02.2018 | Ipoteca conc. Amminis/riscossione | Ipoteca Agenzia delle Entrate - Roma                   |

| Trascrizioni |            |              |                                        |
|--------------|------------|--------------|----------------------------------------|
| N.r.p.       | Del        | Tipo         | A favore                               |
| 8907/6687    | 31.03.2023 | Pignoramento | Amco - Asset Management company S.P.A. |

| Documentazione allegata/verificata dal CTU |            |            |             |           |             |       |
|--------------------------------------------|------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------|
| prov.                                      | plan. att. | plan. cat. | plan. prog. | con. loc. | estr. matr. | cond. |
| Si                                         | Si         | Si         | Si          | --        | no          | no    |

| Verifica allegato 2 |       |         |          |         |      |       |
|---------------------|-------|---------|----------|---------|------|-------|
| n. trascr.          | mappa | c. cat. | c. ipot. | c. not. | d.u. | stor. |
| Si                  | Si    | --      | Si       | Si      | --   | --    |

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

### **Verifica Confini**

Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, confina a nord con atrio condominiale, ad est ed ovest con altra unità immobiliare di altra proprietà, a sud con Via Diego Peluso, fatto salvo altri e più recenti confini.

### **Operazioni Peritali**

Si è ottemperato alla notifica alla parte a mezzo di Raccomandata A.R. inviata dal telegramma dall'ausiliario del Giudice. Si è reso necessario recarsi presso l'archivio sue per ben 3 volte in quanto il fascicolo sottoposto alla sottoscritta ctu risultavano mancante degli atti e assenti relativi all'immobile di che trattasi acquisiti completi il giorno 13.02.2024.

### **Sopralluogo**

Il primo sopralluogo alla Unità immobiliare oggetto di stima è stato eseguito il 05.12.2023 alle ore 15,30, alla presenza della Sottoscritta CTU, occupante l'immobile e dell'ausiliario del Giudice Avv. Vincenza Quarato. Ulteriore sopralluogo è stato necessario il 07.12.2023 alle ore 13,15; In quelle circostanze, all'ora e alla data notificata per l'ispezione, si è dato corso ai rilievi tecnici e fotografici dell'unità immobiliare che di fatto è risultata avere caratteristiche tipologiche abitative, così come di fatto utilizzata e non ufficio.

### **Risposta Quesito n.1) Descrizione dell'immobile oggetto di stima**

Piena Proprietà di Abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Diego Peluso n. 98, al pino primo con ingresso a sinistra salendo le scale al N.C.E.U. foglio 243 p.la 2317 sub 42 ctg. A/3

### **Caratteristiche della Zona**

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è localizzata in un fabbricato sito alla Via Diego Peluso al n. 98, tra la prestigiosa Viale Virgilio e la più popolana Via Japigia, individuata dal vigente P.R.G. in zona D4 edilizia esistente di tipo B art. 44 delle N.T.A. La zona è da ritenersi di pregio in quanto risulta non congestionata dal traffico cittadino seppur vicina alla più commerciale e



movimentata Corso Italia. Gli edifici esistenti nella zona sono per lo più stati realizzati intorno alla fine degli anni '50 e si sviluppano per più piani fuori terra ed attività commerciale e/o garage al piano terra. Il quartiere è dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria (fogna, adduzione idrica, linea elettrica, telefonica e gas), secondaria (linee di mezzi pubblici, scuole, istituti scolastici, uffici pubblici, strutture sanitarie) e terziari (esercizi commerciali), con strade di medio-piccola ampiezza con poca disponibilità di parcheggi per i non residenti essendo la zona ad alta concentrazione veicolare.



### Caratteristiche Fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di accertamento, è ubicato al piano primo di un fabbricato edificato tra il 1958 ed il 1959, la struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, muratura di tamponamento e solai di copertura misti in travetti e pignatte. Il prospetto principale che si sviluppa per sette piani fuori terra, è intonacato e tinteggiato in bicolore, tono su tono con fasce marcapiano e corpo scale evidenziati per differenza di colorazione; il fabbricato esteticamente

si presente con connotazione architettonica tipica degli edifici dell'epoca con un prospetto che ha un aspetto decoroso seppur privo di connotati di valenza estetica. Al piano terra insistono due attività commerciali facenti parte dello stesso fabbricato di cui una è un supermercato. L'intero corpo di fabbrica risulta essere in condizioni di manutenzione discrete e non sembrerebbe necessiti di interventi urgenti di manutenzione.

### **Unità immobiliare**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo del fabbricato di Via Diego Peluso, con affaccio prospiciente a sud sulla Via Diego Peluso ed a ovest nel cortile interno. Si accede all'unità immobiliare di che trattasi, a mezzo di porta blindata colore noce scuro che immette nell'ampio Ingresso /Soggiorno della superficie utile di circa mq 26,00 ove insiste un ripostiglio di circa mq 0,75. Tenendo la porta di ingresso alle spalle si accede alla zona notte ove un disimpegno di mq 3,90 immette: di fronte ad una camera da letto di mq 16,90 con un balconcino di pertinenza prospiciente il cortile interno; a destra immette ad un altro vano letto di mq 18,90 con cabina armadio di mq 6,25. Dal vano ingresso/ soggiorno in cui insite una parete in vetrocemento, a destra si ha accesso al vano cucina di circa mq 19,95 dal quale è possibile accedere ad un balcone aggettante la via Diego Peluso. Tendo alle spalle la cucina si accede ad un altro disimpegno di 8,15 mq che immette a due bagni, uno 3,65 mq e l'altro di 5,25 mq ambedue composti da vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; a seguire vii è un vano verandato di mq 4,65, aggettante il cortile interno in comunicazione con la camera da letto a nord.

### **Materiali ed impianti**

La struttura portate del fabbricato è costituita da muratura portante in travi e pilastri in c.a. e murature di tompagno dello spessore di circa cm 40, le murature interne divisorie sono di spessore di circa cm 8/10, gli ambienti sono coperti da solai misti in travetti e pignatte. Le superfici di calpestio nella zona notte sono in parquet laminato prefinito laminato color rovere di buona qualità, mentre la zona giorno è pavimentata in gres porcellanato. Le murature verticali risultano tinteggiate a civile ad esclusione di quelle dei due bagni e della cucina che sono in gres porcellanato fino ad una altezza di circa mt 2,10. Gli infissi interni sono in legno, tamburato colore bianco, così come quelli esterni che risultano in pvc a doppio vetro, corredati

da zanzariera e tapparelle avvolgibili color legno.

Sono stati rilevati i seguenti impianti efficienti e funzionanti:

impianto elettrico per civile abitazione;

impianto idrico – fognante a servizio di bagno e cucina;

impianto citofonico;

Riscaldamento autonomo e condizionatori a split nelle camere da letto;

boiler acqua calda a servizio del bagno.

L'immobile risulta ben rifinito.

Si è misurata un'altezza ad intradosso solaio di mt 3.00

### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

L'immobile è in condizioni manutentive ottime

| <b>Riepilogo superfici</b>                      |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Sup. calpestabile                               | 90 mq     |
| Sup. balconi                                    | 10,50 mq  |
| Sup. commerciale <sup>1</sup> unità immobiliare | 132,60 mq |

### **Quesito punto n. 2)**

#### **Situazione catastale**

I dati rilevati dalla visura catastale del lotto sono correnti rispetto alla proprietà attualmente dichiarata all'Agenzia del Territorio. Si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, una superficie verandata in ampliamento. Si è riscontrata altresì una diversa categoria catastale in funzione delle difformità planimetriche riscontrate oltrechè per l'uso effettivo dell'unità immobiliare ad abitazione e non più ad ufficio. La Sottoscritta CTU, fatte le valutazioni del caso, ha provveduto ad eseguire le variazioni catastali presso l'agenzia del territorio di Taranto in funzione delle difformità

<sup>1</sup> Determinata calcolando per interno le murature interne, per ½ quelle in comune, il 25% i balconi . Ai sensi delle norme UNI 10750 e DPR 138/98 all.C



riscontrate

### **Conformità della pratica edilizia**

Si è reso necessario effettuare tre accessi agli atti presso l'ufficio SUE di Taranto il quale non ha provveduto a raccogliere in un unico fascicolo i titoli abilitativi e pertanto gli accessi sono risultati frammentari e la sottoscritta ha dovuto effettuare autonome indagini al fine di acquisire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. Il fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta Lavori del 17.10.1958 e successiva variante per sopraelevazione del 13.02.1959. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso senza opere da Abitativo a Ufficio, effettuato con una D.I.A. prot. 4236 del 29.10.2006. Di fatto l'asseverazione del tecnico incaricato è risultata non rispondente al vero in quanto l'unità immobiliare di che trattasi è risultata realizzata con rilevanti superfici in ampliamento in difformità dal titolo edilizio.

### **Abitabilità**

Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità n. 509 del 17 luglio 1959.

### **Difformità**

Dal confronto tra lo stato di fatto, titolo edilizio e la planimetria catastale sono risultate difformità consistenti in ordine a superfici in ampliamento rispetto al titolo abilitativo alla costruzione, una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa categoria.

### **Regolarizzazione pratica edilizia**

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

➤ che il particolare immobile ricade nei casi in cui può essere conseguita la sanatoria per mancato frazionamento a mezzo di P.d.C. a Sanatoria per opere non demolibili per superfici in ampliamento ai sensi dell'art. 34 e art 36 per difformità dei balconi ed art. 37 per diversa distribuzione degli spazi interni e ripristino della originaria categoria catastale del D.P.R. 380/01; si valuta prudenzialmente in circa € 16.000,00 gli impegni economici necessari per la regolarizzazione urbanistica del quale importo si è tenuto conto nella valutazione economica di stima. Fatto salvo più dettagliati conteggi dell'ufficio preposto in applicazione di tabelle e sanzioni suscettibili di variazioni al momento della presentazione della pratica in sanatoria

### Formazione dei lotti a vendere

## Lotto Unico

| LOTTO UNICO                                 |       |     |     |                |             |          |
|---------------------------------------------|-------|-----|-----|----------------|-------------|----------|
| N.C.E.U. Catasto Urbano – Comune di Taranto |       |     |     |                |             |          |
| Fg.                                         | P.IIa | Sub | Cat | Cl             | Consistenza | Rendita  |
| 243                                         | 2317  | 42  | A/3 | 3 <sup>a</sup> | 132 mq      | € 671,39 |
| [REDACTED]                                  |       |     |     |                |             |          |
| [REDACTED]                                  |       |     |     |                |             |          |

## Divisibilità del bene

In funzione degli accertamenti eseguiti e della tipologia edilizia caratterizzante l'unità immobiliare di che trattasi non risulta divisibile.

### Risposta quesito n. 9)

#### CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'unità immobiliare così come descritta ed identificata; 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 dell'unità immobiliare di che trattasi, 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 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. L'OMI fornisce valori riferiti al primo semestre del 2023 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 2015 e prezzo di vendita al minimo nel 2021 (grafico Quotazioni Immobiliare.it) con parabola ai giorni nostri discesa seppur incostante, così come confermato dal grafico del Borsino immobiliare e dalle rilevazioni dei volumi di compravendita riportati dal portale "immobiliare.it" che registra l'andamento del prezzo medio richiesto per immobili residenziali in vendita nel comune di riferimento ad Gennaio 2024 in **€ 884,00/mq** con una tendenza positiva di (+ 1,14%) rispetto

II

PROC. E.I. N.84/2023 CTU ARCH. Margherita ROMANO PEC: arch.margheritaromano@arubapec.it – Studio

in Taranto alla Via Cavour, 51 –



ad Gennaio 2022. I valori OMI solo a titolo esemplificativo di base di riferimento per destinazione abitativa nella zona di riferimento nel comune di Taranto e si attestano su una media di un minimo di € 500,00/mq ed un massimo di € 670,00/mq ed una media di €/mq 585,00 con una caratteristica di dinamicità del mercato medio alta. Il borsino Immobiliare in medesima zona e periodo di riferimento, riferisce valori medi di compravendita in €/mq 983,00; Pertanto, gli ultimi valori utili censiti e saranno interpolati e valutati con correttivi riferiti allo stato di fatto dell'immobile periziato. Le metodologie estimative così identificate avranno come base di calcolo la determinazione delle superfici reali di conto in stima dalla quale si è ricavata la Superficie commerciale omogeneizzata dell'immobile determinata ai sensi delle norme UNI 10750 e DPR 138/98 all. C. Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato dalla sottoscritta C.T.U., mediante puntatore laser (modello LEICA DISTO Tm Classic 5), macchina fotografica digitale Apple 8/S, metro snodato tradizionale (portata max 5metri lineari). Si sono utilizzate le planimetrie catastali come basi di appoggio delle misure effettuate. La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima; Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

**VALORI MEDI DI STIMA**

**VALORE MEDIO AL METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA OMI 1° Semestre 2023**

**MEDIA DELLA ZONA C4 - Abitazione di tipo economico - Condizioni Immobile normali**

**VALORE MEDIO AL METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA OMI**

Min. €/mq 500,00 Min. €/mq 670,00

1) Valore di riferimento €/mq 585,00

**VALORE €/MQ QUOTAZIONE VOLUMI MEDI COMPRAVENDITA MEDIA**

**IMMOBILIARE. IT - Gennaio 2023**

2) Valore di riferimento €/mq 884,00

**VALORE €/MQ VOLUMI MEDI COMPRAVENDITA BORSINO IMMOBILIARE**

3) Valore di riferimento €/mq 983,00

**VALORE MEDIO al METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA COMPARAZIONE**

**DIRETTA**

**€/mq 817,00**

|      |                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------|
| 0,90 | Location di scarso pregio                                       |
| 1,00 | Location normale                                                |
| 1,10 | Location di pregio                                              |
| 1,20 | Location di alto pregio                                         |
|      |                                                                 |
| 0,98 | Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra           |
| 1,00 | Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra             |
| 1,02 | Villino a schiera                                               |
| 1,04 | Villa unifamiliare                                              |
|      |                                                                 |
| 0,90 | Edificio in condizioni scadenti                                 |
| 1,00 | Edificio in condizioni normali                                  |
| 1,00 | Edificio in condizioni buone                                    |
|      |                                                                 |
| 0,90 | Privo di parcheggio comune                                      |
| 1,05 | Posti auto pari al numero di unità immobiliari                  |
| 1,03 | Posti auto in numero inferiore a quello delle unità immobiliari |
|      |                                                                 |
| 0,98 | Senza portierato né alloggio del portiere                       |
| 1,00 | Portierato senza alloggio del portiere                          |
| 1,01 | Alloggio portiere senza servizio                                |



|      |                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,02 | Portierato e alloggio del portiere                                                   |
| 0,98 | Senza citofono                                                                       |
| 1,00 | Citofono apriporta                                                                   |
| 1,01 | Video citofono                                                                       |
| 0,95 | Privo di persiane o tapparelle                                                       |
| 0,97 | Persiane o tapparelle in condizioni scadenti                                         |
| 1,00 | Persiane o tapparelle in buone condizioni                                            |
| 1,02 | Tapparelle avvolgibili elettricamente                                                |
| 0,98 | Finestre con vetri ordinari                                                          |
| 1,00 | Finestre con vetri a tenuta termica                                                  |
| 1,02 | Finestre con vetri tenuta acustica                                                   |
| 0,96 | Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette                                 |
| 1,00 | Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, gres porcellanato, ceramica o simili |
| 1,02 | Pavimentazione prevalente: in graniglia di marmo, parquet                            |
| 1,04 | Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre                             |
| 0,60 | Senza ascensore oltre il 5° piano fuori terra                                        |
| 0,70 | Senza ascensore 4° piano fuori terra                                                 |

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 0,80 | Senza ascensore 3° piano fuori terra         |
| 0,90 | Senza ascensore 1° e 2° piano fuori terra    |
| 1,00 | Con ascensore                                |
| 1,00 | Senza ascensore villa o villino              |
| 1,00 | Senza ascensore piano rialzato o primo piano |
| 0,96 | Privo di impianto di acqua calda             |
| 1,01 | Con impianto di acqua calda autonomo         |
| 1,04 | Con impianto di acqua calda centrale         |
|      |                                              |
| 0,96 | Privo di riscaldamento                       |
| 1,00 | Riscaldamento centralizzato                  |
| 1,01 | Riscaldamento autonomo                       |
|      |                                              |
| 0,99 | Privo di impianto di aria condizionata       |
| 1,01 | Aria condizionata autonoma parziale          |
| 1,02 | Raffrescamento estivo centrale               |
| 1,03 | Aria condizionata autonoma totale            |
| 1,05 | Aria condizionata centralizzata              |
|      |                                              |
| 0,85 | Età oltre i 55 anni                          |

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 0,90 | Età da 41 a 55 anni                  |
| 0,95 | Età da 21 a 40 anni                  |
| 0,98 | Età da 10 a 20 anni                  |
| 1,00 | Età da 0 a 9 anni                    |
|      |                                      |
| 0,80 | Normo dimensionamento: scadente      |
| 1,00 | Normo dimensionamento: sufficiente   |
| 1,05 | Normo dimensionamento: medio         |
| 1,10 | Normo dimensionamento: ottimo        |
| 0,90 | Locato con contratto 4+4             |
| 0,95 | Occupato dall' esecutato             |
| 0,95 | Locato con contratto convenzionato   |
| 1,00 | Libero da persone                    |
| 1,00 | Locato con contratto stagionale      |
| 1,00 | Locato con contratto a canone libero |

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, la Sottoscritta CTU ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede, consente di ottenere il Coefficiente Globale Unico pari a 0,8875 che applicato al valore medio in precedenza calcolato, porta ad un valore a metro quadro riferito all'immobile oggetto di stima pari a:

17

PROC. E.I. N.84/ 2023 CTU ARCH. Margherita ROMANO PEC: [arch.margheritaromano@arubapec.it](mailto:arch.margheritaromano@arubapec.it) – Studio

in Taranto alla Via Cavour, 51 –



| Valore Medio mq | Coefficiente globale unico | Valore Finale arr/to a mq. |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| € 817,00        | 0,88                       | € 718,96 arr.to 719,00     |

#### Determinazione del Valore di Mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato. Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 3% sul valore di mercato.

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valore di mercato superficie commerciale omogeneizzata: <math>V_m = € 95.340,00</math> arr.to per difetto</b>                                  |
| <i>Riduzione per impegno economico per regolarizzazione urbanistica - € 16.000,00</i>                                                             |
| <i>Riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (- 3%) - € 2.380,20</i> |
| <b>VALORE DI MERCATO € 76.960,00 (arr.to per eccesso)</b>                                                                                         |
| <b>Euro: (Settantaseimilanovecentosessanta/00)</b>                                                                                                |

### **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.

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 € 76.960,00***

***Diconsi Euro:(Settantaseimilanovecentosessanta/00), nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova.***

### **Descrizione sintetica LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione catastale ~~abitativa~~ e sita in Taranto alla Via Diego Peluso n. 98, al piano primo con ingresso a sinistra salendo le scale, della consistenza catastale di vani 6,5 per mq 132, censito al N.C.E.U. di Taranto al Fg. 243 p.la 2317, Sub 42, Catg. A/3, Classe 3 rendita € 671,39. L'unità immobiliare necessita di regolarizzazione urbanistica. 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.

**Valore di mercato: € 76.960,00**

Taranto, Febbraio 2024

*Il C.T.U.*

*Dott. Arch. Margherita ROMANO*