



All'Ill.mo Signor

Giudice Dott.

c/o Tribunale di Taranto

**Oggetto:** RGE 317/2008 “.....” contro “.....”. **Integrazione\_Aggiornamento relazione di stima.**



Con riferimento alla procedura epigrafe, la sottoscritta Arch. Polverino Maria Carmela in qualità di CTU con la presente espone quanto segue:

- In data 30.09.2024, il G.E. riteneva necessario provvedere ad un aggiornamento della relazione di stima in ragione del lungo lasso di tempo trascorso dalla data del deposito della precedente relazione (15.04.2009);

- In data 15.11.2024 la sottoscritta, congiuntamente al professionista delegato avv. Fabiana Miraglia, ed al custode del bene, IVG, si è recata presso il bene oggetto di stima.

Si è proceduto al riscontro dello stato dei luoghi, rispetto al precedente sopralluogo, riscontrando che lo stesso non è variato.

Si è proceduto ad un rilievo metrico e fotografico per documentare lo stato dei luoghi al fine di poterne effettuare correttamente il valore.

### **Descrizione del bene**

Appartamento sito nel Comune di Ginosa (Ta), Fraz. Marina di Ginosa, Viale Virgilio n. 6 (già 3° Traversa Viale Trieste ( ora 3° Strada) n. 1), distinto al Catasto Fabbricati del comune di Ginosa, Foglio 141, Particella 1150, Subalterno 5, categoria A3, vani 5,5, rendita catastale € 383,47.

L'appartamento è posto al piano primo, ed è composto da: ingresso, soggiorno - pranzo, quattro camere da letto, cucinino, bagno e ripostiglio, quattro balconi di cui tre con affaccio su Viale Virgilio ed uno su di una strada privata della superficie utile di circa mq. 135.

L'immobile è ubicato in una traversa della strada che conduce alla Stazione ferroviaria di Ginosa Marina (Viale Virgilio) in prossimità della centrale Viale Jonio, in zona semicentrale, caratterizzata da edilizia di tipo popolare edificata intorno agli anni '60, con prevalenza di civili abitazioni.

Le condizioni generali si confermano buone tanto internamente che esternamente.

### **Ambienti**

<b>Ambiente</b>	<b>Superficie (mq)</b>
-----------------	------------------------

Ingresso	20,92
Soggiorno	32,62
Bagno	7,20
Ripostiglio	4,20
Cucinino	5,12
Letto 1	17,80
Letto 2	7,80
Letto 3	22,34
Letto 4	16,60
<b>Totale</b>	<b>134,60</b>
Balconi	27,88

<b>Riepilogo Ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Coeff. di ragg.*</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Superficie utile	134,60	1,00	134,60
Sup. non residenziale (balconi)	27,88	0,30	8,36
Superficie lorda	146,86	-	146,86
<i>* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.</i>			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 143,00 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 155,00 mq		

Rispetto allo scorso sopralluogo le condizioni dell'unità immobiliari non sono cambiate e pertanto si conferma quanto asserito nella perizia precedente in merito alla sanabilità degli abusi consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera e non occupata da alcuno nella disponibilità del Tribunale di Taranto.

#### **Metodo di stima-Determinazione del nuovo valore**

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto tenendo conto delle attuali quotazioni immobiliari nonché della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene (art. 568 c.p.c.).

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif.: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito alle condizioni generali dell'unità immobiliare, in merito alla presentazione della pratica edilizia a sanatoria e dell'aggiornamento catastale nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 3% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 155,00 x €/mq 1.200,000	186.000,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (3%)	5.580,00 €
A detrarre costo per pratica in sanatoria e aggiornamento catastale	1.600,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>178.820,00 €</b>
Si arrotonda a	179.000,00 €

**Lotto unico – Appartamento Marina di Ginosa € 179.000,00**

Certa di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato ricevuto, la sottoscritta Arch. Maria Carmela Polverino rassegna la seguente integrazione.

Con osservanza.

Taranto, 28.11.2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Maria Carmela Polverino

Alla presente si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica
3. Descrizione sintetica del lotto