

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Arch. Margherita Romano
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 345/2021 R.G.E.**

promosso da:

“LEVITICUS SRL”

Contro

“XXXXXXXXX ”



Relativamente alla Procedura in epigrafe emarginata, la cancelleria della II^a sezione civile dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto, il giorno 09 Febbraio 2022 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 19 Febbraio 2022 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 PAIANO Dott. Andrea e così come in adempimento agli stessi di seguito riportati:



1



PROC. E.I. N.345/ 2021 (Manduria) - 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 :

Individuazione del bene ricavata dagli atti							
Proc.	Immobili e diritti reali						
345/2021	Proprietà indivisa per 1/2 di due unità immobiliari allo stato rustico con destinazione catastale "in via di definizione", con annesso ortale pertinenziale di circa 60,00 are, al netto dell'esproprio in favore dell'ANAS, site in Manduria (Ta) al piano terra con ingresso dalla strada vicinale Scarsciosa.						
	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	29	120	1	F/4	-	-	-
	29	120	3	F/4	-	-	-
Ditta: xxxxxxxxxxxx							

Verifica Certificazione Notarile Sostitutiva di cui ex all'art. 567 co.2) c.p.c					
Presente in Atti					
<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 (2004)	SI	No

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

15.11.2021 Rep. Num. 29236/22323

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 15.11.2021

diritto	perv. per	del	trascritto	R.G.n.
intera proprietà indivisa 1/2 ciascuno	compravendita	31.08.2004	17.09.2004	597725/12913

Stato di possesso

In occasione del Sopralluogo si è accertato che l'immobile è nel possesso dei proprietari.

Situazione Condominiale

Immobili a tipologia edilizia non soggetta ad amministrazione condominiale anche perché di unici proprietari.

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.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
23796/4980	27.10.2007	Ipoteca Volontaria	Banca Antoniana Popolare Veneta SPA
32898/8244	08.10.2004	Ipoteca Volontaria	Banca Popolare di Novara SPA

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
29936/22323	15.11.2021	Pignoramento Immobiliare	Leviticus Spv Srl sede di Roma

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		
<i>Di natura Condominiale</i>	<i>Su attitudine Edificatoria o di carattere storico Artistico</i>	<i>Proprietà derivante da Censo/ Uso Civico/affrancazione/</i>
No	No	NO

Operazioni Peritali

Dall'analisi della documentazione in atti, da quella acquisita e da quanto emerso in fase di operazioni peritali di sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento, insistono su un lotto di terreno iscritto al NCT di Manduria al F.glio 29, p.Ila 120 della originaria consistenza di mq 7.055 A seguito di esproprio operato dall'ANAS il terreno è stato oggetto di frazionamento da parte del medesimo Ente (Pratica: TA 0250812 del 18.10.2007) dal quale si è generata ulteriore particella iscritta al N.C.T. F.glio 29 p.Ila 426 per mq 1.796 e la residuale particella oggetto di esproprio iscritta al N.C.T. al F.glio 29 p.Ila 12 per mq 4.600 a destinazione catastale "Ente Urbano" sulla quale insistono le due unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate al N.C.E.U. al F.glio 29 p.Ila 12 subb 1 e sub 3 a destinazione F/4 (unità immobiliari a destinazione provvisoria). A seguito di variazioni catastali approvate il 09.06.2022 e il 14.11.2022 eseguite dalla Sottoscritta CTU si è provveduto ad allineare gli aggiornamenti catastali rispetto allo stato di fatto accertato, così come meglio specificato nel seguito di questa perizia.

Sopralluogo

Si è avuto acceso all'unità immobiliare a mezzo di raccomandata A/R effettuata dall'Ausiliario del Giudice avv. Domenica STIGLIANO. L'ispezione sulla consistenza immobiliare pignorata, è stata effettuata in data 18 Marzo 2022 alle ore 11,00; In quelle circostanze, all'ora e alla data notificata per l'ispezione, si è dato corso ai rilievi tecnici e fotografici.

Formazione di Lotti a Vendere

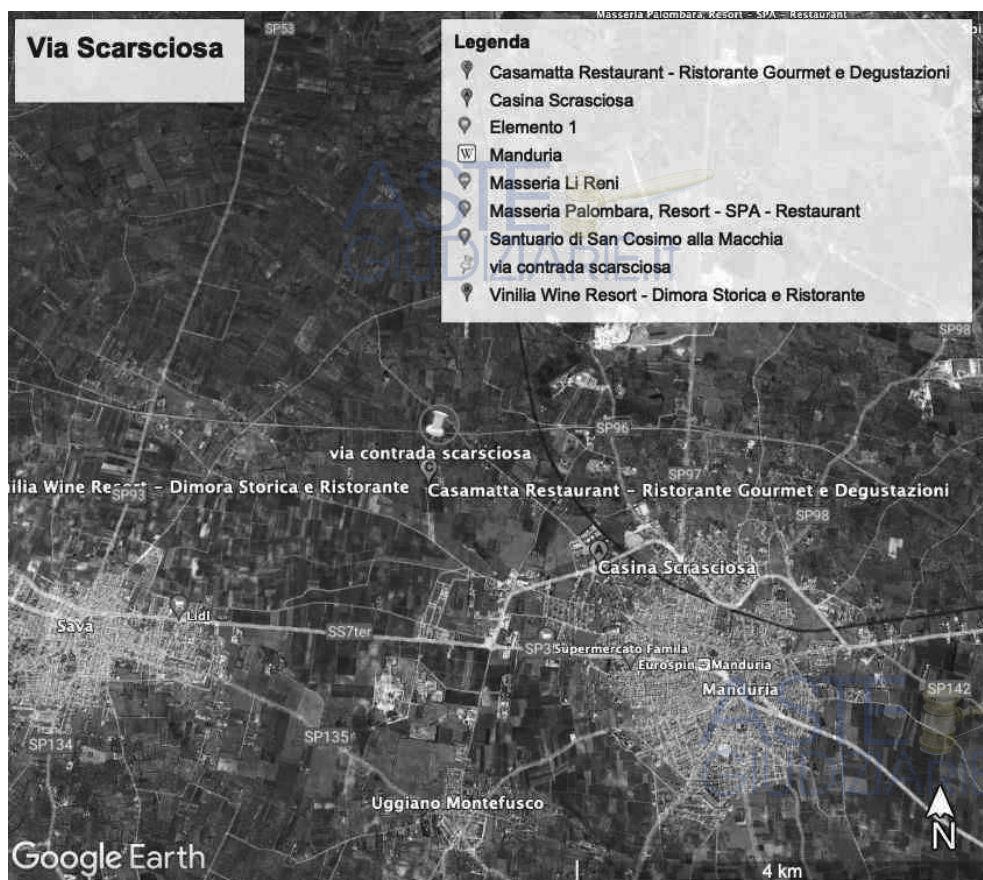
La Sottoscritta CTU, a seguito di opportune considerazioni sui luoghi ed in merito al mercato di riferimento, costituisce i seguenti lotti a vendere:

Lotto	Lotto N. 1 Reindividuazione Lotto a vendere						
1	Proprietà indivisa per ½ di Abitazione in Villino indipendente con ampio cortile e magazzino di pertinenza sito in Manduria (Ta) alla Via Scarsciana n. 42						
	Catasto Urbano del COMUNE DI Manduria (TA)						
	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	29	120	2	A/7	1 ^a	5,5 vani	€ 369,27
29	120	3	C/2	2 ^a	35 mq	€ 77,73	

Lotto	Lotto N. 2 Reindividuazione Lotto a vendere					
2	Proprietà indivisa per ½ di terreno rustico a destinazione seminativo sito in Manduria confinante con strada asfaltata di collegamento alla SP 53 e SP 96 della consistenza di mq 1796					
	Catasto terreni del COMUNE DI Manduria (TA)					
	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Redd. Domenicale	Redd. Agrario
29	426	Seminativo	2 ^a	€ 10,20	€ 5,57	

Caratteristiche della Zona

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono in zona Agricola del Comune di Manduria (Ta) ed è raggiungibile a mezzo della SS 7/ter incrociando la SP 95 incrocio Casina Scarsciosa. Il compendio immobiliare dista circa 4 Km dal centro abitato e ricade in zona poco urbanizzata non vincolata paesaggisticamente con preesistenze storiche del luogo e qualche edificazione ante 1985, caratterizzata dalla presenza di terreni a coltivazione e qualche attività a produzione agricola quali aziende agricole e a destinazione ricettiva quali, , ristoranti, agriturismo e/o B&b. la zona **non** è dotata 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), essendo la zona pressochè isolata , il più vicino centro commerciale è ubicato a circa 2,5 Km e dista km 4 dall'Ospedale Giannuzzi.





Verifica Confini Lotto N.1

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento confina a sud con Via Contrada Scarsciosa, ad est con altra unità immobiliare urbana, ad ovest con ct p.lla 433 e a nord con ct p.lla 427 costituita da strada comunale.

Descrizione Lotto n. 1

Il lotto di terreno su cui insistono le due unità immobiliari oggetto di stima è interamente recintato e consta di circa mq 4.629 al quale si accede a mezzo di un cancello metallico a doppia anta posto sulla Via Contrada Scarsciosa che immette nella zona cortilizia in parte pavimentata ed in parte a cemento allo stato grezzo di pertinenza catastale alla unità immobiliare abitativa. Sul medesimo lotto

a nord- ovest insiste un magazzino della consistenza di 35 mq che risulta allo stato grezzo e necessita di interventi manutentivi e di finiture da ultimare. Sono presenti sul lotto manufatti prefabbricati e superfetazioni realizzate senza titolo edilizio quali depositi e stalle per il ricovero dei cavalli. Le unità immobiliari risultano edificate verosimilmente intorno al 1975, realizzate con struttura portante in muratura di sp. cm 50 e con copertura a solai misti travetti e pignatte. Il prospetto dell'abitazione, è intonacato e tinteggiato a colore ed esteticamente si presenta priva di connotazione architettoniche di pregio. A nord del fabbricato, a mezzo di una scala esterna è possibile accedere ad un terrazzo praticabile di mq 115, 45 sul quale insistono alloggiati i pannelli fotovoltaici atti a generare energia elettrica di alimentazione all'abitazione sottostante. Il terrazzo di copertura dell'abitazione è collegato a quello dell'attiguo magazzino a mezzo di una passerella a mezzo di una sorta di ponticello sospeso posto in continuità tra l'uno e l'altro. L'intero corpo di fabbrica risulta essere in condizioni di manutenzione discrete e non sembrerebbe necessiti di interventi manutentivi urgenti a meno di fenomeni di condensa, essendo le murature perimetrali, così come i terrazzi, privi di coibentazione. All'abitazione si accede da una porta con mascheratura semplice a maniglia, posta di fronte al cancello di ingresso al lotto di pertinenza, che immette in un corridoio della superficie di circa mq 18,50. Il corridoio, tenendo la porta di ingresso alle spalle, serve tutti i vani posti ad est e ad ovest dello stesso; Ad est: immette in un vano adibito a ripostiglio di circa mq 10,50 e a due vani camera da letto della consistenza ciascuno di mq 15,40 e mq 18,20. Ad ovest il corridoio immette al vano cucina di mq 27,15, ad una camera da letto di circa mq 11,20 ed al vano wc di mq 6,30 composto da lavabo, vaso, bidet e doccia. Tutti gli ambienti sono sufficientemente illuminati a mezzo di finestre a meno dell'ingresso e della cucina dotate di porte finestre. Dal retro dell'abitazione, a mezzo di un infisso metallico si accede al corpo di fabbrica a destinazione deposito della superficie di circa mq 37 pavimentato con superficie calpestabile al grezzo, privo di tutte le finiture a meno di un infisso in legno che ne consente l'illuminazione. Le altezze ad intradosso solaio sono: Abitazione mt. 2,65 e mt. 3,20 il deposito.

Materiali ed impianti

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante dello spessore di circa cm 50/, murature interne portanti di spessore di circa cm 20, gli intradossi delle coperture in travetti e pignatte sono intonacati e tinteggiati a civile.

Le superfici di calpestio per l'intera consistenza dell'unità immobiliare risultano in gres porcellanato. Le murature verticali risultano tinteggiate a civile ad esclusione di quelle del bagno che sono rifinite con rivestimenti in ceramica fino ad una altezza di circa mt 2,10 e per la cucina per l'altezza a riquadrare il piano cottura. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni sono in anticorodal di colore legno schermati da precarie zanzariere.

Sono stati rilevati i seguenti impianti che risultano funzionanti e se ne ipotizza la messa a norma per vetustà:

impianto elettrico per civile abitazione alimentato da pannelli fotovoltaici;

impianto idrico – fognante a servizio di bagno e cucina Fossa Imhoff e Cisterna acqua;

impianto citofonico;

Riscaldamento autonomo privo di collegamento diretto a fonte di alimentazione permanente;

Condizionamento a split nei vani principali.

L'immobile risulta mediocrementemente rifinito.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'immobile è in condizioni manutentive mediocri.

Riepilogo superfici	
Sup. calpestabile	107 mq
Sup. deposito	37 mq
Terrazzi praticabili	185 mq
Sup. cortilizia	4.460 mq
Sup. commerciale ¹ unità immobiliare	250,71 mq

¹ Determinata calcolando per interno le murature interne, per ½ quelle in comune, il 10% ecc. 2% di sup. cortilizia, il 25% ecc. 5% terrazzi scoperti e 25% vano deposito. Ai sensi delle norme UNI 10750 e DPR 138/98 all.C

Quesito punto n. 2)

Situazione catastale difformità

I dati rilevati dalla visura catastale del lotto sono correnti rispetto alla proprietà attualmente dichiarata all'Agenzia del Territorio. Si richiama integralmente quanto descritto nel sopra riportato paragrafo denominato "operazioni peritali"; Si sono altresì riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, all'incremento volumetrico determinato dalla chiusura del vano veranda, alla apertura di vani porte/finestre invece delle dichiarate preesistenti finestre ubicate nel vano cucina e corridoio (lato nord). Ulteriore difformità riscontrata è l'altezza di intradosso solaio di mt 2,65 anzicchè mt. 3,00 come in planimetria catastale. La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire gli aggiornamenti catastali in funzione delle difformità riscontrate.

Conformità della pratica edilizia

Le unità immobiliari oggetto di stima ai sensi della L. 47/85, sono state oggetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3154/169 del 23.02.1998. Lo stato di fatto non è risultato conforme al titolo edilizio assentito.

Abitabilità

L'unità immobiliare non è munita di certificato di abitabilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali ed il titolo edilizio rilasciato in sanatoria, si sono rilevate tutte le difformità già riportate nel sopra citato paragrafo "situazione catastale difformità" nonché si sono rilevati manufatti in ampliamento volumetrico realizzati senza titolo edilizio consistenti in superfetazioni in muratura di tufo, prive di infissi con coperture posticce quali pannelli sandwich e/o lamiere grecate. Unica copertura stabile è quella realizzata in travetti in legno e coppi posti a copertura delle stalle. Le superfici abusive riscontrate risultano circa circa mq 145 a parte la veranda realizzata in ampliamento di mq 10,50 per complessivi mc 365 abusivamente realizzati. In considerazione del fatto che la pratica edilizia in sanatoria è stata

depositata alla P.A. il 12.01.1198, non è stato possibile determinarne l'epoca dei successivo abusi realizzati.

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 da leggi statali, regionali o comunali previsti dagli articoli nn. 32 e 33 della legge 47/85;
- che l'entità dell'abuso è superiore al 30% della volumetria della costruzione e che ricade in zona agricola con superficie del lotto non sufficiente a consentire incrementi volumetrici qualora e se compatibili con la destinazione urbanistica e che altresì il Piano Casa Regione Puglia per incremento del 20% attualmente risulta inoperante in quanto sottoposto al giudizio della corte costituzionale;
- che in particolare l'immobile non ricade in aree sottoposte a vincolo del PPTR e ricade nei casi in cui può essere conseguita la sanatoria a mezzo di P.d.C. a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e per le variazioni prospettiche determinate dalla realizzazione delle due porte finestra. Per l'incremento volumetrico della sola veranda di mq 10,5, si prevede la realizzazione di una Serra Solare ai sensi del R.R n.1 del 07.03.2016 con l'adeguamento dell'infisso esistente ai parametri di cui alla legge regionale 1/16 e relative sanzioni. Si valuta prudenzialmente in circa € 3.800,00 gli impegni economici necessari per la regolarizzazione urbanistica e per il conseguimento del certificato di agibilità del quale importo si è tenuto conto nella valutazione economica di stima.

- In ordine ai manufatti abusivi si prevede la messa in ripristino dello stato dei luoghi quantificati in €/mc 130,00 x circa mc 40 = € 5.200,00 comprensivo di utile di Impresa, trasporto e smaltimento a P.D. del quale importo si è tenuto conto nella valutazione economica di stima.

Lotto a Vendere N. 1

<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>LOTTO n. 1</p> <p>N.C.E.U. Catasto Urbano – Comune di Manduria (Ta)</p>						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita
29	120	2	A/7	3 ^a	5,5 vani	€ 369,27
29	120	3	C/2	2 ^a	35 mq	€ 77,73
<p>Ditta: xxxxxxxxxxxx</p>						

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Divisibilità del bene

In funzione degli accertamenti eseguiti e della tipologia edilizia caratterizzante l'unità immobiliare di che trattasi, non risulta comodamente 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 secondo semestre del 2021 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 gennaio 2022 (grafico Quotazioni Immobiliare.it) con parabola ai giorni nostri in rialzo 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 Novembre 2022 in € 971,00/mq con una tendenza negativa di -2,19%) rispetto ad Novembre 2021. I valori OMI solo a titolo esemplificativo di base di riferimento per destinazione abitativa in Villa nella zona di riferimento nel comune di Manduria e si attestano su una media di un minimo di € 590,00/mq ed un massimo di € 770/mq ed una media di €/mq 680,00 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 614,00**; 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 o similare, 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
<p>VALORE MEDIO AL METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA OMI I° Semestre 2022</p> <p>MEDIA DELLA ZONA R2 Extraurbano - Abitazione Ville e Vilini -Condizioni Immobile normali</p> <p>VALORE MEDIO AL METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA OMI</p> <p>Min. €/mq 590,00 Min. €/mq 770,00</p> <p>1) Valore di riferimento €/mq 680,00</p> <hr/>
<p>VALORE €/MQ QUOTAZIONE VOLUMI MEDI COMPRAVENDITA MEDIA IMMOBILIARE.IT - Novembre 2022</p> <p>2)Valore di riferimento €/mq 971,00</p> <hr/>
<p>VALORE €/MQ VOLUMI MEDI COMPRAVENDITA BORSINO IMMOBILIARE</p> <p>3) Valore di riferimento €/mq 614,00</p> <hr/>
<p>VALORE MEDIO al METRO QUADRO INTERPOLATO STIMA COMPARAZIONE DIRETTA</p> <p>€/mq 755,00</p>



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, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente: in graniglia di marmo
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
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	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:

0,90	Location di scarso pregio
1,04	Villa Unifamiliare
0,90	Edificio in condizioni scadenti
1,05	Parcheggio pari alle unità immobiliari
1,00	Portierato senza alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
0,95	Privo di persiane o tapparelle
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,00	Senza ascensore villa o villino
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
1,01	Aria condizionata autonoma parziale
0,90	Età tra 41 e 55 anni
1,00	Normo dimensionato: sufficiente
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,95	Occupato dall'esecutato

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede, consente di ottenere il Coefficiente Globale Unico pari a 0,703 che applicato al valore medio in precedenza

calcolato, porta ad un valore a metro quadro riferito all'immobile oggetto di stima pari a:

<i>Valore Medio mq</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore Finale arr/to a mq.</i>
€ 755,00	0,703	€ 530,76

Determinazione del Valore di Mercato Lotto n. 1

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 2% sul valore di mercato.

Valore di mercato superficie commerciale omogeneizzata: <i>Vm= € 133.000,00 arr.to per difetto</i>
<i>Riduzione per impegno economico regolarizzazione urbanistica e messa in ripristino stato di fatto - € 9.000,00</i>
<i>Riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (- 2%) - € 2.480,00</i>
VALORE DI MERCATO € 121.600,00
Euro: (Centoventunomilaseicenti/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni 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 Lotto N.1

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 € 121.600,00

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

Descrizione sintetica LOTTO n.1

Proprietà indivisa per ½ di Abitazione in Villino indipendente con ampio cortile e magazzino di pertinenza sito in Manduria (Ta) alla Via Scarsciona n. 42 . della consistenza commerciale di mq 270,70 al N.C.E.U. di Manduria al Fg. 29 p.Ila 12, Sub. 2, Catg. A/7 e, F.glio 29 p.Ila 12 sub 3 Catg. C/2. Il compendio immobiliare necessita di regolarizzazione urbanistica e conseguimento del certificato di abitabilità. 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: € 121.600,00