

  
**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**n° 213/2023 R.G.E.**

**PRISMA SPV SRL**  
**Contro**  
**sig. \*\*\*\*\***

  
**GIUDICE DELL' ESECUZIONE : dott. PAIANO ANDREA**

**Palagiano, li 07/05/2024**

**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° 213/2023 del R.G.E.  
promosso da :**

**PRISMA SPV SRL**

**contro**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

**1) Premessa**

In data 21/11/2023 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° 213/2023 del R.G.E. promossa da "**PRISMA SPV SRL**" contro \*\*\*\*\*.

Il sottoscritto CTU in data 30/11/2023 inviava telematicamente al Tribunale di Taranto l' accettazione del suddetto incarico.

Successivamente , in data 02/02/2024 , la sottoscritta CTU chiedeva all' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione una proroga a causa dell'irreperibilità dell' esecutato e della conseguente impossibilità ad effettuare il sopralluogo.

**2) Operazioni preliminari eseguite**

Il sottoscritto CTU dopo aver controllato la documentazione in atti ha eseguito indagini e ricerche presso l' Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del **Comune di Taranto** per dati riguardanti l' esecutato **sig. \*\*\*\*\*** (c.f. \*\*\*\*\*) nato a **Taranto** il **01/10/1975**, ha potuto rilevare che lo stesso risulta cancellato da APR per **IRREPERIBILITÀ** dal 15/12/2011

Previa regolare richiesta lo scrivente ha ottenuto dall' Archivio Notarile Distrettuale di Taranto copia dell' atto notarile di compravendita del **14/02/2011 rep. n. 221110** , **raccolta n.** con il quale l' esecutato è diventato proprietario dell' alloggio oggetto di stima ubicato in **Taranto (TA)** , via **Temenide** , **piano secondo** , **distinto nel NCEU al fg 319 di Taranto** , **p.lla 2807 sub 39 (ex sub 14)**, **ctg A/3 di classe 2**, **vani 5**;

Per quanto riguarda la parte tecnica, al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche c/o l' **Ufficio Tecnico del Comune di Taranto** e c/o il **N.C.E.U. di Taranto** per trovare la documentazione inerente l' immobile in oggetto.

Riassumendo, durante le operazioni preliminari lo 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 di residenza storico e di famiglia.

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

(all. 04) : Titoli autorizzativi 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) : Verbale di sopralluogo nell' alloggio oggetto di pignoramento

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

(all. 09) : Raccomandate e Notifiche ai sensi dell'ex art.143;

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

<b>Creditore Procedente</b>	PRISMA SPV s.r.l.		
<b>Debitore</b>	SIG. *****		
<b>Titolo</b>	mutuo ipotecario		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	<b>Importo</b>	70.311,11	
<b>Pignoramento</b>	<b>R.G.</b>	<b>R.P.</b>	
<b>Annotaz./trascriz.</b>	20636	15873	<b>di data</b> 28/07/2023
	<b>Data di notifica (497 c.p.c.)</b>	30/06/2023	
<b>Iscrizione a ruolo</b>	<b>Data deposito nota iscriz.</b>	12/07/2023	
<b>Documentazione depositata</b>	<b>precetto</b>	1	si
	<b>atto di pignoramento</b>	1	si
	<b>nota di trascrizione</b>	1	si
	<b>attestazione conformità della documentazione da parte del legale</b>	5	si
<b>Istanza di vendita</b>	<b>Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)</b>	07/08/2023	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	<b>Data dep. documentazione</b>	08/08/2023	
	<b>Numero immobili pignorati</b>	1	
<b>Depositato certificato notarile</b>		si	
<b>Individuazione beni pignorati</b>	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A3) in Taranto foglio 319 p.lla 2807 sub 39 (ex sub 14)		
<b>CREDITORE INTERVENUTO</b>	Agenzia delle Entrate riscossione In data 28/03/2024 per euro 24.086,76		



#### 4) Sopralluoghi

Nonostante i tentativi compiuti dalla sottoscritta, l'esecutato non è stato rintracciato. In data 22/12/2023 la sottoscritta inviava una raccomandata, con avviso di sopralluogo, all'ultimo indirizzo di residenza noto del sig.\*\*\*\*\* (via Temenide civ 10 Taranto), l'avviso di mancato ritiro della raccomandata è pervenuto in data 23/01/2024. Nella stessa data la sottoscritta ha provveduto a rilasciare apposita richiesta di notifica ai sensi dell'ex art.143 presso gli uffici UNEP di Taranto.

In data 02/02/2024 la sottoscritta chiedeva al Giudice, alla luce di quanto esposto, di autorizzare l'IVG, in quanto custode del compendio pignorato, alla liberazione dell'immobile e congiuntamente a proroga di 3 mesi per il deposito della relazione di stima.

In data 05/02/2024 il Giudice ordinava la liberazione dell'immobile.

Successivamente la sottoscritta è stata contattata, per le vie brevi, dall'ausiliario del Giudice, il quale mi comunicava che, essendo entrato in contatto con gli inquilini dell'immobile, era possibile effettuare il sopralluogo, fissando così la data dell'accesso al compendio pignorato per il 16/04/2024 alle ore 9:00.

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 sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante dell'IVG Taranto e i coniugi sig. \*\*\*\*\* e sig.ra \*\*\*\*\* in qualità di occupanti senza titolo. 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 fornite le seguenti informazioni:

- Le spese condominiali mensili ammontano a circa 20 euro, e vengono gestite da un condomino.
- La registrazione e la formalità di un contratto di locazione risultano assenti.

#### 5) Caratteristiche della zona

Da un punto di vista urbanistico l'alloggio oggetto di stima fa parte di un fabbricato condominiale ubicato su un'area destinata dal tuttora vigente P.R.G. di Taranto del 1978 a "ZONA D<sub>4</sub> (B2) - zona esistente del tipo B" (approvato con D.G.R. n. 421 del 20/03/78).

Trattasi di una zona centrale chiamata "Rione Borgo" completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi (scuole di ogni ordine e grado, negozi e botteghe, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, alberghi e pensioni, cinema, istituti ed agenzie di credito, attività

commerciali di vendita in genere e mercati rionali, parcheggi, piazze, chiese, etc...).

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.

Per quanto riguarda i vincoli l'immobile oggetto di stima, in base al PPTR (il Piano Paesaggistico della Regione Puglia) (all. 06) ricade nella "zona 6.3.1 : Componenti culturali ed insediative-ulteriori contesti paesaggistici-Città Consolidata".

#### **6) Descrizione sintetica della Palazzina 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 in buona posizione nel centro urbano di Taranto (zona Borgo) e precisamente in via Temenide civ. 10 nei pressi del Mercato Fadini.

Esso è composto da **piano terra e 4 piani superiori**.

A piano terra, a sinistra e a destra del portone di accesso vi sono due locali commerciali.

Trattasi di edificio con **tipologia in linea** con prospetto principale posizionato ad est su via **Temenide**, a sud ed ad ovest in aderenza con altri fabbricati avente la stessa tipologia e a nord con prospetto secondario che si affaccia su cortile interno condominiale.

La struttura del fabbricato condominiale è in muratura portante, il portone d'ingresso condominiale a P.T. è in legno composto da due ante apribili.

Gli infissi esterni degli alloggi sono dotati di persiane in legno, ad eccezione di due portefinestre. Su uno dei balconi, quello che si trova sopra il balcone dell'appartamento oggetto di stima, sono state inserite delle reti verdi di protezione in quanto vi è pericolo di cadute di calcinacci ed altro.

Dal portone di ingresso si accede direttamente nell'androne scala e da questi sia nel cortile interno condominiale sia al vano scala a doppia rampa. Il palazzo è privo di ascensori.

Tutti gli appartamenti (compreso quello di stima) hanno un affaccio con balcone su via Temenide ed uno su cortile interno. I balconi sono tutti provvisti di ringhiere in ferro ancorati alla soletta.

Il grado di rifiniture dell'intero fabbricato è modesto, il vano scala, trattandosi di una vecchia costruzione realizzata oltre 60 anni fa, necessita di lavori di straordinaria manutenzione.

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

Concludendo si può affermare che il **grado di rifinitura complessivo del fabbricato condominiale ubicato in Taranto via Temenide civ. 10** può definirsi **mediocre** come innanzi dimostrato e come è facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

#### **7) Descrizione dell'alloggio oggetto di stima**

Trattasi dell' alloggio ubicato a 2° piano del fabbricato condominiale di via Temenide civ 10 .

Il portone di ingresso all' alloggio è costituito da porta in legno dotata di serratura di sicurezza. Varcato il portone d'ingresso c'è un disimpegno da cui si accede a sinistra ad una stanza da letto matrimoniale e a destra ad altre due stanzette e ad un lungo corridoio che conduce al bagno e alla cucina. Sul corridoio e sul bagno sono presenti dei soppalchi che fungono da ripostigli. Dalla cucina si accede ad un balcone collegato anche ad una delle stanzette, tale balcone affaccia sul cortile interno della palazzina, la stanza da letto matrimoniale è dotata di un piccolo balcone che affaccia su Via Temenide.

L' appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento o di pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento dell'aria. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo scaldabagno.

La pavimentazione in tutte le stanze da letto e nel disimpegno è in cementine, caratteristiche di inizio 900 in buono stato di conservazione. Nel bagno, nella cucina, nel lungo corridoio e nel balcone posteriore la pavimentazione è in gres porcellanato. Il balcone che affaccia su via Temenide non è rifinito con pavimentazione. La copertura delle stanzette e del disimpegno è costituita da delle volte a botte, la copertura della camera da letto matrimoniale è costituita da una volta a padiglione, il resto dell'appartamento ha una copertura piana. L'intonaco interno è del tipo civile liscio, tutte le porte interne con relativi telai sono in legno di colore bianco con inserti in legno opaco, gli infissi esterni sono anche essi in legno con inserti di vetro. Non sono presenti tapparelle o persiane oscuranti.

Le pareti del bagno, del balcone posteriore e del vano cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza media di 1,50 m.

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 **80 mq + 6,55 mq di balconi**, la **superficie netta** è di **62,00 mq** circa e l'**altezza netta interna** è pari a **3,45 mt** circa.

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

Concludendo si può affermare che il **grado di rifinitura complessivo dell' alloggio** può definirsi **discreto** come è facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

### **8) Conformità urbanistica e catastale :**

Confrontando il rilievo dell'alloggio oggetto della presente procedura esecutiva, redatto dalla sottoscritta, con la planimetria originaria di cui al titolo autorizzativo del 02/01/1941 si nota una distribuzione abbastanza conforme alla distribuzione interna dell'alloggio a 2° piano oggetto

della presente perizia tecnica. Nello specifico la distribuzione planimetrica interna è pressoché invariata, fatta eccezione per le dimensioni del bagno e della cucina e, conseguentemente, per le dimensioni del finestrino del bagno. Inoltre nella planimetria di realizzazione dell'immobile è possibile notare come in fase di progettazione il disimpegno dell'appartamento fosse più grande, parte del disimpegno è stato inglobato dall'appartamento confinante. Già nell'impianto meccanografico catastale infatti il disimpegno risulta conforme allo stato di fatto, trattasi dunque di modifica interna presumibilmente effettuata in fase di realizzazione del fabbricato.

Quanto detto 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 circa € 700,00 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 **€ 2000,00 (duemila) circa.**

Riguardo la conformità catastale si è proceduto ad una variazione catastale in quanto nella planimetria in atti non era presente il balcone che affaccia su Via Temenide ed il finestrino del bagno.

#### **9) Confini**

L' appartamento confina a nord con vano scala condominiale ed altro appartamento condominiale di proprietà di \*\*\*\*\* con sede in TARANTO (TA) (c.f. \*\*\*\*\*), a sud con altro fabbricato condominiale, ad est affaccia su via Temenide e ad Ovest affaccia su cortile interno del fabbricato condominiale ed è parzialmente in aderenza ad altro fabbricato della stessa tipologia. Al piano inferiore e superiore sono presenti altri appartamenti condominiali.

#### **10) Abitabilità**

Durante le ricerche effettuate dalla sottoscritta CTU c/o l' UTC di Taranto non è stato trovato il certificato di agibilità dell' alloggio oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **11) Situazione contabile condominiale**

La richiesta di informazioni sulla **situazione contabile condominiale** dell' alloggio oggetto di stima è stata richiesta durante il sopralluogo agli inquilini, gli stessi hanno dichiarato che le spese condominiali ammontano a circa 20 euro al mese.

## 12) Situazione Catastale

L' **appartamento** oggetto di procedura immobiliare, ubicata a 2° piano , è stato accatastato in data **17/12/1945** , come risulta dalla planimetria catastale e dalla visura storica allegata risulta attualmente identificato nel NCEU del Comune di Taranto (TA) nel seguente modo:

CATASTO URBANO							
situazione alla data del pignoramento							
Immobile	Fg.	P.IIa	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
1	319	2807	14	A/3	2	5 vani	€ 438,99
In ditta : ***** (c.f. *****) nato a Taranto il 01/10/1975 Diritto di proprietà per 1/1							

N.B. A causa delle difformità rilevate nell' alloggio (assenza di balcone e della finestra del bagno), si è reso necessario **una variazione catastale** allegando una nuova planimetria che riporta l' attuale stato dei luoghi.

Con la variazione catastale eseguita dalla sottoscritta CTU in data **02/05/2024** si ha la seguente nuova situazione catastale :

CATASTO URBANO							
situazione attuale							
Immobile	Fg.	P.IIa	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
1	319	2807	39	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
In ditta : - ***** (c.f. *****) nato a Taranto il 01/10/1975 Diritto di proprietà per 1/1							

Confrontando l' attuale situazione catastale con quella alla data del pignoramento si nota facilmente che si è avuto **una variazione della consistenza (da 4,4 vani a 5,5 vani) e della rendita (da € 438,99 a € 482,89).**

## 13) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

### Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento

 ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI
---



<b>Immobili</b>	<b>n° cron.</b>	<b>R.gen./part.</b>	<b>del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
<i>Appartamento in Taranto via Temenide civ. 10- 2° piano. Nel N.C.E.U: fg 319 di Grottaglie p.lla 2807 sub 39 (ex sub 14), ctg A/3, cl. 2°, vani 5 – R.C. € 438,99 ;</i>	<b>1</b>	<i>n.871</i>	<i>15/02/2011</i>	<i>Ipoteca volontaria</i>	<i>UNICREDIT S.P.A. con sede a Milano</i>
<i>Appartamento in Taranto via Temenide civ. 10- 2° piano. Nel N.C.E.U: fg 319 di Grottaglie p.lla 2807 sub 39 (ex sub 14), ctg A/3, cl. 2°, vani 5 – R.C. € 438,99 ;</i>	<b>2</b>	<i>Iscrizione n. 15873</i>	<b>28/07/2023</b>	<i>Pignoramento immobiliare</i>	<i>PRISMA SPV S.R.L</i>

#### **14) STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA**

##### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

##### **Appartamento a 2° piano di via Temenide civ.10 a Taranto (TA)**

L' alloggio oggetto della presente perizia di stima è ubicato a 2° piano di un fabbricato condominiale di via Temenide civ.10 a Taranto.

Trattasi di edificio condominiale con un mediocre stato di manutenzione, con un affaccio su via Temenide. Esso è composto da piano terra e da n° 4 piani superiori;

L'appartamento oggetto di stima è composto da 3 camere da letto, un piccolo bagno, una cucina, un corridoio con due rispostigli soppalcati, un disimpegno, un balcone che affaccia su cortile interno e un balcone che affaccia su via Temenide.

La superficie lorda effettiva dell'appartamento è di circa 80 mq + 6,55 mq di balconi, la superficie netta è di 62,00 mq circa e l'altezza netta interna è pari a 3,45 mt circa.

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

Il **grado di rifinitura complessivo dell' alloggio** può definirsi **discreto**.

##### **Stato di possesso e disponibilità degli immobili**

Dal "Certificato di stato di residenza storico" risulta che l'ultima residenza nota dell'esecutato sig. \*\*\*\*\* è l'appartamento in Via Temenide civ.10 piano 2°, oggetto di pignoramento immobiliare. Il sig. [REDACTED] è stato cancellato da APR per irreperibilità dal 15/12/2011

Attualmente nell'immobile risiedono i coniugi sig. \*\*\*\*\* e sig.ra

\*\*\*\*\* in qualità di occupanti senza titolo con i figli.

**VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO A 2° PIANO DELL'EDIFICIO SITO IN VIA TEMENIDE CIV. 10 – TARANTO (TA)**

Il sottoscritto procederà alla valutazione degli immobili utilizzando un metodo “ufficiale” che molte banche italiane fanno adottare ai propri valutatori e cioè le **“Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa”**.

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 al **30 %** ;

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 a 2°P.

Sup. convenz. verande scoperte = mq (6,55 x 0,3)

**Totale superficie coperta commerciale**

$$\begin{array}{r} 80,00 \text{ mq} + \\ = 1,95 \text{ mq} \\ \hline 81,95 \text{ mq} \end{array}$$

Arrotondando possiamo considerare :

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO** = **82,00 mq**

Per il calcolo del valore commerciale unitario saranno utilizzate dal sottoscritto CTU le tabelle OMI più recenti cioè quelle relative al 2° semestre 2023 del Comune di Taranto zona semicentrale , cod. zona C5 , microzona n. 0 , Tipologia prevalente : Abitazioni civili - Destinazione : Residenziale che riporta i seguenti dati :

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	410	580	Lorda	€ 4	€ 5,5	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  $K = (K_1 + 3 K_2) / 4$  dove  $K_1$  (Taglio superficie) e  $K_2$  (Livello di piano)

Nel ns caso  $K_1 = 0,5$  (immobile tra 70 e 120 mq)  
 $K_2 = 0,5$  (piano intermedio)

Quindi  $K = (K_1 + 3 K_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$

Valore OMI min = €/mq 410      valore OMI max = €/mq 580

Applicando tali valori alla formula del valore normale unitario otteniamo :

**Valore normale unitario =  $410 + (580 - 410) \times 0,5 \approx 495,00 \text{ €/mq}$**

**VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO**

82 mq x 495,00 €/mq  $\approx 40.590,00 \text{ €}$

A questa cifra bisogna sottrarre le spese da sostenere per effettuare una Scia in sanatoria (circa 2000 euro) e quindi arrotondando si può dichiarare che il valore venale dell' immobile oggetto di stima è pari a :

**39.000,00 € (trentanovemilaeuro/00)**

## **CONCLUSIONI**

**LOTTO UNICO:** Intera proprietà composta da :

Appartamento a 2 ° piano del fabbricato condominiale sito in via Temenide civ. 10 a Taranto (TA), zona semiperiferica, distinto nel NCEU al fg 319 di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Taranto - p.lla 2807 sub 39 (ex sub 14) ctg A/3 di 2 classe, vani 5,5 R.C. € 482,89 ;

In ditta : \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a Taranto il 01/10/1975 Diritto di proprietà per 1/1

L'appartamento oggetto di stima è composto da 3 camere da letto, un piccolo bagno, una cucina, un corridoio con due rispostigli soppalcati, un disimpegno, un balcone che affaccia su cortile interno e un balcone che affaccia su via Temenide.

La superficie lorda effettiva dell'appartamento è di circa 80 mq + 6,55 mq di balconi, la superficie netta è di 62,00 mq circa e l'altezza netta interna è pari a 3,45 mt circa.

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

L'appartamento non è dotato di certificato di agibilità .

Detto immobile confina a nord con vano scala condominiale ed altro appartamento condominiale, a sud con altro fabbricato, ad est affaccia su via Temenide e ad Ovest affaccia su cortile interno del fabbricato condominiale ed è parzialmente in aderenza ad altro fabbricato. Al piano inferiore e superiore sono presenti altri appartamenti condominiali.

**Valutazione : € 39.000,00 (trentanovemilaeuro/00)**

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

Palagiano, li 07/05/2024

IL CTU

(ing. Serena VINCI)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

