

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- DOVALUE s.p.a. -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 135/2024 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Zanna

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 135/2024 promosso da:

“DOVALUE s.p.a.”

contro

“[REDACTED]”

Nel provvedimento di nomina del 16/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co.

5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
135/2024	Unico	Piena proprietà della unità immobiliare sita in Taranto alla via Vincenzo Pupino n.7, censita in catasto al Foglio 319 particella 2380 sub 30, cat. A/2, Cl. 4, vani 6.0, rendita catastale euro 883,14.

Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto								
Lotto Unico	319	2380	30	A/2	4	6 vani	Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	€ 883,14
In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali sono confermati:

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto								
Lotto Unico	319	2380	30	A/2	4	6 vani	Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	€ 883,14
In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

1) Esecuzione sopralluogo in data 28/11/2024, come da verbale in Allegato n.1.

Acquisizione di:

2) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.2);

3) Visura catastale (All. n.3);

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Promossa da DOVALUE s.p.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 4) Planimetria catastale (All. n.4);
- 5) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.5);
- 6) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.6);
- 7) Copia Licenza Edilizia e Progetto di sopraelevazione (All. n.7/A e n.7/B);
- 8) Copia della Dichiarazione di Abitabilità (All. n.8);
- 9) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.9);
- 10) Estratto di matrimonio (All. n.10).

Sopralluoghi

E' stato consentito l'accesso ed effettuato il sopralluogo di rito in data 28/11/2024, come risultante dall'allegato verbale (All. n.1). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento, come da planimetria in Allegato n.6.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. dall'analisi della documentazione acquisita e valutando opportunamente la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Reindividuazione dei lotti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
135/2024	Unico	Piena proprietà dell'appartamento sito all'ottavo piano (catastalmente piano 7) del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Vincenzo Pupino n.7, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori; confinante con via Pupino, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 2380 sub 30, cat. A/2, Cl. 4, vani 6.0, rendita catastale euro 883,14.

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto								
Lotto Unico	319	2380	30	A/2	4	6 vani	Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	€ 883,14
In ditta:						(proprietà per 1000/1000).		

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento sito all'ottavo piano (catastalmente piano 7) del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Vincenzo Pupino n.7, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori; confinante con via Pupino, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 2380 sub 30, cat. A/2, Cl. 4, vani 6.0, rendita catastale euro 883,14.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nel quartiere Borgo di Taranto, in una zona centrale di via Pupino, compresa tra corso Umberto I e via Pitagora.

La zona è completamente urbanizzata ed ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Sono posti a breve distanza anche edifici scolastici e servizi pubblici.

In All. n.5 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Taranto con l'indicazione della posizione del fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano cantinato, piano terra, piano ammezzato, nove piani superiori e piano attico. L'appartamento è posto all'ottavo piano (settimo oltre l'ammezzato). Il fabbricato è servito da ascensore che alla data del sopralluogo era in fase di rifacimento.

Nelle foto n.1 e n.2 sono visibili il portone condominiale d'ingresso ed il prospetto del fabbricato su Via Pupino.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1962, dichiarato abitabile nel 1963.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto all'ottavo piano del fabbricato condominiale in Pupino n.7, in Taranto. Si accede da pianerottolo del vano scala, porta a destra salendo le scale.

In Allegato n.4 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.6 è rappresentata la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.3), soggiorno (Foto n.4), tinello (Foto n.5), due camere da letto, bagno (Foto n.6), veranda chiusa (Foto n. 7-8), un piccolo ripostiglio e un balcone.

La superficie lorda è di 132 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 114 mq circa, compresa la veranda chiusa, oltre al balcone di circa 3,5 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,97 mt.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai piani latero-cementizi. I muri esterni sono rivestiti in parte con intonaco ed in parte con mattoncini in gres.

Il pavimento interno è realizzato in parte con mattoni con scaglie di marmo a grana grossa, in parte in ceramica nel tinello, bagno e veranda.

I muri all'interno sono rivestiti in parte con intonaco civile liscio pitturato ed in parte con carta da parati. Sia l'intonaco che la carta da parati sono in cattivo stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro semplice. Porte interne in legno color noce. L'impianto elettrico sotto traccia di vecchia realizzazione. Radiatori in ghisa.

Il bagno comprende lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione, in particolare all'interno. In particolare si sono rilevate distacchi di intonaco dal soffitto nel soggiorno, in camera da letto e nella veranda. Inoltre l'intonaco in generale e la carta da parati si presenta in più parti in cattivo stato. L'intero appartamento ha subito negli anni scarsa manutenzione e si presenta in generale in cattivo stato di conservazione. Necessita di vari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia nelle finiture che nella parte impiantistica. L'ascensore condominiale all'atto del sopralluogo era in fase di rifacimento.

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Pupino n.7, ottavo piano con vano scala servito da ascensore in fase di rifacimento alla data del sopralluogo effettuato, porta

d'ingresso a destra sul pianerottolo del vano scala.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1962, dichiarato abitabile nel 1963.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione generale.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	16,7 mq
Soggiorno	20,2 mq
Tinello	11 mq
Letto 1	20,5 mq
Letto 2	21,5 mq
Bagno	8 mq
Rip. 1	2,5 mq
Rip. 2	2 mq
K- veranda	11,9 mq
Balcone	3,5 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento – Superficie utile	114,3 mq
Appartamento – Superficie lorda	132 mq
Balcone	3,5 mq

Confini

L'immobile confina con via Pupino, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto							
319	2380	30	A/2	4	6 vani	Totale: 131 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	€ 883,14
In ditta: [REDACTED]						(proprietà per 1000/1000).	

Nota: In Allegato n.3 è riportata visura catastale storica dell'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato con:

- 1) Licenza Edilizia n.79 del 17/01/1962, Pratica 305/61 (Allegato n.7/A)
- 2) Licenza Edilizia n.348 del 29/03/1962 per costruire ottavo piano da attico in facciata e la sopraelevazione del nono piano e decimo piano attico (Allegato n.7/B).

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità N.1085 del 14/10/1963 (Allegato n.8).

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (Allegato n.6) e la planimetria a corredo della Licenza Edilizia n.79 del 17/01/1962 (Allegato n.7/A) si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Diversa divisione interna rispetto alla planimetria di progetto;
- 2) Maggiore dimensione trasversale di circa 22 cm, con conseguente maggiore superficie.
- 3) Chiusura della superficie esterna indicata come "Terrazza" nella planimetria di progetto e utilizzo della stessa come cucina.

Condonabilità

Le difformità indicate ai precedenti punti 1) e 2) possono essere sanate, con applicazione con SCIA a sanatoria, considerato che le maggiori superfici rientrano nelle tol-

leranze costruttive, salvo diversa valutazione del competente ufficio.

La difformità indicata al punto 3) non può essere sanata (veranda chiusa) non può essere sanata anche considerando che parte di essa è adibita a cucina. Occorre ripristinare la previsione di progetto con destinazione di "terrazza".

L'onere da sostenere per la regolarizzazione edilizia per le difformità 1) e 2) tra sanzioni e spese tecniche, compresa variazione catastale, è pari a circa 10.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29 Maggio 2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Taranto Fg. 319 P.lla 2380 sub 30 – Stanisci Anna Maria						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Girolamo Bonfrate	09 Dicembre 1969	Lecce 08 Gennaio 1970	834/929

Nota: Copia del titolo notarile di provenienza è riportata in All. n.9.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3980	29/06/2010	Iscrizione	Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. p.a.
Note: : Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per euro 100.000,00, capitale euro 50.000,00, durata 10 anni, come da atto notaio Daniela De Francesco del 28/06/2010 rep. 23824/10462, contro [REDACTED].			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
10682	29/05/2024	Trascrizione	Luzzatti Pop Npls 2021 s.r.l.
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto, contro [REDACTED].			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Nota: L'immobile è occupato dalla esecutata in quanto propria abitazione e del proprio nucleo familiare.				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>Estratto matrimonio</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	--	Si	-

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	--	Si	--	Si	--	--

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Pupino n.7, ottavo piano con vano scala servito da ascensore in fase di rifacimento alla data del sopralluogo effettuato, porta d'ingresso a destra sul pianerottolo del vano scala.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1962, dichiarato abitabile nel 1963.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione generale.

Si sono riscontrate alcune difformità in precedenza indicate, di cui si tiene conto nella stima. Esse sono in parte sanabili ed in parte non sanabili.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione soprattutto all'interno, con fenomeni di distacco d'intonaco in alcuni vani, in corrispondenza del solaio.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, tinello, due camere da letto, bagno, veranda chiusa, un piccolo ripostiglio e un balcone.

La superficie lorda è di 132 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La

superficie utile interna è pari a 114 mq circa, compresa la veranda chiusa, oltre al balcone di circa 3,5 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,97 mt.

Metodo di stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il mediocre stato di manutenzione generale dell'appartamento, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per la zona B4 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 930,00 €/mq e 1.300,00 €/mq. Il valore prossimo a quello inferiore dell'intervallo di oscillazione è dovuto al cattivo stato di manutenzione generale. Per il balcone (3,5 mq) si considera una incidenza della relativa superficie al 50%. Anche per la quota parte di veranda da ripristinare come "terrazza", si considera la relativa superficie di circa 10 mq, con una incidenza della relativa superficie al 50%.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = (122 + 3,5 \times 50\% + 10 \times 50\%) \times 900,00 = 115.875,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 400,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.600,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 3.600,00 : 0,03 = 120.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V = (V1 + V2) / 2 = 117.937,50 \text{ Euro}$$

arrotondati a 118.000,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 118.000,00 = 11.800,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag. 11-12 in circa 10.000,00 Euro;
- Spese condominiali non pagate e/o deliberate e non ancora corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 2.901,26 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 118.000,00 - 11.800,00 - 10.000,00 - 2.901,26 = 93.298,74 \text{ Euro}$$

arrotondati a **93.300,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito all'ottavo piano (catastalmente piano 7) del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Vincenzo Pupino n.7, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori; confinante con via Pupino, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 2380 sub 30, cat. A/2, Cl. 4, vani 6.0, rendita catastale euro 883,14.

Valore di mercato: 93.300,00 Euro

(euro novantatremilatrecento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 28/04/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette