

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- [REDACTED] -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 181/2024 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° 181/2024 promosso da:

“**[REDACTED]**”

contro

“**[REDACTED]**”

Nel provvedimento di nomina del 26/03/2025 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		
181/2024	Unico	Appartamento nel Comune di Taranto a viale Jonio n.388, in catasto foglio 279 P.lla 432 sub 10, cat. A/7 piano 1 vani 3,5 mq 66 rendita € 325,37.

Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto								
Lotto Unico	279	432	10	A/7	1	3,5 vani	Totale 66 mq; escluse aree scoperte 64 mq	€ 325,37
In ditta:						(proprietà per 1/1).		

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	279	432	10	A/7	1	3,5 vani	Totale 66 mq; escluse aree scoperte 64 mq	€ 325,37
In ditta:						(proprietà per 1/1).		

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R all'esecutato (All. n.1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 08/07/2025, come da verbale in Allegato n.2.

Acquisizione di:

- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.3);

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

Promossa da

- 4) Visura catastale (All. n.4);
- 5) Stralcio di mappa catastale (All. n.5);
- 6) Planimetria catastale (All. n.6);
- 7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto, località San Vito, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.7);
- 8) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.8);
- 9) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.9);
- 10) Estratto di matrimonio (All. n.10);
- 11) Copia Domanda di condono edilizio (All. n. 11).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 08/07/2025, come risultante dal verbale allegato (All. n.2). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento.

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:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
181/2024	Unico	Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, località San Vito, viale Jonio n.388, primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato di tipo condominiale, composto da tre vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al Fg.279 P.IIa 432 sub 10, cat. A/7, classe 1, vani 3,5, rendita catastale 325,37. Confina con cortile, con vano scale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto								
Lotto Unico	279	432	10	A/7	1	3,5 vani	Totale 66 mq; escluse aree scoperte 64 mq	€ 325,37
In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1).								



Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, località San Vito, viale Jonio n.388, primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato di tipo condominiale, composto da tre vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al Fg.279 P.IIIa 432 sub 10, cat. A/7, classe 1, vani 3,5, rendita catastale 325,37. Confina con cortile, con vano scale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nel territorio di Taranto, nella località San Vito, in una zona a destinazione prevalentemente di tipo residenziale.

La zona è urbanizzata e dotata dei servizi principali. La zona è servita dai servizi elettrico, di acquedotto, fognatura e gas. Benché la zona sia servita dalla pubblica fognatura, il fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia non è allacciato alla rete fognante. L'appartamento inoltre risulta distaccato dalla rete del gas.

In All. n.7 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in località San Vito 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 terra e primo piano con area esterna pertinenziale recintata. Vi si accede da traversa di viale Jonio. L'intero fabbricato condominiale comprende 6 appartamenti al piano terra e 6 appartamenti al primo piano. L'appartamento è posto al primo piano ed è accessibile da porta d'ingresso posta a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato ed accessibili dall'area esterna condominiale.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto lato nord-est del fabbricato e la scala esterna di accesso. La foto n.2 riprende il prospetto lato nord-ovest e la scala esterna.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Taranto il fabbricato è stato costruito nel 1976 in assenza di Licenza Edilizia ed è oggetto di pratica di condono edilizio ancora da definire.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in viale Jonio n.388, località San Vito di Taranto. Si accede da porta d'ingresso posta a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato.

In Allegato n.6 è riportata la planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi riguardo alle divisioni interne. In Allegato n.8 è rappresentata la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo.

L'appartamento è composto da cucina-soggiorno (Foto n.3-4), due camere da letto (Foto n.5-6), bagno (Foto n.7), veranda chiusa (Foto n.8).

La superficie lorda è di 63 mq circa. La superficie utile interna è pari a 55 mq circa oltre alla veranda di circa 3 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,66 mt.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in c.a. e solai piani. Muri esterni dello spessore di 25 cm.

Il pavimento interno è realizzato con listoni in rovere dim. 19x185 cm.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco spatolato oggetto di recenti interventi di manutenzione, ma manifestano già alcune cavillature superficiali.

I muri all'interno e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato, in alcune zone in cattivo stato e necessita di ripristini. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in lega di alluminio e vetrocamera, oltre a persiane e zanzariere. Porte interne in legno tamburato color noce. Porta d'ingresso blindata. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

All'interno dell'appartamento sono installati radiatori in alluminio ma non è installata la caldaia. La zona è servita dalla rete del gas metano ma l'appartamento attualmente non è allacciato. Sono installati n.3 climatizzatori tipo split.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, box doccia. Nella veranda è collocato il boiler elettrico.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica dell'AQP. L'intero fabbricato non è allacciato alla rete di pubblica fognatura in quanto il tronco di collegamento alla rete pubblica, pur realizzato, non è idoneo e necessita di rifacimento.



Stato manutentivo

I muri all'interno e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato, in alcune zone è in cattivo stato e necessita di ripristini. L'appartamento per le restanti parti si presenta in buono stato di manutenzione anche in considerazione dei recenti interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sulle facciate esterne, comunque non a perfetta regola d'arte data la presenza di cavillature superficiali.

Conclusioni

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in viale Jonio n.388 in Taranto, località San Vito.

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e primo piano con area esterna pertinenziale recintata. L'intero fabbricato condominiale comprende 6 appartamenti al piano terra e 6 appartamenti al primo piano. L'appartamento è posto al primo piano ed è accessibile da porta d'ingresso posta a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato ed accessibili dall'area esterna condominiale. L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. La pitturazione dei muri all'interno necessita di ripristini.

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

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Cucina - soggiorno	28,5 mq
Letto	14,8 mq
Cab. Armadio	2,1 mq
Bagno	3,4 mq
Ripostiglio	6,8 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie
Appartamento – Superficie utile	55,6 mq



Appartamento – Superficie lorda	63 mq
Veranda	3 mq

Confini

L'immobile confina con cortile, con vano scale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto							
279	432	10	A/7	1	3,5 vani	Totale 66 mq; escluse aree scoperte 64 mq	€ 325,37
In ditta:	[REDACTED]					(proprietà per 1/1).	

Nota: In Allegato n.4 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, lo scrivente ha accertato che l'immobile è stato realizzato in assenza di Licenza/Concessione Edilizia e che è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 20/03/1986, prot. n.2416, Pratica n.2830.

La pratica deve essere perfezionata in quanto l'atto abilitativo in sanatoria non risulta rilasciato. In Allegato n.11 si riporta la documentazione afferente alla domanda di condono, agli atti dell'Ufficio Condono di Taranto.

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di abitabilità.

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto rilevata dell'appartamento (Allegato n.8) e la planimetria a corredo della domanda di condono (Allegato n.11) si ri-



scontrano le seguenti difformità:

- Diversa divisione interna.

Condonabilità

Le difformità indicate al punto precedente possono essere sanate o nell'ambito della definizione della domanda di condono edilizio pendente, o contemporaneamente alla stessa definizione del condono presentando SCIA a sanatoria con sanzione di Euro 1.000,00, salvo diversa valutazione del competente Ufficio Tecnico.

Per quanto riguarda la domanda di condono edilizio la oblazione autoliquidata risulta versata. Risulta inoltre acquisito il parere paesaggistico e il parere dell'Ispettorato delle Foreste di Taranto per il vincolo idrogeologico esistente. Entrambi i pareri sono riportati tra la documentazione in Allegato n.11. Non risultano versati gli oneri di urbanizzazione e costo costruzione.

Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica, tra oneri, sanzioni e spese tecniche, di circa 7.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 08 Luglio 2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Taranto Fg. 279 P.lla 432 sub 10 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Paolo Rosati	11 Gennaio 2007	12 Gennaio 2007	1064/798

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

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2540	11/04/2008	Iscrizione	Banco di Napoli s.p.a.
Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, importo totale € 260.000,00, importo capitale € 130.000,00, contro [REDACTED].			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
13586	08/07/2024	Trascrizione	FINN SPV s.r.l.
Note: Pignoramento immobiliare del 22/06/2024 rep. 2680 Corte d'Appello di Lecce Sez. Dist. di Taranto, contro [REDACTED]			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: all'atto del sopralluogo eseguito l'immobile era nel possesso dell'esecutato e libero.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto (condono)	locazione	Cert. Matr.	Condono (da perfezionare)
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

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

Conclusioni

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in viale Jonio n.388 in Taranto, località San Vito.

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e primo piano con area esterna pertinenziale recintata. L'intero fabbricato condominiale comprende 6 appartamenti al piano terra e 6 appartamenti al primo piano. L'appartamento

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

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

è posto al primo piano ed è accessibile da porta d'ingresso posta a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato ed accessibili dall'area esterna condominiale. L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. La pitturazione dei muri all'interno necessita di ripristini. La superficie lorda è di 63 mq circa. La superficie utile interna è pari a 55 mq circa oltre alla veranda di circa 3 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,66 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 località San Vito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione, considerato lo 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 1.100,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento, valutando la veranda con incidenza pari ad 1/2 della superficie. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per la zona E19 del Comune di Taranto, zona suburbana San Vito in cui ricade l'appartamento, abitazioni civili con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = (63 + 1/2 \times 3) \times 1.100,00 = 70.950,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 300,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.700,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 2.700,00 : 0,03 = 90.000,00 \text{ Euro.}$$

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

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 80.475,00 \text{ Euro.}$$

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 80.475,00 = 8.047,50 Euro

- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag.12 in circa 7.000,00 Euro;
- Spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, come da comunicazione dell'amministratore condominiale del 23/08/2025: 8.993,78 Euro.

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

$V = 80.475,00 - 8.047,50 - 7.000,00 - 8.993,78 = 56.433,72$ Euro

arrotondati a **56.500,00** Euro.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, località San Vito, viale Jonio n.388, primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale esterne sul lato nord del fabbricato di tipo condominiale, composto da tre vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al Fg.279 P.IIIa 432 sub 10, cat. A/7, classe 1, vani 3,5, rendita catastale 325,37. Confina con cortile, con vano scale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: 56.500,00 Euro

(euro cinquantaseimilacinquecento/00)

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

Taranto, 15/09/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

