TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 210/2023 R. G. E. promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

Taranto, settembre 2024

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione – Piazza Ebalia, 1 -74123 Taranto - Cell. 3393432901
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu

Il presente rapporto di valutazione consta di n. 31 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 13 Allegati

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

INDICE

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti..... 4

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c. 7

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti 8

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali 8

5) Note sulla situazione catastale 9

6) Operazioni peritali 10

7) Sopralluogo 10

8) Reindividuazione dei lotti 10

9) Lotto unico – Descrizione sintetica 11

10) Caratteristiche zona 11

11) Fabbricato 11

12) Area pertinenziale 14

13) Appartamento 14

14) Pertinenze 20

15) Materiali e impianti 20

16) Prestazione energetica 21

17) Stato manutentivo 21

18) Conclusioni 21

19) Superfici delle unità immobiliari 22

20) Confini 23

21) Dati catastali 23

22) Pratica edilizia 24

23) Agibilità 24

24) Eventuali difformità 25

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

25) Condonabilità 26

26) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 18/07/2023 26

27) Vincoli ed oneri giuridici 27

27.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente 27

27.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente 27

28) Stato di possesso 28

29) Spese condominiali 28

30) Metodo di stima adottato e valutazione dell'immobile 28

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetria rilevata dell'appartamento con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa ed ultimo elaborato planimetrico in atti

Allegato 5) Planimetria catastale

Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio

Allegato 7) Atti di provenienza

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Allegato 9) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Taranto

Allegato 10) Documentazione ricevuta dagli Uffici Anagrafe

Allegato 11) Decreto di omologazione della separazione consensuale con assegnazione dell'unità immobiliare

Allegato 12) Ispezioni ipotecarie

Allegato 13) Verbale di sopralluogo

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

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: *04/03/2024 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna, comunicata a mezzo P.E.C. il 05/03/2024*

Giuramento telematico con accettazione incarico: *inviato a mezzo P.E.C. il 05/03/2024*

Deposito telematico: *chiesta proroga, accordata, fino al 06/09/2024*

Udienza ex art. 569 c.p.c.: *07/10/2024*

Quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti 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, qualora 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 sia 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

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

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 similare 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 alleghi 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 indicato, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 20/07/2023 a firma del Notaio Dott. [redacted].

Risulta che la proprietà superficiaria dell'immobile è pervenuta ai Sig.ri [redacted] - per la quota di ½ ciascuno – dai Sig.ri [redacted], con atto di acquisto per Notaio Dott. [redacted] del 31/01/2007 Rep. 35789/Rac. 15096, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 02/02/2007 ai nn. 3011/1992;

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

ai Sig.ri [redacted] e [redacted] la proprietà superficiaria dell'immobile era pervenuta dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I. A. C. P.) della Provincia di Taranto con atto di compravendita per Notaio Dott. [redacted] del 17/11/2004 Rep. 57620/Rac. 20932, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 27/11/2004 ai nn. 28726/19428.

Gli atti di provenienza sopra citati sono riportati in copia nell'Allegato 7.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, datata 18/07/2023.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono desumibili dagli atti di provenienza e dalla visura storica riportata nell'*Allegato 3*.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; gli esecutati erano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

3) *Descrizione del bene ricavata dagli atti*

Proc. n°	*Unità*	*Descrizione del bene*
		Comune di Taranto
210/2023	1	Piena proprietà superficiaria, vantata in ragione di un mezzo ciascuno, dell'appartamento facente parte del fabbricato in Taranto in Via Ancona civico 23 Torre B, scala B, piano 9° (nono), censito in Catasto al foglio 246 part. 712 sub 35, Via Ancona n. 23, piano 9, Z.C. 1, categoria A3, classe 5, 6,5 vani, rendita catastale Euro 923,17

4) *Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali*

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

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto									
1	246	712	35	1	A/3	5	6,5 vani	Totale: 122 m² Totale escluse aree sc.**: 116 m²	923,17
Intestati: 1 ·oprietà superficiaria p 2 ·oprietà superficiaria p 3 COMUNE DI TARANTO C.F. 80008750731 Proprietà per l'area									
Indirizzo: Via Ancona n. 23 Piano 9									

Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stimatrix® forMaps)

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale in atti è quella di impianto, risalente al 1989, non è conforme allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e realizzazione di un ampliamento superficiale e volumetrico.

Non si è ritenuto opportuno effettuare l'aggiornamento catastale, in quanto l'ampliamento abusivo dovrà essere demolito, per quanto esposto al successivo par. 25; pertanto verrà detratto al valore di mercato dell'immobile l'importo di Euro 600 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

I dati catastali indicati in pignoramento individuano univocamente l'immobile pignorato.

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

Negli Allegati 3, 4, 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa e l'ultimo elaborato planimetrico in atti, la planimetria catastale.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto, l'Archivio Notarile, l'Amministratore pro tempore del Condominio ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. ai debitori per il giorno 09/04/2024 alle ore 9,30, si è svolto regolarmente alla presenza dell'Ausiliario Avv. Andrea Trani e dell'esecutata.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni del fabbricato (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2.*

È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 13.*

8) Reindividuazione dei lotti

Non risulta possibile la suddivisione in lotti, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con unico accesso.

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

9) *Lotto unico – Descrizione sintetica*

Diritto di piena proprietà superficiaria dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 122 mq commerciali, sita al nono piano della scala B della torre B di Via Ancona al civico 23, dotato di due ascensori e due scale, con prima porta a destra di ingresso, uscendo dall'ascensore a sinistra, costituita da ingresso, disimpegno, cucina comunicante con soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio ed un balcone con accesso dal soggiorno, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 246 del Comune di Taranto particella 712 sub. 35, oltre le pertinenze in proprietà superficiaria pro quota e l'uso in comune delle cose indivise e dell'area pertinenziale del fabbricato, come per legge.

10) *Caratteristiche zona*

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Taranto, ad alta densità abitativa, caratterizzata in larga parte da edificazione di tipo civile isolata ed in linea risalente agli anni 1970 – 2000, in edilizia economica e popolare; nel raggio di 400 m vi sono banche, scuole, supermercati, ristoranti, bar, altre attività commerciali, il Parco Archeologico delle Mura Greche ed il Palamazzola.
La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di discreto interesse commerciale.

11) *Fabbricato*

L'appartamento fa parte di uno dei due fabbricati a torre di 18 piani (torre B), con quattro appartamenti a piano, situato fra le Vie Ancona e Venezia, oggetto in tempi recenti di lavori di straordinaria manutenzione alle facciate.

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

La struttura del fabbricato è in c.a, costituita da fondazioni, travi e pilastri con solai piani sidero – latero - cementizi, con murature esterne ed interne in laterizio e tufo di spessore variabile ed intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti al piano terra ed il nucleo centrale con vano scale ed ascensori sono di colore marrone, rivestiti parzialmente in lastre di pietra, e di colore chiaro ai piani superiori.

La torre B consta di piano piano terra - rialzato, con locali condominiali, e 18 piani superiori per complessive settantadue unità immobiliari adibite a civile abitazione.

Si accede dal civico n. 23 di Via Ancona da un portone in metallo e vetro, protetto da una pensilina curva in metallo e materiale plastico trasparente, che conduce all'androne del fabbricato ed alle scale e agli ascensori (*ved. Fig. n. 2 e n. 3*).

Fig. 2) Foto dell'accesso dal civico 32 di Via Ancona

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

Fig. 3) Foto delle due rampe interne all'androne

L'edificio è in buone condizioni di uso e manutenzione.

È dotato di due scale interne contraddistinte dalle lettere A e B, due ascensori e due montacarichi, che collegano il piano terra con i piani superiori.

Il pianerottolo dell'androne è rivestito in ceramica di colore beige e marrone, i pianerottoli di arrivo e di riposo sono rivestiti in ceramica di colore marrone,; la ringhiera delle scale è in ferro di colore marrone con passamano in legno.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono in alluminio verniciato di colore marrone e vetro, protetti da tapparelle in p.v.c..

I balconi esterni sono delimitati da ringhiere in ferro di colore marrone con pannelli in bachelite di colore terra di Siena.

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

Fig. 4) Vista tridimensionale della torre B, indicata con la freccia bianca, estratta da Google maps®

Fig. 5) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con la freccia bianca, estratta da Google maps®

12) Area pertinenziale

Il fabbricato non è dotato di area pertinenziale.

13) Appartamento

L'appartamento di proprietà degli esecutati è situato al nono piano del fabbricato *(ved. Fig. 6)*.

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

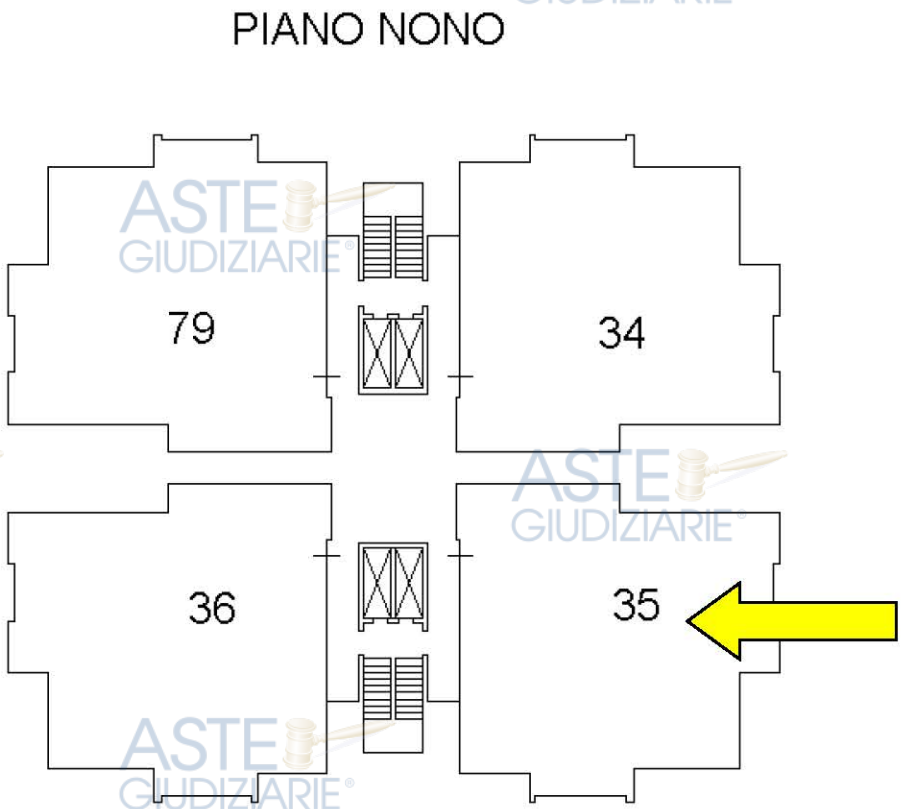


Fig.6) Ultimo elaborato planimetrico in atti – La posizione dell'appartamento è indicata con la freccia gialla

È costituito da ingresso - disimpegno, angolo cottura – pranzo comunicante con soggiorno, camera da letto con cabina armadio, seconda camera da letto, ripostiglio, bagno con vasca, servizi igienici con doccia e balcone (*ved. Fig. 7 e Fig. da 8 a 17*).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di 2,97 m circa.

Le fotografie dell'appartamento e delle parti comuni del fabbricato e la planimetria quotata con indicazione delle misure sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1 e 2.*

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

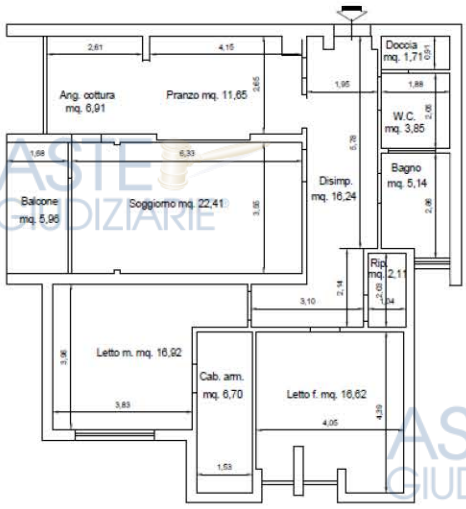


Fig. 7) Planimetria rilevata dell'appartamento

Fig. 8) Foto del corridoio

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

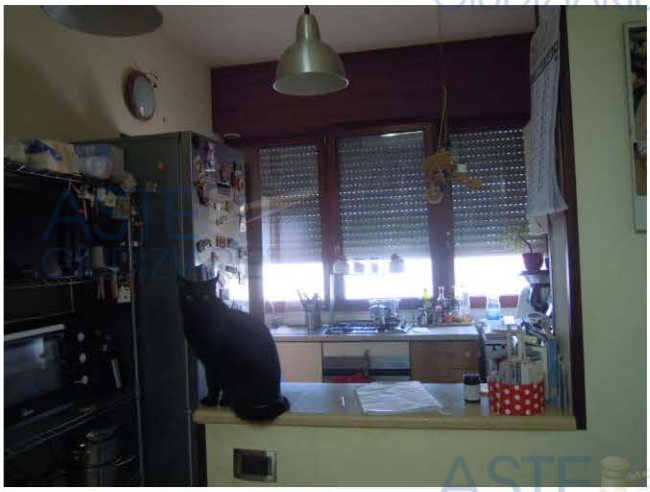


Fig. 9) Foto dell'angolo cottura

Fig. 10) Foto del soggiorno

Fig. 11) Foto del soggiorno

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

Fig. 12) Foto della camera da letto

Fig. 13) Foto della seconda camera da letto

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

Fig. 14) Foto del bagno

Fig. 15) Foto del secondo bagno

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

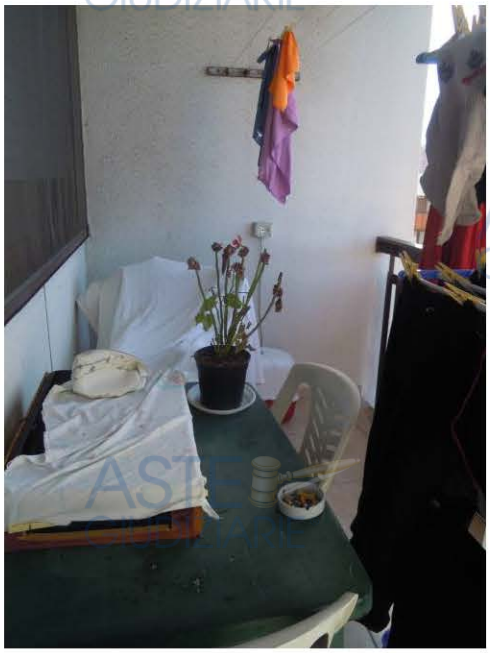


Fig. 16) e Fig. 17) Foto del ripostiglio e del balcone

14) Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del balcone.

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno scuro con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato ad anta, ad eccezione del ripostiglio, gli infissi esterni sono in vetro e metallo con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata, con w.c., lavandino, bidet in materiale ceramico. In uno è inserita una vasca, nell'altro una doccia.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: autonomo a gas, elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico – fognante e riscaldamento.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a gas, posta all'esterno, con radiatori in ghisa nelle stanze.

Vi sono alcuni split a pompa di calore con macchine esterne per il raffrescamento.

16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di certificazione energetica.

17) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento è discreto, ad eccezione di tracce di umidità da condensa nel bagno secondario, dotato solo di una finestra alta fissa per l'illuminazione, sulla parete comune all'altro bagno (*ved. Fig. 18*).

Fig. 18) Foto del soffitto del secondo bagno

18) Conclusioni

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione discrete.

È posizionato in una zona di buon interesse commerciale.

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

19) *Superfici delle unità immobiliari*

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df
La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

Vani	*Superfici utili nette (SIN)(mq)*
Ingresso - disimpegno	**16,24**
Angolo cottura	**6,91**
Pranzo	**11,65**
Cucina	**16,22**
Soggiorno	**22,41**
Camera da letto	**16,92**
Cabina armadio	**6,70**
Seconda camera da letto	**16,62**

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

Ripostiglio	**2,11**
Bagno	**5,14**
W.C.	**3,85**
Doccia	**1,71**
Totale superficie netta appartamento	**126,48**
Balconi	***Superfici (mq)***
Balcone	**5,96**
Totale superficie netta balconi	**5,96**
*Le superfici interne nette vengono calcolate nella configurazione attuale dell'appartamento; la superficie coperta viene calcolata nelle condizioni originarie, prima della realizzazione dei lavori abusivi. La superficie coperta della zona cottura e l'ampliamento del soggiorno dovranno essere oggetto di demolizione e dovrà essere ripristinato il balcone	

Le misure delle superfici utili dell'appartamento derivano da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale dell'appartamento considerata per la valutazione è di complessivi **122 m²** circa.

20) Confini

L'appartamento confina a Nord con cavedio, ad Est ed a Sud con area condominiale, ad Ovest con pianerottolo.

21) Dati catastali

Lotto	*Fg.*	*P.lla*	*Sub*	*Z.C.*	*Cat*	*Cl*	*Cons*	*Sup catastale*	*Rendita €*
Comune di Taranto									
Unico	246	712	35	1	A/3	5	6,5 vani	Totale: 122 m² Totale escluse aree sc.**: 116 m²	923,17
Intestati: 1 [redacted] Proprietà superficiaria p 2 [redacted] Proprietà superficiaria per 72 in regime di comunione dei beni con [redacted] 3 COMUNE DI TARANTO C.F. 80008750731 Proprietà per l'area									

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

Indirizzo: Via Ancona n. 23 Piano 9

22) Pratica edilizia

Con Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Taranto in data 10 aprile 1976 Rep. 298432, registrata a Taranto il 20 aprile 1976 al n. 4503 ed ivi trascritta in data 26 aprile 1976 ai nn. 7074/6521 il Comune di Taranto ha concesso all'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Taranto "I.A.C.P." il diritto di superficie su aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la durata di 99 anni dalla stipula della convenzione.

L'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Taranto "I.A.C.P." in attuazione del proprio scopo sociale, ha realizzato su detta area (ex particella 145) di 13060 mq n. 224 (duecentoventiquattro) alloggi.

La costruzione del fabbricato torre B, di cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva è porzione, è avvenuta in forza di N.O.E.L.E. N. 45 rilasciato dalla competente Autorità del Comune di Taranto in data 15 aprile 1976, pratica n. 285/75 per la costruzione di un complesso edilizio per complessivi 224 alloggi e attrezzature commerciali nel comprensorio 4 della Legge 167.

La convenzione è riportata nell'Allegato 9, il N.O.E.L.E. e il grafico approvato con le piante dei vari livelli della torre B sono riportati nell'Allegato 8.

23) Agibilità

L'appartamento non risulta dotato di agibilità, per cui occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare del certificato di collaudo statico e dei certificati di conformità degli impianti.

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

24) *Eventuali difformità*

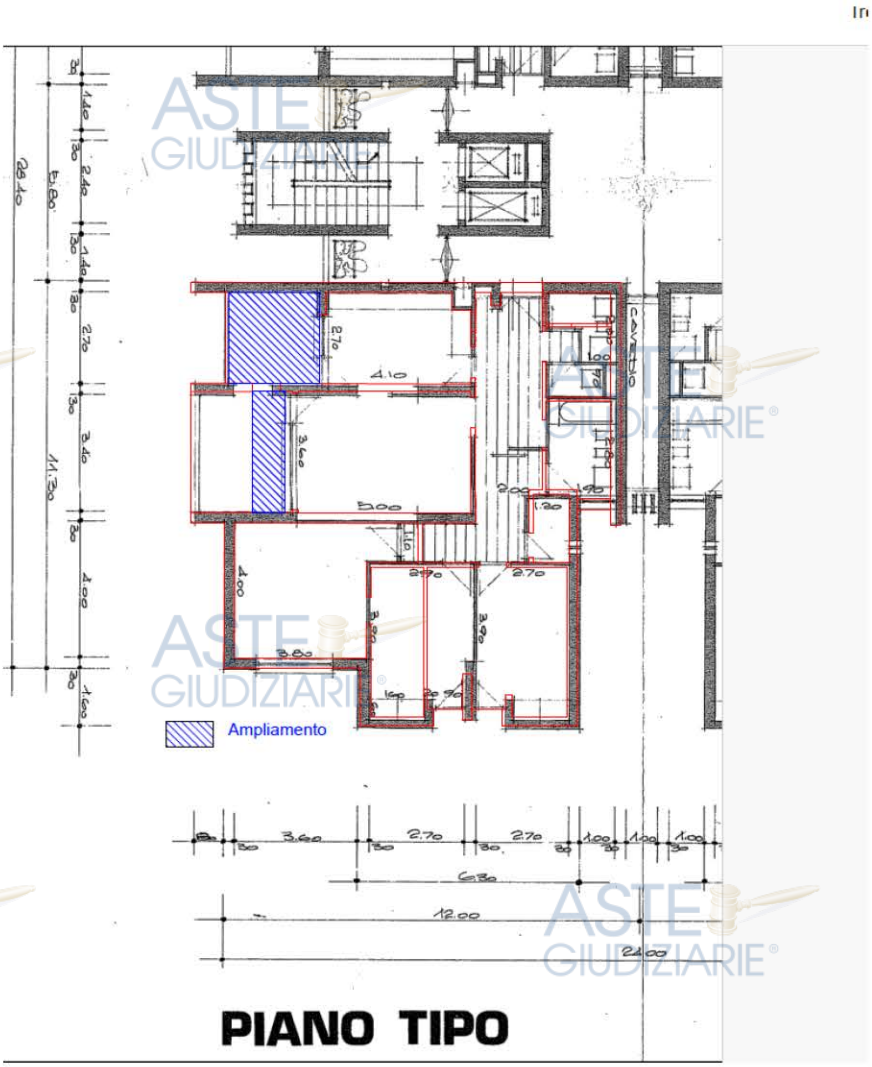


Fig. 19) Sovrapposizione della planimetria rilevata (in rosso) alla planimetria del progetto approvato. La parte tratteggiata in blu indica gli ampliamenti abusivi

Vi sono alcune difformità rispetto al grafico del progetto approvato, consistenti in modifiche interne con spostamento di tramezzi, ampliamento superficiale e volumetrico indicato con il tratteggio in Fig. 19 (è stato ricavato l'angolo cottura ed è stato ampliato il soggiorno in corrispondenza del balcone).

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

25) Condonabilità

Si ritiene, prudenzialmente, che gli ampliamenti superficiali e volumetrici abusivi dovranno essere demoliti, ripristinando lo status quo ante arretrando le murature di tamponamento. Le difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

L'esborso presunto è di Euro 7.500 circa per la demolizione e la ricostruzione delle murature, lo smontaggio ed il rimontaggio degli infissi, i ripristini ed il trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata, mentre per le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie, i diritti e le sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, si preventiva un esborso di Euro 2.900.

26) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 18/07/2023

Diritto	*Qt*	*Perv. per*	*Rogante*	*Data*	*Trascr.*	*n° RG/RP*
Taranto – Catasto Fabbricati Foglio 246 Particella 712 sub 35						
Proprietà superficiaria	1/2	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 7)	Dott. [redacted] Angelo Raffaele Quaranta	31/01/2007	02/02/2007	3011/1992
Proprietà superficiaria	1/2					

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

27) Vincoli ed oneri giuridici

27.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

27.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

27.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

27.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (*ved. Allegato 11*) non risulta trascritto e quindi si ritiene non opponibile alla procedura esecutiva.

27.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso, ad eccezione della limitazione derivante dal diritto di superficie; la trasformazione in diritto di proprietà comporta un esborso che verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

27.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

27.2.1) Iscrizioni

N.r.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore / Contro*
754	02/02/2007	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 12			

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

27.2.2) Trascrizioni

N.r.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore / Contro*
14934	18/07/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	/
Ved. nota di trascrizione riportate nell'Allegato 12			

28) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dall'esecutata, che vi risiede con i figli.

29) Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	**Euro 684 circa**
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni	"
Totale arrotondato	"
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 6; l'appartamento, contraddistinto dal n. interno 34, sviluppa 14,38 millesimi. Nell'Allegato 6 sono riportati anche il regolamento condominiale e le tabelle millesimali.	

30) Metodo di stima adottato e valutazione dell'immobile

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziaria" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

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

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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach"; è stato reperito un atto recente, Rep. 13969/ Rac.11419 del 05/04/2023 per Notaio Raffaele Disabato, trascritto presso la Direzione Provinciale di Taranto - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 12/04/2023 ai num. R.G. 10128 / R.P. 7653, con cui è stata trasferita la piena proprietà dell'appartamento censito al sub. 79 ex 37, nella stessa torre ed allo stesso piano, al prezzo di **Euro 115.000 (cento-quindicimila)** (*ved. Fig. 20).*

Da qualche mese risulta pubblicato dall'Agenzia Coldwell Banker l'annuncio di un appartamento al tredicesimo piano nella stessa torre al prezzo richiesto (asking price) di **Euro 120.000 (centoventimila)**.

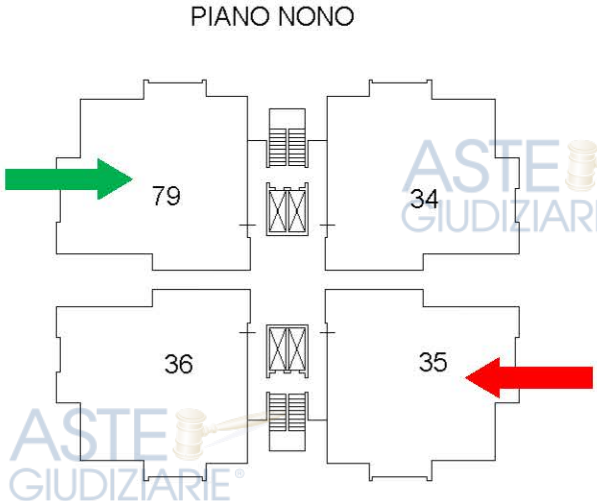


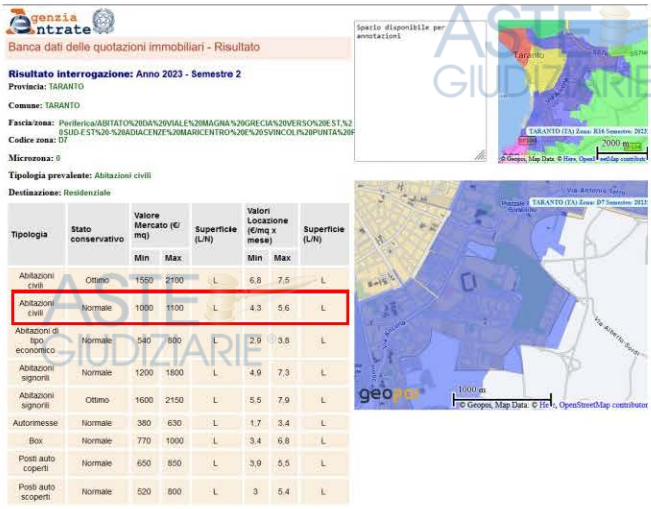
Fig. 20) Posizione del subject indicato con la freccia rossa e del comparabile indicato con la freccia verde

Si assume quindi **Euro 115.000** come valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento, corrispondente ad un valore unitario di circa 940 Euro/mq commerciale, a cui dovranno essere detratti, fra l'altro, Euro 14.000 circa per la

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

trasformazione del regime di assegnazione da diritto di superficie in diritto di proprietà con l'eliminazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle unità abitative di edilizia economico popolare e la stipula di nuova convenzione con il Comune di Taranto.

Il valore di mercato è leggermente inferiore al valore minimo per le abitazioni civili nella banca dati O.M.I. e leggermente superiore al valore minimo per le abitazioni di seconda fascia nel Borsino Immobiliare nella zona considerata (*ved. Fig. 21 e Fig. 22*).



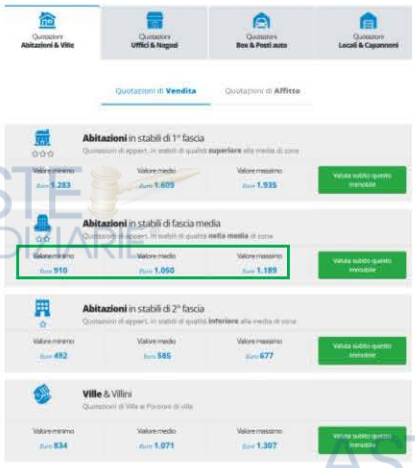
Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: TARANTO
Comune: TARANTO
Fascia/zona: Periferica/ABITATO%20DA%20VIALE%20MAGNA%20GRECIA%20VERSO%20EST,%20SUD-EST%20-%20ADIACENZE%20MARICENTRO%20E%20SVINCOLI%20PUNTA%20P
Codice zona: D7
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2100	L	6,8	7,5	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1100	L	4,3	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	800	L	2,9	3,8	L
Abitazioni signorili	Normale	1200	1800	L	4,9	7,3	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1600	2150	L	5,5	7,9	L
Autorimesse	Normale	380	630	L	1,7	3,4	L
Box	Normale	770	1000	L	3,4	6,8	L
Posti auto coperti	Normale	650	850	L	3,9	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	520	800	L	3	5,4	L

Fig. 21) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D7 periferica del Comune di Taranto nel secondo semestre 2023



Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Valore minimo 1.283 | Valore medio 1.609 | Valore massimo 1.935

Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo 910 | Valore medio 1.050 | Valore massimo 1.189

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Valore minimo 492 | Valore medio 585 | Valore massimo 677

Ville & Villini
Valore minimo 834 | Valore medio 1.071 | Valore massimo 1.307

Fig. 22) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semiperiferica del Comune di Taranto (Abitato Da Viale Magna Grecia Verso Est, Sud Est Adiacenze Maricentro e svincoli Punta Penna...)

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

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-10.000
Regolarizzazione edilizia - catastale e S.C.A.	-3.500
Demolizione opere abusive e ripristini	-7.500
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione	-14.000
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-35.000

Si propone pertanto per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di ***Euro (115.000,00 – 35.000,00) = Euro 80.000,00 (ottantamila/00)***.

Taranto, settembre 2024

Ing. Daniela Picciarelli

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. Daniela Picciarelli
PICCIARELLI Daniela
N. 1029

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