

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**  
*G.E. Dott.ssa Francesca Zanna*



**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 262/2022 R.E.**

Promosso da: [REDACTED]  
(Studio Legale Associato [REDACTED])



**C.T.U. : Picaro Vito ingegnere**  
Taranto via Plateja 55/6



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 262/2022 promosso da:**

"[REDACTED]"

Giuramento del 27/04/2023

Il sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Ing Picaro Vito, nominato esperto, i seguenti quesiti:

*Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti.,.*

*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 comma 2) c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare l'Esperto precisò:*

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

*oppure*

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

*Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritratto dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari( sulla scorta dei 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 ciascuno dei soggetti che risulti proprietario ( sulla scorta dei 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 sino a un atto d'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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale ( relativo cioè 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: il periodo cioè 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 deve inoltre precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

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 d'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 precedente e 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'art.36 del d.P.R. 380/01 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 caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R. 380/01, 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 47/85.*

3. *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene( indirizzo, num. civ., 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 in 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 accettare, 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 staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e 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 procedere 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 accettare 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 dai 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni 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. *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 mq 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.);*
10. *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);*

11. 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;
12. 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 25.02.2008), 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;
13. 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 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria ( al debitore a mezzo 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 tele-trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 90 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 a € 300,00, da versarsi a cura del creditore precedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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 RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;

— richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;



| Descrizione dei beni ricavata dagli atti |       |   |
|--|-------|---|
| Proc. n°                                 | Lotto | Descrizione bene  |
| <i>Comune di Statte</i>                  |       |   |
| 323/2021                                 | Unico | Fabbricato sito in Statte alla via La Mutata Grottafornara, p.T-1, in catasto al Fg. 16, P.la 13, sub 5, natura D/2 |

### *Operazioni peritali*

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l' ufficio tecnico, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante il bene oggetto di stima e presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare le relative planimetrie catastali.

### *Sopralluoghi*

A seguito di prima convocazione, risultata inefficace e successivi accordi telefonici, il giorno 08/08/2023 lo scrivente CTU, insieme con l'Auxiliaro del G.D., avv. Tonia Macripò, si è recato all'orario comunicato presso l'unità immobiliare in procedura, alla quale è stato consentito l'accesso dal signor [REDACTED]  
[REDACTED], legale rappresentante della società esecutata.

### *Formazione dei lotti*

Si forma un unico lotto.

### *Lotto Unico*

**Descrizione:** Piena proprietà del fabbricato sito in agro di Statte, loc. La Mutata Grottafornara, costituito da piano terra e piano primo, con accessori e terreno pertinenziale, con accesso da cancello su strada complanare di allacciamento alla Taranto-M.Franca, per una superficie lorda di circa mq. 612,00 al piano terra, mq. 299 al piano primo, oltre mq. 49,00 di terrazzi, tettoie in legno e circa mq. 3.330,00 di terreno pertinenziale recintato.

In catasto al foglio 16 p.la 13 sub 5, ctg. D/25.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con strada complanare di allacciamento alla Taranto-M.Franca, p.la 13 sub 4 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED] e loro aventi causa, salvo altri.

*Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inherentì, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.*



#### **Caratteristiche zona**

L'immobile è ubicato in area scarsamente edificata a carattere agricolo, con presenza di svincoli stradali ed è accessibile dalla via di scorrimento extraurbano Taranto/M. Franca.



#### **Unità immobiliare**

Insediamento a carattere ricettivo, inizialmente costituito da hotel con ristorante e spazi adiacenti attrezzati per lo scopo, costituito da piano terra e piano primo, di non recente costruzione e successivamente modificato negli anni.

All'atto del sopralluogo, l'immobile si presenta parzialmente inutilizzato o, più specificatamente, non più utilizzabile nella sua originaria destinazione, in quanto risultano:

- completamente demolite tutte le tramezzature di camere e bagni al piano primo,
- totalmente rimossi rivestimenti ceramici, apparecchi sanitari e impianti dei bagni al piano primo,
- eseguite modiche nella distribuzione interna al piano terra,
- ampliato di mq. 29 e modificato in altezza (da mt. 3,70 a mt 6,00) il locale del preesistente ristorante, con demolizione della originaria copertura, realizzazione di nuova copertura metallica e con trasformazione in capannone di tipo industriale, attualmente utilizzabile,
- eseguite modifiche della sagoma e dei prospetti,
- demolizione di deposito e disimpegno al p. terra, presenti nella planimetria catastale e sostituzione con tettoia in legno di diversa forma,
- lo spazio di pertinenza esterno è abbandonato e privo delle dotazioni iniziali, a meno dei serbatoi gas e idrico, con relativi impianti di distribuzione,
- presenza di infiltrazioni meteoriche su alcuni soffitti al primo piano,
- presenza di umidità ascendente su alcune pareti al piano terra,
- l'antenna del ripetitore sul lato posteriore del lotto risulta ubicata in zona diversa dalla posizione indicata nella cartografia catastale (p.la 109),



- l'immobile ( p.lla 13 sub 5) insiste su parte della p.lla 13, non frazionata e divisa con recinzione dalla restante porzione, su cui insiste il fabbricato di proprietà [REDACTED] (p.lla 13 sub 4)



### *Materiali e impianti*

L'immobile, negli ambienti non demoliti, è dotato di intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto fognante collegato a fossa biologica e cisterna interrata, collegamento alla riserva idrica, collegamento a riserva gas, infissi esterni lega/acciaio e vetrocamera, infissi interni in legno, pavimentazione in ceramica, bagni piastrellati con accessori al piano terra, impianto termico con radiatori.

### *Stato manutentivo*

L'immobile, oggetto di radicali modifiche dopo la dismissione dell'attività ricettiva, è parzialmente in mediocre stato di conservazione, con riferimento esclusivamente al piano terra. Il capannone metallico, costruito sull'originario sedime del ristorante, in ampliamento e maggiore altezza, è in normali condizioni di conservazione ed uso.

Il terreno di pertinenza, una volta attrezzato, è attualmente dismesso e interessato dai residui della originaria sistemazione, con presenza di scavi, cumuli, detriti.



### *Superficie ambienti*

| <i>Tipologia</i>                         | <i>Area</i> |
|--|-------------|
| p.terra                                  | mq 324,00   |
| p. primo                                 | mq 299,00   |
| terrazzi                                 | mq 49,00    |
| capannone ( ex ristorante di mq. 259,00) | mq 288,00   |
| area esterna pertinenziale               | mq 3.330,00 |

### *Confini*

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con strada complanare di allacciamento alla Taranto-M.Franca, p.lla 13 sub 4 [REDACTED]

[REDACTED], proprietà [REDACTED] e loro aventi causa, salvo altri.



### *Pratica edilizia*

Il fabbricato, costruito inizialmente con concessione edilizia n.3 del 28.09.1993, è stato successivamente oggetto di condono edilizio, ai sensi della L 326/03, Prot.1181 del 10.12.04, ed è stato ancora modificato come da Permesso di costruire in sanatoria n. 15 del 10.04.09 per opere di ampliamento e ristrutturazione con realizzazione di una sala ristorante.

E' stato ulteriormente fatto oggetto di nuove modifiche e ampliamento di superficie e volumetria della preesistente sala ristorante, trasformata in capannone, senza la relativa autorizzazione, nonché di demolizione di un deposito con disimpegno, sostituiti da tettoie in legno di diversa forma ed estensione. La planimetria catastale, in atti dal 28.06.05, è difforme dal progetto approvato e dallo stato dei luoghi.

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva insiste su quota parte della particella originaria 13 del Fg. 104, sulla quale insistono fabbricati di altra proprietà, dai quali è diviso con muro di separazione, ma in assenza di frazionamento del terreno.

### *Agibilità*

L'immobile è dotato di iniziale dichiarazione di abitabilità n.21 del 04.11.1993, relativa alla prima realizzazione, ormai inefficace, sia per le sostanziali modifiche apportate, che per la inagibilità del primo piano.

| <i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27/10/2022</i> |           |                  |                          |             |             |               |
|---|-----------|------------------|--------------------------|-------------|-------------|---------------|
| <i>diritto</i>  | <i>qt</i> | <i>perv. per</i> | <i>rogante</i>           | <i>data</i> | <i>reg.</i> | <i>n°Rep.</i> |
| proprietà   | 1         | atto di acquisto | [REDACTED]<br>[REDACTED] | 19/12/02    | -           | 13372         |

N.B. L'atto si riferisce all'iniziale sub 3 della p.la 13, poi soppresso e variato in sub 5

| <i>Stato di possesso</i> |            |             |                  |                   |
|--------------------------|------------|-------------|------------------|-------------------|
| <i>titolo</i>            | <i>dal</i> | <i>reg.</i> | <i>data reg.</i> | <i>can. Annuo</i> |
| proprietà                | 15/11/2005 |             |                  |                   |

L'immobile, attualmente inutilizzato nella sua originaria destinazione, è parzialmente inagibile e solo parzialmente utilizzato come capannone e deposito ed è nella attuale disponibilità della società esecutata [REDACTED]

*Iscrizioni fg.16 p.la 13 sub 5*

| <i>nn.</i>                              | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>          | <i>A favore</i> |
|---|------------|----------------------|-----------------|
| 14505/3121                              | 27.05.2010 | Ipoteca volontaria   | [REDACTED]      |
| <i>Trascrizioni fg.16 p.la 13 sub 5</i> |            |                      |                 |
| <i>nn.</i>                              | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>          | <i>A favore</i> |
| 30182/22066                             | 27.10.2022 | Atto di pignoramento | [REDACTED]      |

*Documentazione allegata/verificata*

| <i>prov.</i> | <i>plan. att.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>estr. matr.</i> | <i>cond.</i> |
|--------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| Sì           | Sì                | Sì                | Sì                 | -           | -                  | -            |

*Verifica allegato 2*

| <i>n. trascr.</i> | <i>mappa</i> | <i>c. cat.</i> | <i>c. ipot.</i> | <i>c. not.</i> | <i>D.U.</i> | <i>Stor.</i> |
|-------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| Sì                | Sì           | Sì             | -               | Sì             | -           | Sì           |

*Metodo di stima*

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla destinazione d'uso, alla dotazione e completezza di rinfiniture ed impianti.

Le condizioni dell'intero primo piano, ridotto ad unico vano semigrezzo senza servizi e finiture, la trasformazione del ristorante con ampliamento non autorizzato e sostituzione della copertura realizzata con nuova struttura metallica a vista e ad una quota superiore alla preesistente, che ne caratterizzano un uso industriale, lo stato di conservazione e le modifiche al piano terra, la presenza di tettoie in legno non autorizzate, lo stato di abbandono e degrado del terreno circostante di pertinenza, rendono il criterio di valutazione disomogeneo e senza oggettivi riscontri.

Si considerano pertanto per le superfici regolari i presumibili valori a nuovo con le opportune e sostanziali detrazioni per quanto precedentemente elencato e con riguardo per la particolare destinazione d'uso, si detraggono poi forfetariamente i costi di regolarizzazione catastale, le eventuali pratiche di sanatoria, laddove possibili, le spe-

se presumibili di demolizione di opere non sanabili, le spese per sanzioni, diritti e tecniche.

L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale delle preesistenze autorizzate al piano terra ( sup. lorda), dello stato grezzo al primo piano, del terreno di pertinenza non attrezzato.

Si assumono pertanto i seguenti valori unitari di stima:

- piano terra uffici, camere e servizi €/mq 400,00
- piano primo ambiente unico €/mq 200,00
- piano terra (limitato all'ex ristorante) €/mq 150,00
- terreno pertinenziale, come da divisione esistente, compreso impianti, recinzioni, cancelli €/mq 10,00

Non sono oggetto di quotazione le porzioni di immobile realizzati in assenza di autorizzazione e difficilmente sanabili.

#### Valore dell'immobile

|   |              |
|---|--------------|
| P.T. mq 324 x €/mq 400,00 =               | € 129.600,00 |
| P.T. mq 259 x €/mq 150,00 =               | € 38.850,00  |
| P.1° mq (299 x + 49 x 0,15) €/mq 200,00 = | € 61.250,00  |
| T.P. mq 3.330 x €/mq 10,00 =              | € 33.300,00  |
| Totale € 263.000,00                       |              |

dal quale detrarre le spese presumibili precedentemente elencate e valutate al 20% del valore sopra ottenuto, per un valore definitivo arrotondato del compendio:

**Valore di mercato: € 210.000,00**

In fede,

**Ing Picaro Vito**

Taranto, Giovedì 5 Ottobre 2023

