

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Contro

(N. 330/2024 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 330/2024 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Nel provvedimento di nomina del 18/12/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano 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 nuovo 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 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 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
330/2024	Unico	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto Via Leonida n. 31, identificato nel NCEU al Fg. 319 ptc. 3522 sub 62, cat. A/3.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	3522	62	A/3	2	4 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 351,19
In ditta: ██████████ nato a ██████████ (proprietà per 1/1).								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali sono confermati:

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	3522	62	A/3	2	4 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 351,19
In ditta: ██████████ nato a ██████████ (proprietà per 1/1).								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 06/02/2025, come da verbale in Allegato n.1.
Acquisizione di:
 - 2) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.2);
 - 3) Visura catastale (All. n.3);
 - 4) Planimetria catastale (All. n.4);

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████

- 5) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.5);
- 6) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.6);
- 7) Copia Licenza Edilizia (All. n.7);
- 8) Copia altra documentazione urbanistica (All. n.8);
- 9) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.9);
- 10) Estratto di matrimonio (All. n.10).

Sopralluoghi

E' stato consentito l'accesso ed effettuato il sopralluogo di rito in data 06/02/2025, come risultante dall'allegato verbale (All. n.1). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento, come da planimetria in Allegato n.6.

Reindividuazione dei lotti

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

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
330/2024	Unico	Piena proprietà dell'appartamento sito al quinto piano del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Leonida n.31, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da due vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con via Leonida, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 3522 sub 62, cat. A/3, Cl. 2, vani 4, rendita catastale euro 351,19.

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	3522	62	A/3	2	4 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 351,19
In ditta: [REDACTED]			nato a [REDACTED]			(proprietà per 1/1).		

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento sito al quinto piano del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Leonida n.31, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da due vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con via Leonida, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 3522 sub 62, cat. A/3, Cl. 2, vani 4, rendita catastale euro 351,19.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, via Leonida, nel tratto compreso tra via Oberdan e via Mazzini, in adiacenza al Cinema Savoia.

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

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

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra, cinque piano superiori e sesto piano arretrato. L'appartamento è posto al quinto piano. Il fabbricato non è servito da ascensore.

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

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1953.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al quinto piano del fabbricato condominiale in via Leonida n.31, in Taranto. Si accede da pianerottolo del vano scala, porta a destra salendo le scale. Il vano scala è privo di ascensore.

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

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.3), cucina-soggiorno (Foto n.4), due camere da letto (Foto n.5), bagno (Foto n.6), un ripostiglio e due balconi, di cui uno prospiciente via Leonida, l'altro su cortile interno.

La superficie lorda è di 94 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 75,5 mq circa, oltre ai balconi complessivamente di circa 8 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,15 mt. Il bagno è ribassato (altezza di 2 metri), con soppalco.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura di tufo e solai piani. I muri esterni sono rivestiti con intonaco in cattivo stato di manutenzione.

Il pavimento interno è realizzato in parte con mattoni in graniglia di cemento ed in parte in ceramica.

I muri all'interno sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato in cattivo stato, con diffuse macchie dovute ad infiltrazioni. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro semplice; l'infisso su via Leonida ha anche persiana esterna in legno. Tutti gli infissi sono di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione. Porte interne con telaio in legno verniciato e pannelli in vetro, in cattivo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico sotto traccia di vecchia realizzazione. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.

Il bagno comprende lavabo, vasca, vaso, bidet e box doccia.

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

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno. In particolare si sono rilevate infiltrazioni in corrispondenza del soffitto di alcuni vani, come riscontrabile nelle Foto n.7 e n.8, in particolare in corrispondenza del terrazzo del piano superiore arretrato. Inoltre l'intonaco in generale si presenta in più parti in cattivo stato. L'intero appartamento ha subito negli anni scarsa manutenzione e si presenta in generale in cattivo stato di conservazione. Necessita di vari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia nelle finiture che nella parte impiantistica.

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Leonida n.31, quinto piano con vano scala non servito da ascensore, porta d'ingresso a destra sul pianerottolo del vano scala.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1953.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione generale sia all'interno che all'esterno.

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

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	13,1 mq
Cucina-Soggiorno	13,4 mq
Letto 1	18,3 mq
Letto 2	17,3 mq
Bagno con soppalco	8,2 mq
Ripostiglio	5,2 mq
<i>Balcone 1</i>	<i>2,3 mq</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>5,7 mq</i>

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento – Superficie utile	75,5 mq
<i>Appartamento – Superficie lorda</i>	<i>94 mq</i>
<i>Balconi</i>	<i>8 mq</i>

Confini

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

Catasto Urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto							
319	3522	62	A/3	2	4 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 351,19
In ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà per 1/1).							

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

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato con Licenza Edilizia del 29/04/1953 rilasciata a [REDACTED] (Allegato n.7).

Agli atti del fascicolo presente presso l'Archivio del Comune di Taranto non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici del progetto assentito con la predetta Licenza Edilizia.

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto non è stato reperito un attestato che certifichi con certezza l'agibilità dell'appartamento. Tuttavia la documentazione riportata in Allegato n.8 consente di verificare che il fabbricato in questione corrispondente a via Leonida n.35 cui l'appartamento appartiene, è stato oggetto di visita dell'Ingegnere Capo del Comune in data 23/12/1955 e che dichiarazione allegata attesta l'avvenuto rilascio dell'abitabilità dal secondo al sesto piano di via Leonida n.35 in data 09/06/1955.

Risulta depositato certificato di collaudo delle opere in cemento armato del 15/12/1955, con visto della Prefettura di Taranto n.15131 del 29/08/1956.

Difformità

Poiché agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici di progetto di cui alla Licenza Edilizia del 29/04/1953 (Allegato n.7), non è possibile accertare eventuali difformità. Lo stato di fatto attuale è comunque conforme alla planimetria catastale del 18/12/1956, ad eccezione della piccola fi-

nestra aperta in corrispondenza del ripostiglio.

Condonabilità

Non essendo possibile accertare eventuali difformità per le ragioni sopra indicate, non è possibile accertare eventuali opere da sanare.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 06 Dicembre 2024						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Taranto Fg. 319 P.Ila 3522 sub 62 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Marco Monti	14 Marzo 2007	20 Marzo 2007	5887/8950

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

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2099	20/03/2007	Iscrizione	[REDACTED]
Note: : Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per euro 125.200,00, capitale euro 62.600,00, durata 30 anni, come da atto notaio Marco Monti del 14/03/2007 rep. 32133, contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
23378	06/12/2024	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto, contro [REDACTED]			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--

Nota: L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] genitore del debitore, e dalla propria famiglia.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>Estratto matrimonio</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	No	--	Si	-

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

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Leonida n.31, quinto piano con vano scala non servito da ascensore, porta d'ingresso a destra sul pianerottolo del vano scala.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1953.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione generale sia all'interno che all'esterno.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, un ripostiglio e due balconi, di cui uno prospiciente via Leonida, l'altro su cortile interno.

La superficie lorda è di 94 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisorii. La superficie utile interna è pari a 75,5 mq circa, oltre ai balconi complessivamente di circa 8 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,15 mt. Il bagno è ribassato (altezza di 2 metri), con soppalco.

Metodo di stima

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

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

[REDACTED] associazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il cattivo stato di manutenzione generale dell'appartamento e la posizione al quinto piano con assenza di ascensore, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 450,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per la zona C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 370,00 €/mq e 510,00 €/mq e per la zona B3 un valore di mercato suggerito compreso tra 490,00 €/mq e 620,00 €/mq. Per i balconi (8 mq) si considera una incidenza della relativa superficie al 50%.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = (94 + 8 \times 50\%) \times 450,00 = 44.100,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 200,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 2.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.800,00 euro, che al tasso medio del 3,5 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 1.800,00 : 0,035 = 51.428,00 \text{ Euro.}$$

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

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 47.764,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a 47.800,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 47.800,00 = 4.780,00 Euro
- Spese condominiali non pagate e/o deliberate e non ancora corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Allo stato attuale non è nota la situazione debitoria in quanto il sottoscritto CTU ha richiesto all'Amministratore condominiale l'eventuale presenza di quote non pagate riferite all'immobile oggetto di perizia ma, nonostante ripetuti solleciti da parte dello scrivente, l'Amministratore non ha provveduto a riscontrare la richiesta. Si fa riserva di in-

tegrazione nel momento in cui l'Amministratore del condominio provvederà a fornire le informazioni richieste.

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

$$V = 47.800,00 - 4.780,00 = 43.020,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **43.000,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al quinto piano del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Leonida n.31, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da due vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con via Leonida, con cortile interno, con vano scala, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: Foglio 319 particella 3522 sub 62, cat. A/3, Cl. 2, vani 4, rendita catastale euro 351,19.

Valore di mercato: 43.000,00 Euro

(euro quarantatremila/00)

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

Taranto, 03/05/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette