

# TRIBUNALE DI TARANTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**- BANCA ANTONIANA  
POPOLARE VENETA spa -**

**Contro**

- [REDACTED]

**(N. 368-2007 R.G.E.)**

**RELAZIONE DI PERIZIA  
AGGIORNAMENTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa F. ZANNA**

**Esperto: Ing. ORAZIO SETTE**

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza tecnica dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 368/2007 promosso da:

“BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.”

contro

“ [REDACTED] ”

### Premesse

Con verbale di udienza del 13/07/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna ha disposto che il sottoscritto C.T.U. Ing. Sette Orazio provveda ad una nuova valutazione e stima del compendio pignorato, al fine di valutare la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Statte (TA)</b>		
368/07	Unico	Fabbricato sito nel Comune di Statte alla contrada “Mortetermiti” al Viale del Canyon n°7; riportato in catasto fabbricati al Foglio 4; Particella 17; Categoria A/7; classe 2°; vani 12,5; piano T - 1. Di proprietà per la quota di 1/2 indiviso ciascuno.  In ditta [REDACTED]

Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
<b>Comune di Statte (TA)</b>								
Lotto unico	4	17		A/7	2	12,5 vani		€ 1.162,03
In ditta:	[REDACTED]							

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali aggiornati sono confermati:

<b>Catasto urbano - Dati Aggiornati</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Statte (TA)</b>								
Lotto unico	4	17		A/7	2	12,5 vani	Totale 395 mq; Totale escluse aree scoperte 385 mq.	€ 1.162,03
In ditta:								

### **Operazioni peritali**

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 24/10/2022 (copia verbale di sopralluogo in Allegato n.1);  
Acquisizione di:
- 2) Copia del titolo notarile di provenienza (All. n.2);
- 3) Estratto di matrimonio (All. n. 3);
- 4) Visure catastali (All. nn. 4-5), Stralcio di mappa catastale (All. n.6) e planimetria catastale (All. n. 7);
- 5) Planimetrie stato di fatto (All. nn.8-9-10-11);
- 6) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Statte, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.12);
- 7) Copia Concessione Edilizia (All. n. 13);
- 8) Copia Dichiarazione di abitabilità (All. n.14);
- 9) Copie planimetrie di confronto, progetto/stato di fatto (All. 15-16-17-18-19-20).

### **Sopralluoghi**

E' stato effettuato un sopralluogo in data 24/10/2022, come risultante dal verbale allegato (All. n.1). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico del fabbricato.



## *Lotto Unico*

### *Descrizione sintetica:*

Fiena proprietà della villa unifamiliare a destinazione abitativa con area pertinenziale esterna, sita nel Comune di Statte (TA) alla località "Montetermiti" al Viale Canyon n°7; riportata in catasto fabbricati al Foglio 4, Particella 17, Categoria A/7, classe 2°, vani 12,5; piano T - 1. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e sottotetto/mansarda, inoltre sul terreno pertinenziale, sistemato a giardino e piazzali, è presente una zona destinata a garage coperto con pensilina.

Confinante con viale Canyon, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

### *Caratteristiche zona*

Il fabbricato è ubicato nella zona residenziale "Montetermiti" del Comune di Statte. La zona è caratterizzata dalla presenza di numerose costruzioni ad uso residenziale. La zona, negli ultimi anni, è stata interessata da una buona espansione urbanistica ed è sufficientemente urbanizzata.

### *Area pertinenziale*

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 1.045 mq circa (superficie catastale) compresa l'area di sedime del fabbricato, come risultante dalla visura catastale terreni in allegato n.5. Considerato che l'area di sedime del fabbricato è di circa 257 mq, l'area pertinenziale esterna (catastale), al netto del fabbricato è di circa 788 mq.

L'area pertinenziale della villa è in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino (Foto n.1 e n.2).

L'area esterna è recintata. Sia l'area pertinenziale che la recinzione sono in cattivo stato di manutenzione.

### *Fabbricato*

Il fabbricato consiste in un villino composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e mansarda/sottotetto.

Le foto nn. 1-2-3 riprendono alcuni prospetti del fabbricato.

In Allegato n. 7 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.8-9-10-11 le planimetrie dello stato di fatto (sagome esterne), secondo i rilievi planimetrici eseguiti.

Al piano terra/rialzato, attraverso un porticato si accede all'ingresso. Da questo, attra-

verso un corridoio di disimpegno, si raggiungono i vani del piano rialzato. Il corridoio comunica con la scala interna che conduce agli altri piani. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso vi è altro porticato. In aderenza, con accesso indipendente, un locale deposito (Foto n.10).

L'appartamento al piano terra/rialzato ha una superficie lorda di 190 mq circa, comprensivi di muratura esterna, muri divisorii e vano scala, oltre ai porticati per complessivi 33 mq circa e al locale deposito di circa 33 mq lordi, adiacente all'abitazione.

Il piano primo è raggiungibile mediante la scala interna dal piano rialzato o direttamente da portoncino esterno (Foto n.4). Un disimpegno immette in quattro stanze oltre a due bagni. Dal pianerottolo del vano scala si accede anche ad ampio terrazzo coperto. Le foto n. 5-6 sono rappresentative dell'interno del fabbricato.

L'appartamento al piano primo ha una superficie lorda di 145 mq circa, comprensivi di muratura esterna, muri divisorii e vano scala, oltre ai terrazzi e balconi per complessivi 42 mq circa.

Al piano seminterrato destinato a deposito, si accede dal vano scala. La superficie complessiva del piano seminterrato è di circa 107 mq.

Al di sopra del primo piano è realizzato un volume mansarda/sottotetto, la cui planimetria è riportata in Allegato n.11. Detta mansarda è raggiungibile tramite scala interna, dal primo piano sottostante. La superficie lorda del piano mansarda è di circa 154 mq. L'altezza interna è variabile, in quanto il tetto è a falde inclinate. L'altezza massima è di metri 2,40. Le altre altezze, nelle varie zone della mansarda, sono riportate nella planimetria in Allegato n.11. Le foto nn. 7-8-9 sono rappresentative della zona mansarda/sottotetto.

### *Materiali e impianti*

L'edificio è stato realizzato con struttura a telaio in c.a. e solaio latero-cementizio con getto di completamento in opera, il tetto è del tipo a falde inclinate con manto di copertura in tegole. La rifinitura esterna è ad intonaco di colore chiaro in cattivo stato di manutenzione, la rifinitura interna invece è ad intonaco a tre mani con finitura a stucco. I pavimenti sono in ceramica. I bagni e parte della cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con pannelli in vetro, mentre il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno, in cattivo stato. Gli infissi esterni sono in legno chiaro con vetro dotati di persiane anch'esse in legno. I bagni sono

dotati di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con tubo di corrugato in p.v.c. ed è dotato di cassette di derivazione e deviazione, completo di interruttori, prese, commutatori, deviatori ed interruttore generale. Gli impianti idrici e fognanti sono tipici del periodo di costruzione. Gli impianti necessitano di adeguamenti alle normative vigenti.

### *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre all'interno. All'esterno l'immobile versa in cattivo stato di manutenzione, a causa del prolungato periodo di abbandono e mancato utilizzo.

Occorrono interventi generalizzati di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli impianti.

### *Conclusioni*

L'immobile è situato nella zona residenziale "Montetermiti" del Comune di Statte.

Il fabbricato consiste in una villa unifamiliare composta da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e mansarda/sottotetto.

E' presente una area di pertinenza esterna, in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino.

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

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie lorda</i>
Piano seminterrato	107 mq
Piano terra/rialzato	190 mq
Piano primo	145 mq
Sottotetto-mansarda	154 mq
Deposito p.t.	33 mq
Porticati p.t.	33 mq
Terrazzi e balconi primo piano	42 mq

## Confini

L'immobile confina con viale Canyon, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Catasto urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
<b>Comune di Statte (TA)</b>							
4	17		A/7	2	12,5 vani	Totale 395 mq; Totale escluse aree scoperte 385 mq.	€ 1.162,03
In ditta: [REDACTED]							

*Nota: Negli Allegati n. 4 e n.5 sono riportate le visure catastali storiche dell'unità immobiliare, rispettivamente in catasto fabbricati ed in catasto terreni.*

## Pratica edilizia

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato con Concessione Edilizia N.176 rilasciata dal Comune di Taranto in data 16/11/1979 (Pratica Edilizia N.475/1978). In Allegato n.13 si riporta copia della Concessione Edilizia completa di elaborati grafici.

## Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Statte risulta rilasciato dal Comune di Taranto la Dichiarazione di abitabilità N.391 del 14/06/1982 (Allegato n.14).

## Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto assentito sopra richiamato, si sono riscontrati le seguenti difformità:

**-Piano Seminterrato:** Il piano seminterrato così come realizzato ha una superficie di 107 mq, altezza utile di 2,43 metri. Nel progetto assentito con Concessione Edilizia N.176 del 16/11/1979 il piano seminterrato ha una superficie di 53,7 mq ed una altezza utile di 2,20 metri.

Pertanto risulta realizzata una maggiore superficie di circa 53,3 mq rispetto a quella prevista in progetto e l'altezza utile risulta maggiore di circa 23 cm.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]  
Promossa dalla "Banca Antoniana Popolare Veneta spa"

7  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In allegato n.15 si riporta la sagoma quotata del piano seminterrato (stato di fatto e progetto).

**-Piano Rialzato:** Il piano rialzato così come realizzato ha una superficie lorda di 190 mq, altezza utile di 2,87 metri e altezza lorda di 3,20 metri. Nel progetto assentito il piano rialzato ha una superficie lorda di 173 mq, altezza utile di 3,00 metri e altezza lorda di 3,20 metri. Inoltre risulta realizzato un deposito non previsto in progetto avente superficie lorda di 32,9 mq. I porticati sono nel complesso all'incirca equivalenti in termini di superfici, tra stato di fatto e progetto.

Pertanto risulta realizzata una maggiore superficie di circa 17 mq rispetto a quella prevista in progetto nel fabbricato principale a destinazione abitativa, oltre alla maggiore superficie del deposito di circa 32,9 mq non previsto in progetto.

In allegato n.16 si riporta la sagoma quotata del piano rialzato (stato di fatto e progetto). In allegato n.17 si riporta la sovrapposizione delle sagome dello stato di fatto (a tratto nero) e della planimetria di progetto (a tratto rosso).

**Piano Primo:** Il piano primo così come realizzato ha una superficie lorda di 145 mq, altezza utile di 2,90 metri e altezza lorda di 3,20 metri. Nel progetto assentito il piano primo ha una superficie lorda di 139 mq, altezza utile di 3,00 metri e altezza lorda di 3,20 metri. I terrazzini e balconi realizzati sono nel complesso di circa 45 mq, quelli in progetto di circa 39 mq.

Pertanto risulta realizzata una maggiore superficie di circa 6 mq rispetto a quella prevista in progetto nel fabbricato principale a destinazione abitativa, oltre alla maggiore superficie di terrazzini e balconi per circa 6 mq.

In allegato n.18 si riporta la sagoma quotata del piano primo (stato di fatto e progetto). In allegato n.19 si riporta la sovrapposizione delle sagome dello stato di fatto (a tratto nero) e della planimetria di progetto (a tratto rosso).

**Piano Sottotetto:** Il piano sottotetto così come realizzato ha una superficie di 154 mq, altezza utile variabile da un minimo di 0,5 metri ad un massimo di 2,40 metri. Nel progetto assentito il piano sottotetto ha una superficie non determinabile mancando la relativa planimetria ed ha altezza utile variabile da un minimo di 0 metri ad un massimo di 1,60 metri.

Pertanto risulta realizzato un piano sottotetto di maggiore altezza rispetto a quella assentita di progetto.

In allegato n.20 si riporta la planimetria quotata del piano sottotetto, come rilevata.

Oltre alle difformità analiticamente indicate per ciascun piano, si è riscontrata una diversa divisione interna degli ambienti, oltre che variazioni prospettiche riguardanti la posizione e dimensione delle finestre e porte-finestre.

### ASTE GIUDIZIARIE® **Condonabilità**

Eseguiti gli opportuni rilievi, esaminata la documentazione in atti, dopo un utile confronto con il competente Ufficio Tecnico del Comune di Statte, il sottoscritto CTU ritiene che le difformità rilevate sono condonabili con la riapertura dei termini dell'ultimo condono edilizio (L. 326/03), ai sensi dell'art. 40 c.6 della Legge 47/85, presentando istanza di sanatoria entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile, in quanto le ragioni del credito per cui si procede (ipoteca volontaria in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta iscritta il 30/01/2002 al n.212 di r.p.) sono precedenti alla entrata in vigore della Legge 326/03.

Di seguito si effettua un calcolo indicativo dei costi da sostenere per la sanatoria, evidenziando che un calcolo esatto potrà essere effettuato solo dall'Ufficio competente del Comune di Statte dietro presentazione di un progetto dettagliato a corredo dell'istanza di sanatoria.

Tipologia Abuso: 1 e 6.

Oblazione compresa maggiorazione regionale: 110,00 €/mq.

Oneri di urbanizzazione e costo costruzioni: 95,00 €/mq

Superficie utile oggetto di sanatoria (Su):

piano rialzato: 17 mq

piano primo: 6 mq

Su= 17 + 6 = 23 mq

Superficie non residenziale oggetto di sanatoria (Snr):

piano seminterrato: 53,3 + 5,7 (superficie raggugiata per maggiore altezza) = 59 mq

piano terra (deposito): 33 mq

piano rialzato (terrazzini e balconi): 6 mq

piano sottotetto (si considera l'intera superficie data la maggiore altezza- difformità sostanziale) : 154 mq

Snr= 59+33+6+154= 252 mq

Oblazione tipologia 1: 110,00 x (23 + 252 x 0,6) = 19.162,00 Euro

Oblazione tipologia 6: 516,00 Euro

Oneri concessori:  $95,00 \times 23 + 45,00 \times 252 \times 0,5 + 50,00 \times 252 \times 0,6 = 15.415,00$  Euro

Spese Tecniche comprensive di cap e iva: 18.000,00 Euro.

**Costo totale Complessivo:**  $19.162,00 + 516,00 + 15.415,00 + 18.000,00 = 53.093,00$ .

Il costo stimato per la sanatoria è indicativo considerato che una quantificazione esatta può essere effettuata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Statte in seguito alla presentazione del progetto a sanatoria e conseguente istruttoria, fatta salva l'idoneità statica e collaudo a sanatoria.

Inoltre il calcolo effettuato si basa sull'ipotesi di considerare la difformità non sostanziale per l'intero fabbricato. Nell'ipotesi di valutazione di abuso sostanziale/essenziale da parte dell'ufficio andrebbero applicate le sanzioni alle intere superfici con ulteriore consistente aggravio di spesa.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 3 Ottobre 2007</b>						
<b>diritto</b>	<b>qt</b>	<b>perv. per</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascr.</b>	<b>N°</b>
Statte – Fg. 4 P.lla 17 – [REDACTED]						
proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano	08 Novem- bre 1999	10 Novem- bre 1999	13874
Statte – Fg. 4 P.lla 17 – [REDACTED]						
proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano	08 Novem- bre 1999	10 Novem- bre 1999	13874

Nota: In All. n.2 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3940	10/11/1999	Iscrizione	Banca UCB spa
Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico del 08/11/1999 del Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano per la somma di € 154.937,06 a garanzia importo capitale € 103.291,37,00.			
212	30/01/2002	Iscrizione	Banca Antoniana Popolare Veneta
Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico del 29/01/2002 del Notaio Daniela De Francesco per la somma di € 268.000,00 a garanzia importo capitale € 134.000,00.			
3402	30/04/2007	Iscrizione	SOGET spa
Note: Ipoteca legale per atto Soget spa del 13/04/2007 per la somma di € 9.043,22 a garanzia importo capitale € 4.521,61.			
3624	17/06/2010	Iscrizione	Equitalia Pragma spa
Note: Ipoteca legale per atto Equitalia Pragma spa del 16/06/2010 per la somma di € 38.160,54 a garanzia importo capitale € 19.080,27.			

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3229	22/02/2002	Trascrizione	██████████
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████ sulla quota di metà dell'abitazione in Statte Fg.4 P.IIa 17.			
19559	03/10/2007	Trascrizione	Banca Antoniana Popolare Veneta
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████ gravante sull'abitazione in Statte Fg.4 P.IIa 17.			
2413	17/02/2011	Trascrizione	██████████
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████ sulla quota di metà dell'abitazione in Statte Fg.4 P.IIa 17.			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>Trascritto</i>	<i>data trascr.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Note: L'immobile è libero e nel possesso degli esecutati.				

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████  
Promossa dalla "Banca Antoniana Popolare Veneta spa".

11  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>contratto di locazione</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	--	Si	--

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. cata-stale</i>	<i>Cert. ipo-tecario</i>	<i>Cert. no-tarile</i>	<i>Dest. Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	---	No

### *Conclusioni*

L'immobile è situato nella zona residenziale "Montetermiti" del Comune di Statte.

Il fabbricato consiste in una villa unifamiliare composta da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e mansarda/sottotetto.

E' presente una area di pertinenza esterna, in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino.

Le superfici lorde sono le seguenti: Piano seminterrato 107 mq; Piano terra/rialzato 190 mq; piano primo 145 mq; sottotetto-mansarda 154 mq; deposito al piano terra 33 mq; porticati al piano terra 33 mq; terrazzi e balconi al primo piano 42 mq.

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre all'interno. All'esterno l'immobile versa in cattivo stato di manutenzione, a causa del prolungato periodo di abbandono e mancato utilizzo.

Occorrono interventi generalizzati di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli impianti

### *Metodo di stima*

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

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Statte, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considera-

ti lo stato di manutenzione all'interno e all'esterno e i consistenti interventi di manutenzione necessari, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 400,00 €/mq considerando le superfici lorde del villino del piano terra/rialzato e primo piano, valutando con una incidenza del 50% le superfici del piano seminterrato e del deposito; con una incidenza del 30% le superfici di sottotetto/mansarda, porticati, terrazzi e balconi. Tali valori unitari sono inclusivi dell'incidenza delle aree di pertinenza, sistemazioni esterne e recinzioni.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 470,00 €/mq e 670,00 €/mq, per ville e villini con stato conservativo normale posti nella zona periferica "D1" del Comune di Statte.

Considerando le superfici lorde: Piano seminterrato 107 mq; Piano terra/rialzato 190 mq; piano primo 145 mq; sottotetto-mansarda 154 mq; deposito al piano terra 33 mq; porticati al piano terra 33 mq; terrazzi e balconi al primo piano 42 mq. si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = (190 + 145 + 107 \times 50\% + 33 \times 50\% + 154 \times 30\% + 75 \times 30\%) \times 400,00 = 189.480,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 450,00 euro, corrispondente ad un fitto annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 4.050,00 : 0,03 = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 162.240,00 \text{ Euro.}$$

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):  
10% di 162.240,00 = 16.224,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in circa 53.100,00 Euro.

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

$V = 162.240,00 - 16.224,00 - 53.100,00 = 92.916,00$  Euro

arrotondato a **93.000,00 Euro**.

### *Descrizione sintetica*

Piena proprietà della villa unifamiliare a destinazione abitativa con area pertinenziale esterna, sita nel Comune di Statte (TA) alla località "Monteterniti" al Viale Canyon n°7; riportata in catasto fabbricati al Foglio 4, Particella 17, Categoria A/7, classe 2°, vani 12,5; piano T - 1.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e sottotetto/mansarda, inoltre sul terreno pertinenziale, sistemato a giardino e piazzali, è presente una zona destinata a garage coperto con pensilina.

Confinante con viale Canyon, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

**Valore di mercato: 93.000,00 euro**

**(euro novantatremila/00)**

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

Taranto, 05/02/2024

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

