

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°385/2023 R.G.E.

*Promosso da: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.***

Contro:

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°385/2023 promosso da:

"CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l."

contro

"

"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti 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: 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, inoltre, deve precisare se il creditore procedente 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 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, riscaldamen-

to 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 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, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale di-

sdetta, 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 manu-

tenzione, 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.

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 tele-

trasmessi.

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, ed a 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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
385/23		Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla via Calabria n.12, riportata nel NCEU al foglio 253 particella 220 subalterno 14

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 09/01/2024 alla presenza del sig. _____, padre del debitore esecu-

tato e del rappresentante dell'I.V.G., il tutto come da verbale riportato all'allegato 5.

Variazioni catastali

Dal confronto tra la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e quella scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa una diversa distribuzione interna degli ambienti con cambio di destinazioni d'uso. A seguito di autorizzazione del G.E. rilasciata in data 16/02/2024, lo scrivente ha provveduto, tramite procedura DOCFA, a regolarizzare la situazione catastale del bene e ad aggiornare la planimetria. **A seguito dell'attività svolta l'originario subalterno 14 della particella 304 del fg. 253 è stato soppresso ed è stato costituito il nuovo subalterno 24.** La documentazione prodotta, unitamente all'autorizzazione del G.E., è riportata agli allegati 2/b-c.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		<i>Comune di Taranto</i>

385/23	unico	Piena proprietà dell'alloggio di 78,00mq coperti porzione dell'edificio privo di ascensore sito in Taranto alla via Calabria n.12, posto ivi al quarto piano, con ingresso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso/pranzo, piccolo disimpegno, due camere bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 65,25mq, oltre ad un balcone con affaccio sulla via Calabria di 3,10mq ed una veranda con affaccio sulla corte interna di 6,90mq realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.
--------	-------	--

<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>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>unico</i>	253	304	24	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
In ditta:							

Lotto unico – alloggio in Taranto

Via Calabria n.12, quarto piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 304 sub.24

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 78,00mq coperti porzione dell'edificio privo di ascensore sito in Taranto alla via Calabria n.12, posto ivi al quarto piano, con ingresso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 65,25mq, oltre ad un balcone di 3,10mq con affaccio sulla via Calabria ed un balcone di 6,90mq con affaccio sulla corte interna chiuso a veranda in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in una zona centrale dell'abitato di Taranto caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante dell'AQP e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel qua-

le è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra, adibito a locali commerciali, e n.5 piani superiori adibiti a residenze. **L'edificio, privo di ascensore,** è realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore grigio e i balconi sono costituiti da solette in cemento armato dotate di ringhiere in metallo. L'alloggio oggetto di stima è sito al quarto piano, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, si sviluppa su una superficie coperta di 78,00mq e si compone di ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 65,25mq. Si completa all'esterno con un balcone di 3,10mq con affaccio sulla via Calabria e con un balcone di 6,90mq con affaccio sulla corte interna, chiuso a veranda in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative. La veranda pertanto dovrà essere rimossa con una spesa prevedibile della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO – porta di ingresso



FOTO - camera





FOTO – camera



FOTO - bagno



FOTO – veranda

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio. L'infisso sul balcone è completo di persiana in legno. La vetrata che chiude a veranda il balcone interno ha struttura portante in alluminio.

L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento con radiatori alimentati da una caldaia a gas metano. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è allacciato alle reti di fornitura dei pubblici servizi.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano primo</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso/pranzo	24,45mq
Disimpegno	3,05mq
Camera	18,20mq
Ripostiglio	4,00mq
Camera	11,55mq
Bagno	4,00mq
Totale	65,25mq
<i>Sup. coperta</i>	78,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	3,10mq
Veranda	6,90mq
Totale	10,00mq

Confini

L'alloggio confina a nord con via Calabria, ad est con altro fabbricato di via Calabria n.18, a sud con corte interna e ad ovest con vano scala e proprietà

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
unico	253	304	24	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che per l'edificio sono stati rilasciati il Nulla-Osta per lavori edili del 21/05/1958 per la realizzazione del piano terra e di tre piani superiori, ed il Nulla-Osta per lavori edili del 12/08/1958 per la sopraelevazione del quarto e quinto piano, cui ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n.323 del 05/05/1959.

Condonabilità e sanabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta Autorizzazione Edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne con cambi di destinazioni d'uso sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00, già comprensivo di spese tecniche. La veranda non autorizzata, realizzata nel balcone interno, dovrà essere rimossa con un costo prevedibile di € 1.000,00. Di tutti i costi si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di _____, debitore esecutato, per essergli pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del notaio Frascolla, rep.n°217368/14510 del 05/12/2006, trascritto il 14/12/2006 ai nn°3574/22988, da _____,

- ai predetti eredi Spada il bene era pervenuto per successione di
, registrata il 07/11/2006 ai nn.1252/2006, trascritta a Taranto il
06/03/2008 ai nn,7184/5144;
- a il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena pro- prietà	1/1	Compra- vendita	Notaio Frascolla	05/12/06	14/12/06	3574/ 22988

<i>Stato di possesso</i>
L'immobile è attualmente occupato in assenza di regolare contratto

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore eseguito sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°1016/181 del 12/01/2007 a favore della Banca Antonveneta S.p.A.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare nn°33027/25279 del 19/12/2023 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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. tra- scr.</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	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni di tipo economico. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.000,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. All'alloggio sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,92 (per edifici con oltre 60 anni) ed il coefficiente di riduzione di 0,85 per la mancanza dell'ascensore. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto dell'2%.

SUP. COMMERCIALE: 78,00mq + 0,25x10,00mq = 82,00mq

VALORE COMMERCIALE: 82,00mq x 1.000,00€/mq x 0,85 x 0,92 x 0,98 = € 62.841,00.

Al valore anzi calcolato dovranno essere sottratti € 3.000,00 per la sanatoria delle difformità eseguite e per la rimozione della veranda presente nel balcone interno.

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 62.841,00 - € 3.000,00 = € 59.841,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 78,00mq coperti porzione dell'edificio privo di ascensore sito in Taranto alla via Calabria n.12, posto ivi al quarto piano, con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da in-

gresso/pranzo con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere bagno e ripostiglio per una superficie utile di 65,25mq, oltre ad un balcone di 3,10 mq con affaccio sulla via pubblica e ad un balcone di 6,90mq con affaccio sulla corte interna chiuso a veranda; **confinante** a nord con via Calabria, ad est con altro fabbricato di via Calabria n.18, a sud con corte interna, ad ovest con vano scala e proprietà; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta **MILLARTE Angelo**, al foglio 253 p.lla 304 sub. 24, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 5,5 vani, r.c. € 482,89.

L'alloggio, **provvisto del Certificato di Abitabilità n.323 del 05/05/1959**, è stato realizzato con lievi difformità rispetto all'Autorizzazione Edilizia del 12/08/1958, sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. La veranda non autorizzata dovrà essere rimossa con un costo prevedibile del quale si è tenuto conto nella stima. L'unità immobiliare è attualmente occupata senza regolare contratto.

Prezzo base: € 59.841,00

Taranto, 24.02.2024

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI

della Provincia di TARANTO

Dot. Ing.

SPINOSA PASQUALE

N. 539