

Geom. Maurizio POMES
Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO
Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834

maurizio.pomes@geopec.it

TRIBUNALE DI TARANTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: **Dott.sa Francesca ZANNA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 53/2022



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 53/2022 promosso da:

"[REDACTED]"

contro
[REDACTED]

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 27/10/2022 ed al relativo prestato giuramento del 04/11/2022, su gradito incarico del G.E. Dott.sa Francesca ZANNA, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

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 gravante 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 della 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 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 di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) Ad indicare o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, 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. 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. I, 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 pignora-

mento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 relative 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, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 simile 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 disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato delle 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 eventuali 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 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 e 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 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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 l'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 un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 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 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 procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici 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.

Controllo documenti di cui all'art. 567 II comma C.P.C.

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che l'immobile pignorato, in data antecedente il ventennio, è pervenuto all'esecutato per atto derivativo.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Identificazione Catastale Storica							
Comune di Taranto (Catasto Fabbricati)							
Cespiti	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
1	319	2168	15	A/3	3^	5,5 vani	568,10

Identificazione Catastale Attuale – Catasto Fabbricati							
Comune di Taranto							
Lotto 1	Proprietà di abitazione civile sita nel Comune di Taranto, al piano secondo di un fabbricato al civico n. 2 di Via Nicola Mignogna, articolato in 5,5 vani catastali, in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	2168	40*	A/3	3^	5,5 vani	568,10
In ditta							

* EX SUB. 15

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate presso il cespite oggetto di pignoramento, in data 17/03/2023 (così come comunicato alle Parti dall'Ausiliario del G.E., avv. L. Cacciapaglia), alla presenza dell'Avv. Lorenza Cacciapaglia, che ha redatto opportuno verbale di sopralluogo/incontro, l'immobile oggetto di pignoramento è stato come di seguito identificato.

LOTTO 1

Unità immobiliare destinata alla civile abitazione, sita al piano secondo di uno stabile edificato in Taranto, all'intersezione tra le vie Pitagora 104 e Nicola Mignogna civico 2, avente accesso da quest'ultima via, articolata in due vani, area soppalcata, cucina ed accessori, riportata in catasto fabbricati al Fg. 319, P.Ila 2168 Sub 15. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CARATTERISTICHE ZONA IN CUI RICADE IL CESPITE

L'immobile ricade in una zona urbanizzata centrale dell'abitato cittadino del Comune di Taranto, caratterizzata dalla presenza di manufatti edilizi diversamente elevati su più livelli aventi le caratteristiche di condomini disposti in linea e per alcuni con annessi locali commerciali al piano terra. La zona è servita da buona rete viaria e da diversificate attività commerciali e di servizi.



NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale ed i grafici di progetto, NON sono state riscontrate variazioni nella unità abitativa.

FABBRICATO

L'unità immobiliare di qua fa parte di un maggior fabbricato per civili abitazione di vecchia edificazione ma sottoposto a recenti interventi di ristrutturazione complessiva, realizzato con struttura portante mista (muratura e reticolare in cls armato), solai piani in latero-cemento, murature di perimetro e tramezzature interne in conci tufacei, completo di tutti gli impianti igienico-sanitari, elettrici, termici, previsti dalla normativa vigente.

I prospetti di facciata sono articolati per la presenza di aggetti e sono regolarmente rifiniti ad intonaco per esterni e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in PVC di colore marrone effetto legno, con anteposte persiane mediterranee per quelli posti sui varchi dei vani affacciati sull'area cortilizia interna. Lo stabile è inoltre dotato di ascensore.

ASTE GIUDIZIARIE® DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ		
Provenienza: Atto di Compravendita		
Data dell'atto: 16/11/2005		
Rogante: Notaio Francesco PIZZUTI		
Sede: Taranto	Repertorio: 61299	Trascrizione: 18798 Del: 18/11/2005
Dati notarili conformi a dati catastali: S/		

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 53/2022

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

Quota di proprietà:	
Usufrutto: NO	Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente libero	

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato di cui il cespite è parte integrante e sostanziale è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente, in data 29/01/2010, è stato rilasciato dalla Direzione Urbanistica – Edilità del Comune di Taranto, permesso a costruire n° 31 (anno 2009 pratica n. 37) con il quale veniva concessa la variante al permesso a costruire n° 434 del 27/07/2005 relativo alla ristrutturazione e consolidamento statico di un complesso edilizio sito in Via Pitagora n. 104.

ABITABILITA'

Non rinvenuta la relativa documentazione presso gli uffici comunali.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico del cespite oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni						
N°	Data	Tipo	A favore	Contro		
1906	24/03/2000	Ipoteca Volontaria				
Trascrizioni						
N°	Data	Tipo	A favore	Contro		
4128	01/03/2022	Pignoramento Immobiliare				
Documentazione allegata/verificata						
provenienza	planimetria attuale	planimetria catastale	planimetria di progetto	locazione	Estratto di matrimonio	Lic. Edilizia
SI	SI	SI	SI	NO	-	SI

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *“in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vi-*

gore della legge"- lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere "sanati", ha operato i seguenti adeguamenti.

CONFINI

Il cespite confina con pubblica via (Pitagora), con vano scale, con cortile interno e con altre unità immobiliari similari sugli altri lati, in altre ditte catastali.

ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Spese fisse condominiali mensili: circa €. 80,00

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

NON sono state rilevate difformità rispetto a quanto sopra meglio espresso. Nello specifico l'immobile, oltre ad essere rispondente e conforme nella distribuzione interna degli ambienti, risulta, per la rappresentazione grafica, conforme anche alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e l'Agenzia del Territorio.

METODO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'immobile così descritto ed identificato. Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricade la unità, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi. Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di esame.

Tabella indici/punti di merito

Coefficienti di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710

8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 – 60	0,65								
Livello di piano		Con ascensore							
		P.T.				0,90			
		Dal 1° all'ultimo piano				1,00			
		Attico				1,20			
		Senza ascensore							
		Dal 1° al 3° piano compresi				0,90			
		Dal 3° piano all'ultimo piano				0,80			
		Piano terra				1,00			
Struttura portante		Reticolare in C.A.				1,00			
		Muratura portante				0,90			
Rifiniture e finiture		Buono				1,10			
		Normale/Sufficiente				1,00			
		Mediocre				0,90			
		Scadente				0,80			
Manutenzione e conservazione unità immobiliare		Ottima				1,05			
		Buono				1,03			
		Normale				1,00			
		Scadente				0,95			
Servizi igienici		Doppio Servizio				1,00			
		Unico servizio				0,95			
Riscaldamento		Presente				1,00			
		Assente				0,95			
Condizionatore		Centrale				1,04			
		Autonomo Totale				1,02			
		Autonomo parziale				1,01			
		Assente				1,00			
Spazi Comuni		Assenti				1,00			
		Cortile				1,02			
		Giardino				1,04			
		Parco				1,06			
Esposizione		Panoramica/attico				1,05			
		Doppia/Ordinaria				1,00			
		Strada Pubblica				0,95			

Conformità Impianti	Cortile Interno	0,90
	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

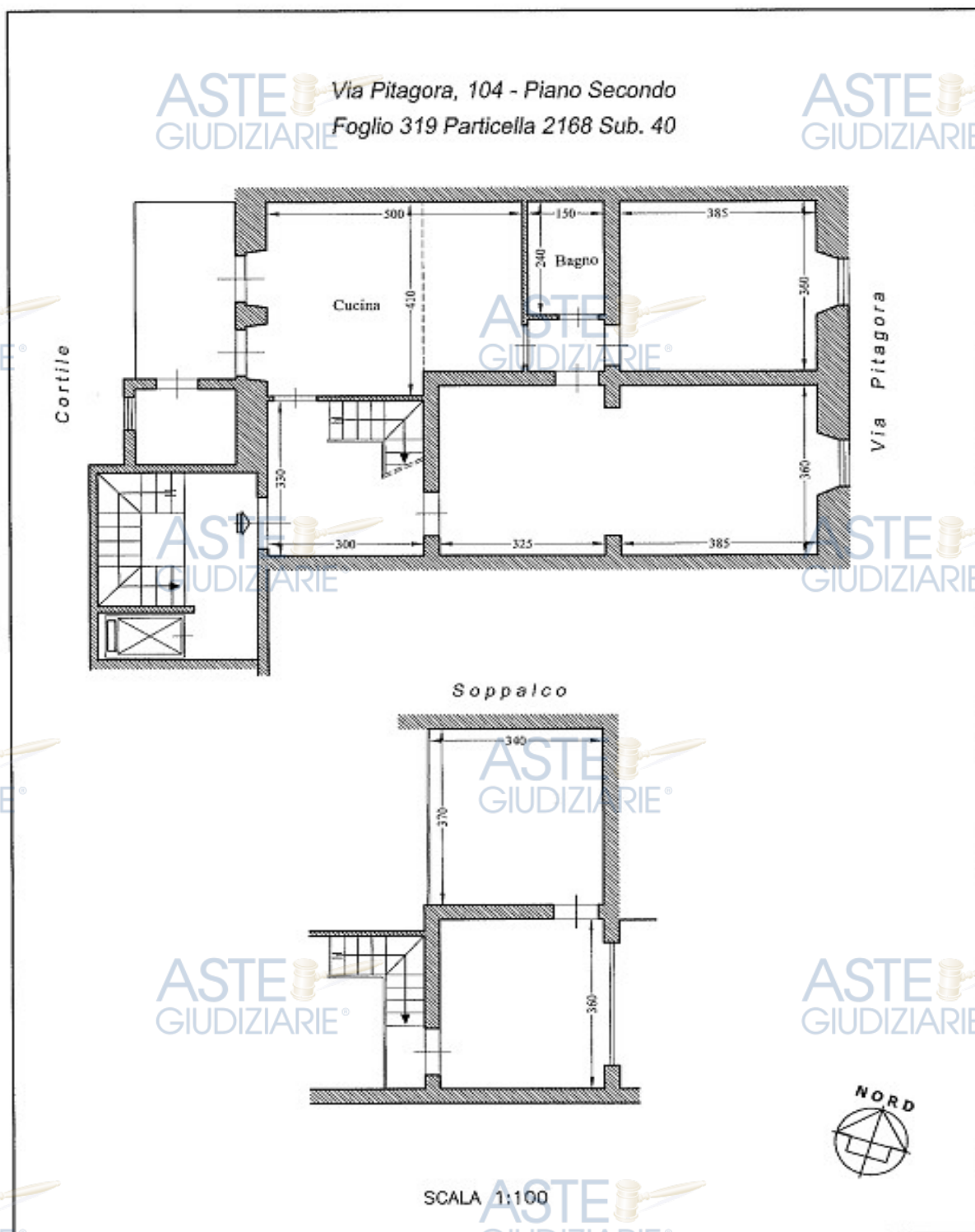
LOTTO 1

All'unità abitativa, posta al piano secondo dello stabile avente accesso dal civico n. 2 di via Mignogna (è possibile accedervi anche dal civico 104 di Via Pitagora), si giunge, attraversando l'area cortilizia, al vano scala ove è allocato anche impianto di ascensore. In posizione semi frontale alla cabina dell'ascensore, è posto il varco di accesso all'appartamento, difeso e presidiato da infisso-porta blindata ad un'anta, superato il quale ci si immette all'interno del medesimo, precisamente in un ingresso che disimpegna in un vano-salone, nella cucina e in altro disimpegno attraverso il quale si accede al bagno e ad un vano letto. Esiste altresì zona soppalcata (altezza mt. 2,28) raggiungibile direttamente attraverso scala interna in legno massello posta nel vano ingresso dell'abitazione.

MATERIALI E IMPIANTI

Gli infissi esterni, sono in legno trattato con inserti per i sistemi di chiusura in pvc/acciaio, completi di ferramenta con anteposte persiane alla mediterranea per quelli affacciati sulla pubblica via. Gli altri infissi, interni, sono in legno di colore bianco completi di ferramenta. Il varco di accesso principale è presidiato e difeso da infisso porta ad unica anta del tipo blindato. Il pavimento è realizzato in parquet in legno multistrato trattato opaco in tutti gli ambienti, compreso soppalco eccetto nel bagno, dove il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica. L'unità è inoltre dotata di balcone interno con annesso bucataio, raggiungibile direttamente dal vano cucina e di affacci sulla pubblica via. Il bagno è provvisto di servizi igienico-sanitari di buona qualità, così come anche la rubinetteria e le pareti verticali sono rivestite, sino ad altezza di mt 2,80/3,00, da piastrelle in ceramica di buona qualità. Al suo interno è altresì presente il piatto doccia di forma rettangolare con annesso box. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti necessari (idrico, fognante, elettrico, del tipo sottotraccia) e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. E' inoltre presente predisposizione per la installazione di impianto di condizionamento privo delle relative macchine (mai installate). Tutti gli ambienti (di altezza pari a mt. 4,50) sono ben areati e dotati di buona illuminazione naturale. Complessivamente il tutto si presenta in ottime condizioni di manutenzione/conservazione.

PLANIMETRIA







CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Lotto 1	Superficie (mq)
Destinazione	
Ingresso-disimpegno	9,90
cucina	20,05
bagno	3,60
Letto	13,86
Salone-Soggiorno	24,48
Disimpegno	1,50
Bucataio	3,20
Soppalco	101,41
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)	101,41
Balcone	8,00
Totale superficie non residenziale (s.n.r.)	8,00
Riepilogo superfici	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	101,41
Superficie non residenziale (0,60)	4,80
Superficie utile complessiva (s.u.c.)	106,21

Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 2010

Livello di piano: secondo

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 3 oltre servizi

Servizi igienici: 1

Data di stima: 03/2022

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: Buono

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: presente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: normale

Panoramicità: normale

Luminosità: buona

Funzionalità: buona

Qualità finiture: buone

Stato locativo: libero

VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2022 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita "B 3 – CENTRALE" i cui valori per immobili di tipo "**Abitazioni Civili**", in uno stato di conservazione "Ottimo" qual è quello oggetto di valutazione, nel 2° semestre dell'anno 2022 sono compresi nell'intervallo tra euro 1.500,00 ed 2.200,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.850,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie coperta (mq) 106,21	
Valore di riferimento OMI -1° sem. 2022- (€/mq)	1.850,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,880
PIANO	1,00
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,10
MANUTENZIONE	1,03
SERVIZI IGIENICI	1,00
RISCALDAMENTO	1,00
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	1,00
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	1.02

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 106,21 * 1.850,00 * 1,02$	€ 200.418,27
---	---------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (NON presenti)

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 200.418,27 arrotondato ad Euro 200.000,00**

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità immobiliare sita in Taranto, al piano secondo dell'immobile avente accesso dal civico n. 2 di Via Nicola Mignogna, sviluppante una superficie utile pari a circa mq. 106,00 circa, riportato in Catasto al fg. 319, p.lla 2168, sub 40.

Il cespite è attualmente libero, 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 inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro. 200.000,00

CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per l'abitato di Taranto, si riassume che il più probabile valore di mercato per il:

LOTTO 1 (fg 319 p.lla 2168 sub 40) è pari ad Euro 200,000,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 26 maggio 2023

Geom. Maurizio POMES