

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

126/2022



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Francesca ZANNA

AUSILIARIO DEL GIUDICE

ESPERTO STIMATORE

Ing. Giuseppe SEMERARO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTI 1 E 2



TRIBUNALE DI TARANTO
sez. III civile
Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna



Rapporto di valutazione dell'esperto
Ing. Giuseppe Semeraro

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 126/2022 R.G.E.

Promosso da:

contro:



Ing. Giuseppe Semeraro



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 892 sez. A

Viale Magna Grecia, 99 - 74016 Massafra - Tel.mob. 335 6235 239

E mail: semeraro.ing@tin.it - P.E.C.: giuseppe.semeraro2@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione consta di n. 23 pagine numerate indice incluso, oltre al frontespizio e n. 05 allegati.



INDICE

1	INTRODUZIONE.....	4
1.1	Esperto nominato	4
1.2	Committente ed incarico	4
1.3	Scopo della consulenza.....	4
2	PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE (ex art.567 c.2 c.p.c.).....	4
3.1	Controllo di completezza documentazione.....	4
3.2	Segnalazione al giudice difetto di documentazione	4
4	IDENTIFICATIVI CATASTALI	5
4.1	Dati catastali originali – Catasto Fabbricati.....	5
4.2	Dati catastali originali – Catasto Terreni	5
4.3	Note sulla situazione catastale.....	7
5	OPERAZIONI PERITALI.....	7
6	FORMAZIONE DEI LOTTI	7
7	METODO DI STIMA	7
8	LOTTO UNO - Terreno agricolo con fabbricato ad uso rurale/residenziale in territorio di Mottola alla C.da Bellomo, S.P.53 s.n. - p.t.	8
8.1	Provenienza	8
8.2	Accesso all'immobile	9
8.3	Caratteristiche della zona	9
8.4	Fondo e Fabbricati.....	9
8.5	Strutture portanti	11
8.6	Consistenza.....	11
8.7	Stato manutentivo dell'unità	12
8.8	Stato di possesso	12
8.9	Contratti e regolamenti in corso di validità	12
8.10	Stato Legittimo	12
8.11	Agibilità.....	12
8.12	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	12
8.13	Quotazioni immobiliari della zona e rapporto di valutazione.....	12
8.14	Descrizione sintetica.....	13
8.15	Rilievi fotografici.....	14
9	LOTTO DUE - Terreno agricolo con fabbricato ad uso rurale/residenziale in territorio di Mottola alla C.da Bellomo, S.P.53 n.73 - p.t.	15
9.1	Provenienza	15
9.2	Accesso all'immobile	16
9.3	Caratteristiche della zona	16
9.4	Fondo e Fabbricati.....	17
9.5	Strutture portanti	18
9.6	Consistenza.....	18
9.7	Stato manutentivo dell'unità	19
9.8	Stato di possesso	19
9.9	Contratti e regolamenti in corso di validità	19
9.10	Stato Legittimo	20
9.11	Agibilità.....	20
9.12	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	20
9.13	Quotazioni immobiliari della zona e rapporto di valutazione.....	20



9.14	Descrizione sintetica.....	21
9.15	Rilievi fotografici.....	21
10	ALLEGATI (fascicolo separato):.....	23
10.1	visura catastale storica aggiornata con planimetrie catastali;.....	23
10.2	titolo di proprietà;.....	23
10.3	visure ipotecarie iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;.....	23
10.4	rilievo delle unità immobiliari;.....	23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1 INTRODUZIONE

1.1 Esperto nominato

ing. Giuseppe Semeraro – Iscritto all'Albo degli ingegneri Prov. Taranto al n. 892;
studio in v.le magna Grecia, 99 – 74016 Massafra (TA);
e-mail: semeraro.ing@tin.it – tel. 335 623 5239

1.2 Committente ed incarico

Tribunale civile di Taranto – sez.III civile – Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Francesca Zanna.
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 126/2022 – Nomina in qualità di esperto stimatore – Provvedimento notificato in data 23.11.2022 ed accettato con atto di giuramento in data 27.01.2023.

1.3 Scopo della consulenza

Redazione di perizia di stima di beni immobili per i quali è prevista la vendita forzata a seguito del pignoramento immobiliare di seguito specificato.

2 PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento del 15.04.2022 n. di rep. 1801 notificato da Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto trascritto in data 27.06.2022 ai nn.218230/13471 a favore di

3 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE (ex art.567 c.2 c.p.c.)

3.1 Controllo di completezza documentazione

Si dà atto che il creditore procedente ha depositato:

☒ i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato e gli stessi si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;

☒ i certificati catastali storici dei beni oggetto di pignoramento;

☐ una certificazione notarile sostitutiva in luogo dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato 29.11.2022.

del dott. Marco Galletti Notaio in Perugia;

la medesima risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;

☐ certificato di residenza degli esecutati.

☐ estratto di matrimonio degli esecutati.

3.2 Segnalazione al giudice difetto di documentazione

Nessuna

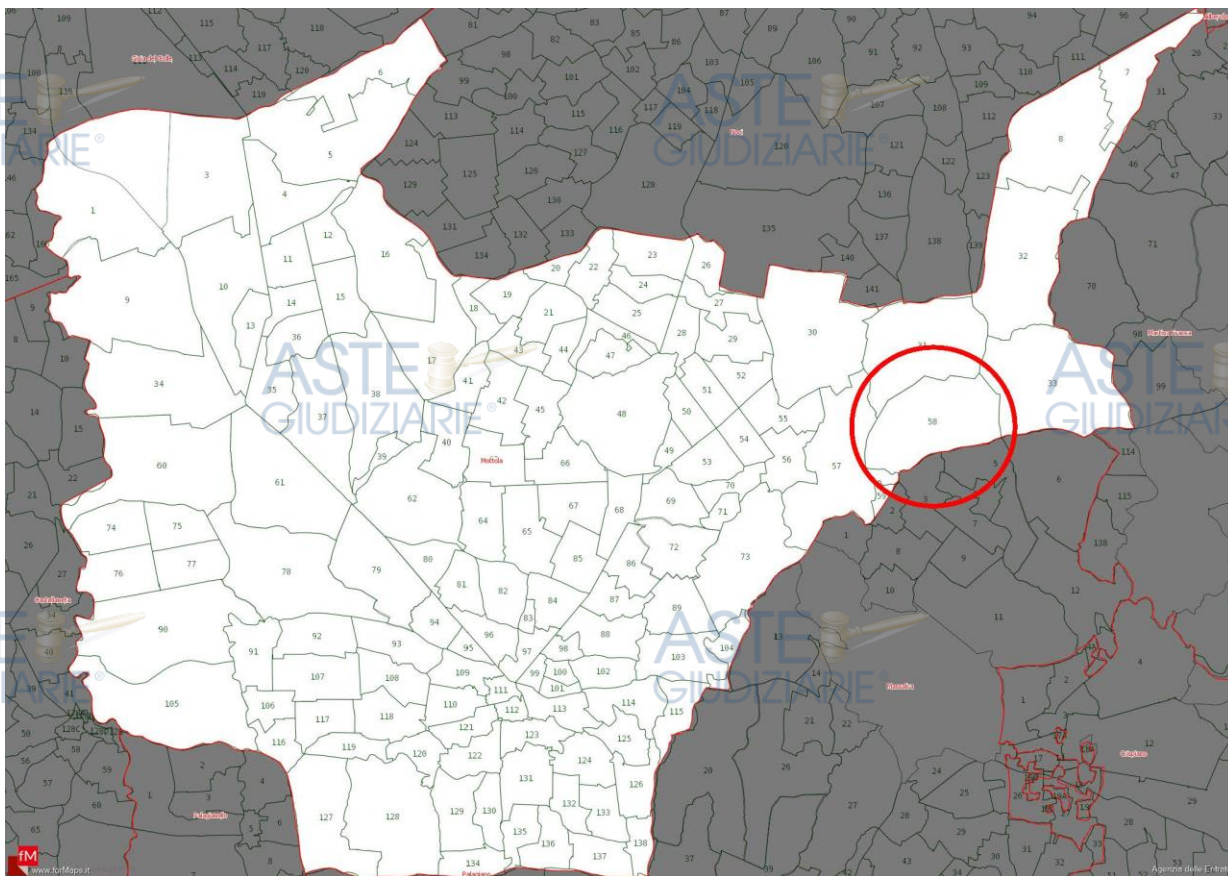
4 IDENTIFICATIVI CATASTALI

4.1 Dati catastali originali – Catasto Fabbricati

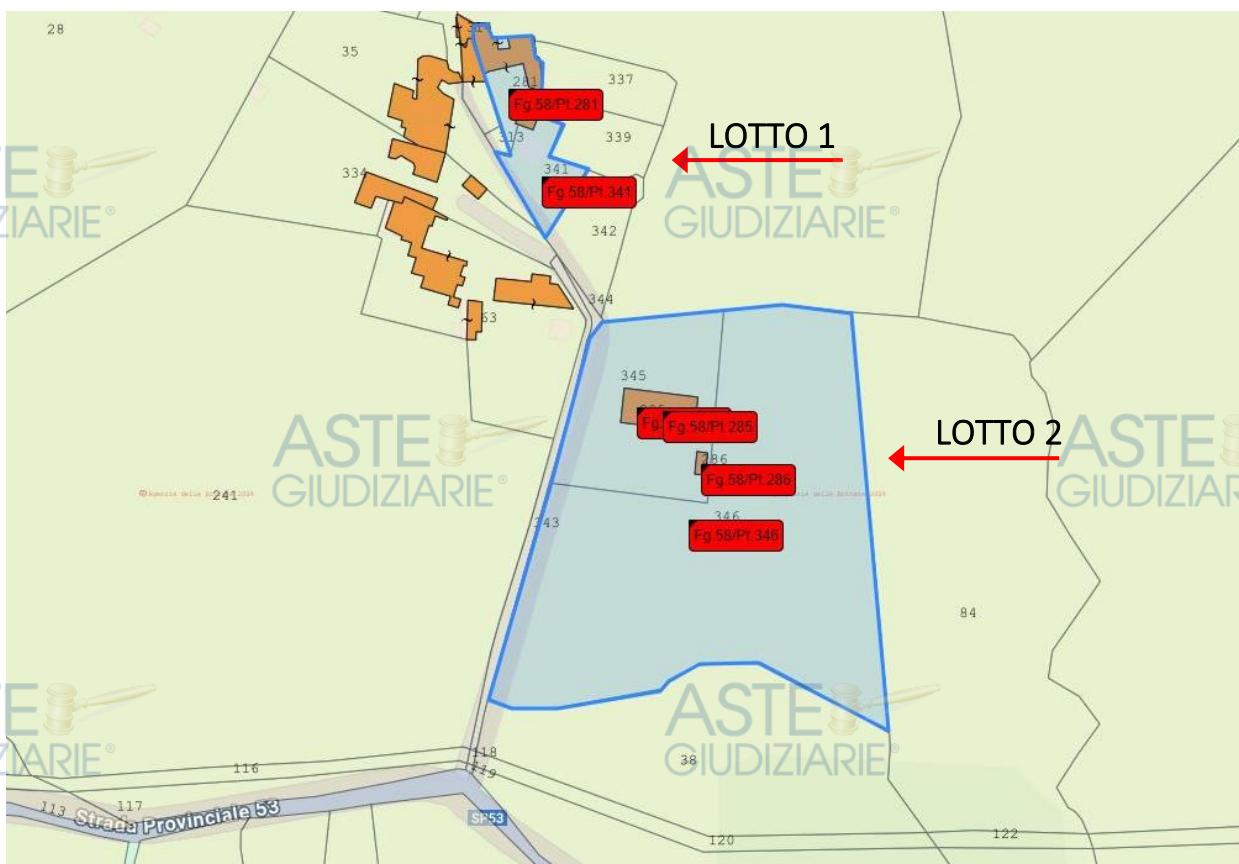
Identificativi catastali dei beni pignorati secondo le risultanze dei vigenti registri								
Comune di Mottola (Cod. F784)								
Catasto Fabbricati								
UN.IMMOB.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani/cons.	Sup. cat.	Rendita
1	58	281	2	A4	2	4,5	115	227,76
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: - piena prop. 100/100							
2	58	281	3	F2	unità collabenti			
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: - piena prop. 100/100							
3	58	281	4	C2	1	48	63	101,64
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: (..... - piena prop. 100/100							
4	58	286	1	C2	2	17	27	42,14
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: - piena prop. 100/100							
5	58	285	1	A7	1	6,5	180	570,68
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: piena prop. 100/100							
6	58	285	2	A7	1	5,5	126	482,89
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT							
	Intestati: - piena prop. 100/100							

4.2 Dati catastali originali – Catasto Terreni

Catasto Terreni							
UN.IMMOB.	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
7	58	341	seminativo	3	788	2,03	1,42
	Indirizzo: Contrada Bellomo						
	Intestati: - piena prop. 100/100						
8	58	345	AA pasc.arb.	2	2793	2,45	1,59
			AB pascolo	2	207	0,27	0,09
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT						
	Intestati: - piena prop. 100/100						
9	58	346	AA pascolo	2	2298	2,97	0,95
			AB pasc.arb.	2	10665	9,36	6,06
	Indirizzo: Contrada Bellomo n.92, PT						
	Intestati: - piena prop. 100/100						



Posizione del foglio 58 nel quadro d'unione del comune di Mottola



Stralcio di mappa - fonte STIMATRIX for Maps

4.3 Note sulla situazione catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento hanno consentito di individuare correttamente il compendio staggito.

5 OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati ho condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 26/06/2023;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali (Anagrafe, Stato civile, UTC) al fine di acquisire copia di certificazioni sullo stato civile dei soggetti, delle licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria e della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricognizione sugli immobili; acquisizione di relativi rilievi fotografici;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo catastale ed urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto allegate alla licenza o alla concessione edilizia (art.12 D.M. 30.05.2002) anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici;
- verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

6 FORMAZIONE DEI LOTTI

Dagli opportuni rilevamenti metrici e funzionali e dalle valutazioni tecniche sugli immobili sono state desunte la consistenza e la suscettibilità all'eventuale frazionabilità dei beni in esame.

Nella fattispecie non sussiste alcuna convenienza a frazionare gli immobili in più unità autonome finalizzata ad una valorizzazione del compendio pignorato bensì si preferisce accorpare alcuni beni per la formazione di DUE LOTTI.

Il lotto 1 è costituito dal fabbricato con tipologia a trullo in corrispondenza delle particelle 281 (sub2, sub3 e sub4) e 341 del fg.58.

Il lotto 2 è costituito invece dal fabbricato nella zona antistante della proprietà in corrispondenza delle particelle 285, 286, 345 e 346 del fg.58.

7 METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di stima si adotta il "metodo del confronto" fondato su criteri di analogia con altri beni simili posti nella stessa zona.

Al suddetto valore saranno detratte le somme per spese da effettuare per lavori, ove necessari, a rendere il bene funzionale o per adeguamenti di conformità urbanistica e/o catastale ed aggiunte le somme per miglioramenti apportati in epoca recente.

S'intende che nell'attribuzione dei valori unitari così come nella determinazione delle potenzialità reddituali del bene assumerà carattere rilevante il diverso peso specifico dei seguenti fattori:

- ubicazione nel territorio urbano;
- dotazione di servizi di quartiere (parcheggi, servizi ed infrastrutture);
- caratteristiche tecnologiche della costruzione (impianti e materiali);

- livelli di confort e sicurezza in linea con gli standards più recenti;
- vetustà del bene;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni di contesto (piccolo o grande condominio, fabbricato bi o mono familiare, etc.);
- aree di pertinenza esclusive o condominiali (giardini, spazi ludici, parcheggi, terrazze e simili)
- flessibilità fisica e d'uso del bene;
- panoramicità ed esposizione;
- dinamicità del mercato generale e locale della zona.

8 LOTTO UNO - Terreno agricolo con fabbricato ad uso rurale/residenziale in territorio di Mottola alla C.da Bellomo, S.P.53 s.n. - p.t.

Zona di terreno agricolo di circa 1400 mq, situato a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, in c.da Bellomo con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca.

All'interno del terreno insistono tre fabbricati di proprietà e di remota costruzione fra i quali s'includono quattro caratteristiche coperture a trullo.

In catasto fabbricati: Comune di Mottola Foglio 58, p.lla 281, sub 2, sub 3, sub 4 con terreno annesso (p.lla 281 sub 1, e p.lla 341) Coord. GPS: 40.679657, 17.126681.

8.1 Provenienza

diritto reale	Piena proprietà
concorrenza	1000/1000
titolare	, - in regime di separazione dei beni
diritti e provenienza	Atto di donazione del diritto di piena proprietà rogito notaio Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano in Mottola in data 22 aprile 2010 numero 74684/20568 di repertorio, trascritto a Taranto il 26 aprile 2010 ai numeri 7084/10969. Danti causa: • nata a Mottola (TA) il • nata a Mottola (TA) il, codice • Alle suddette danti causa gli immobili staggiti pervennero in maggior consistenza in forza della denuncia di successione numero 51/1175/1 registrata a Taranto in data 11 aprile 2000 e trascritta a Taranto il 3 marzo 2010 ai numeri 2890/4754, in morte della signora nata a Noci (BA) il e deceduta in data 16 nell'eredità devoluta per legge in favore delle suddette tre figlie rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di MOTTOLA (TA) censito al NCT fg. 58 part. 37 nat. T are 163.45. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Taranto in data 8 maggio 2013 ai numeri 7498/9548.

8.2 Accesso all'immobile

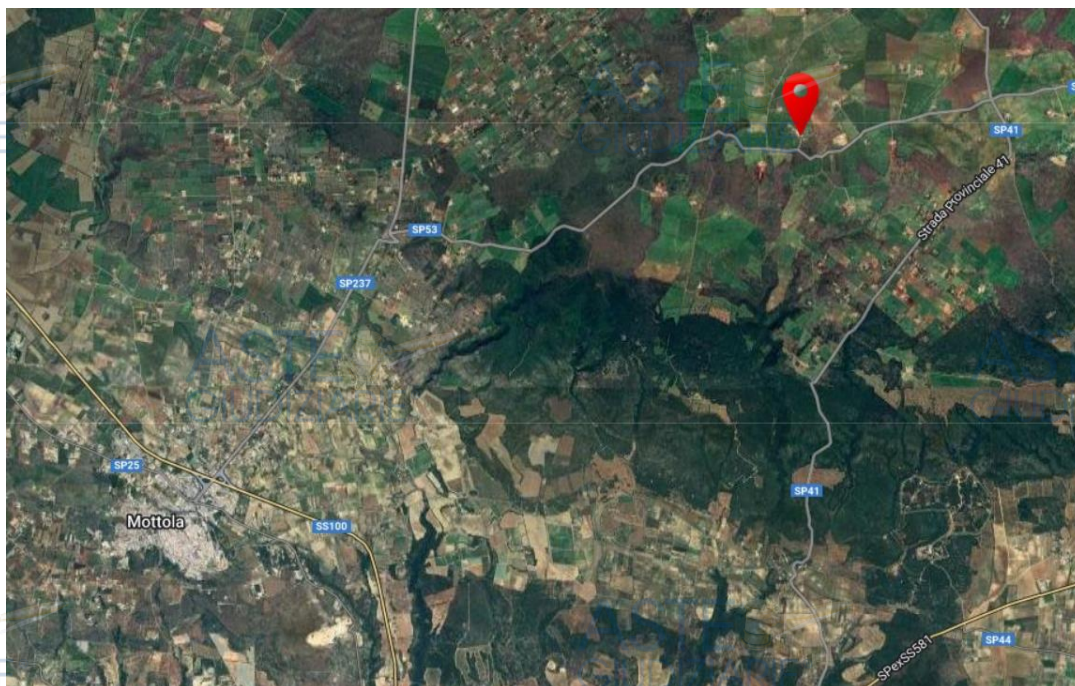
Il primo accesso agli immobili per le operazioni peritali è avvenuto in data 20.01.2023 alle ore 9,30 unitamente all'ausiliario del giudice ed alla sig.ra

8.3 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito extraurbano in Contrada Bellomo in zona a prevalente destinazione agricola con svariati insediamenti a carattere zootecnico; è situato a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca.

La zona è sede di diverse aziende agricole con relative residenze ed è servita dalla rete elettrica ed è priva ovviamente di una sufficiente dotazione di servizi (scuole, esercizi commerciali, uffici amm.vi, trasporti pubblici, servizi sanitari).

Nel comprensorio la tipologia prevalente è il seminativo senza cultivar pregiate.



Ubicazione del sito rispetto al centro abitato

8.4 Fondo e Fabbricati

Il lotto di terreno è situato nelle immediate vicinanze del centro ippico , ha un'estensione complessiva di circa 1.400 mq, è munito di recinzione in muri a secco. Vi si accede mediante una pista in terra battuta che origina dalla suddetta provinciale Mottola - Martina Franca. A favore delle particelle descritte sussiste una servitù di passaggio a carico delle attuali p.lle fg.58 nn. 38-346-345-344-342-341-313 (derivate dalle 38/A, 37/A e 34/C) per una larghezza di quattro metri stabilita giusto atto di divisione di proprietà per notar Luigi Buttiglione in Mottola del 30 giugno 1960 e trascritto in data -/-/1960 ai nn. 30430/32600 (di cui si riporta stralcio).

Si rileva in loco un modesto complesso

Le porzioni di fabbricato rurale in contrada Bellomo-agro di Mottola-saranno servite da una strada di passaggio della larghezza costante di metri quattro che inizia dalla strada provinciale Mottola-Martina Franca, costeggia il confine di e precisamente nella parte sud-ovest delle particelle 38/A-37/A-34/C-ed immette nello spiazzo di ogni singola quota-

edilizio (identificato col sub 2) di remota realizzazione e costituito essenzialmente da un agglomerato di quattro trulli a destinazione residenziale con piccolo bagno annesso; il tutto in precarie condizioni di manutenzione sebbene siano evidenti i segnali di una recente ristrutturazione riguardante la pavimentazione in ceramica, i serramenti in legno lamellare e gli impianti elettrici. L'immobile presenta diffusi segnali di umidità di risalita capillare a carico di tutte le murature e di condensa; i conici dei trulli appaiono in discrete condizioni anche se necessitano di interventi manutentivi.

L'abitazione, completamente indipendente, risale ad epoca remota, sicuramente antecedente gli anni quaranta e si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e n.2 camere.



Vista esterna

Le pareti esterne sono tipiche delle costruzioni a trullo con tradizionale muratura massiccia in blocchi di pietra calcarea e colmata "a sacco" nel nucleo interno e rifinite con intonaco a scialbatura di calce.

La superficie interna utile è pari a mq 73 circa e mq 100 fra depositi e locali inagibili.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile max interna m 4,50÷5,50 (coni dei trulli);
- Pareti finite parte con intonaco civile per interni (condizioni mediocri) e parte con rivestimento in pietra;
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura vari grandi formati in tutti i vani;
- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,00 m;
- sanitari in porcellana (doccia, lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato (condizioni buone);
- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico efficiente;
- Impianto di riscaldamento: inefficiente;
- Impianto acqua calda: boiler elettrico;
- Infissi esterni: serramenti in legno lamellare a tenuta termica (condizioni buone);
- Infissi interni: porte ed imbotti in legno verniciato (condizioni ottime);
- L'ingresso è munito di portoncino in legno con inserti in vetro;
- accessibilità disabili motori: positiva.

Due altre unità immobiliari adiacenti (il sub 3 catalogato come unità collabente viste le sue fatiscenti

condizioni ed il sub 4) fungono da deposito e presentano prevalentemente una struttura con copertura leggera in legno e tegole a doppia falda.

I giardini pertinenziali esterni, uno di accesso agli immobili e l'altro retrostante, sono privi di piante ornamentali e vialetti pavimentati ma accolgono alcuni tipici alberi di fragni.

La cisterna di riserva idrica e la fossa di smaltimento dei reflui domestici sono presenti ma non conformi alle norme sanitarie vigenti.

Fa parte del lotto 1 anche la particella 341 (di 780 mq) sulla quale insistono due manufatti di struttura precaria (pareti in muri di pietre a secco con copertura in ordito leggero di legno e tegole) realizzati, anch'essi, in assenza di titolo edilizio ma privi di qualunque tipo di denuncia catastale e in ragione di ciò, non sanabili quindi soggetti a demolizione (oneri previsti € 5.500 compreso lo smaltimento dei materiali di risulta).

8.5 Strutture portanti

Strutture verticali: muratura portante;

chiusure perimetrali: murature in pietra;

copertura: coni in pietra.

8.6 Consistenza

Le superfici vengono computate adottando i criteri espressi dal *"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare - Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, redatto dall'Agenzia delle Entrate nel quale si richiamano gli indirizzi dettati dal DPR 138/98 e da cui scaturisce la definizione di *superficie commerciale* riveniente dalla somma:

- a) *Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti* (tipo bagni, cucine, lavanderie) data dall'area dell'u. imm. la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione di un solo piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) *Superficie di pertinenze esclusive*
 - b1) di *ornamento* (tipo balconi, terrazze a livello, verande coperte, giardini) e b2) di *servizio* (tipo cantinole, bucatoi, box auto) data dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, come ad es:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35% fino a mq 25; 12% per la superf. eccedente.
 - balconi con vista: 30% fino a mq 25; 10% per la superf. eccedente.
 - balconi su corti chiuse: 20% fino a mq 25; 7% per la superf. eccedente.
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo ma con accesso dalla scala condominiale: 15% fino a mq 25; 5% per la superf. eccedente.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
 - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
 - aree esterne recintate e pavimentate, 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; 2% per la superf. eccedente.
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - autorimessa/garage privato 30-40%;
 - posto auto coperto, 20-30%;

vano	sup. resid. utile
INGRESSO SOGGIORNO	16,65
CUCINA	18,08
BAGNO	7,17
PRANZO	16,00

LETTO	14,85
superficie totale	72,75

Le misure delle superfici delle varie aliquote scaturiscono da rilievi metrici effettuati direttamente in occasione dei sopralluoghi.

8.7 Stato manutentivo dell'unità

L'immobile in esame non appare necessitare di alcuna opera urgente di manutenzione straordinaria.

Il giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare è tuttavia: mediocri condizioni.

8.8 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del suddetto titolare e del suo nucleo familiare ed occupato, come dichiarato, stabilmente.

8.9 Contratti e regolamenti in corso di validità

nessuno

8.10 Stato Legittimo¹

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Mottola, circa l'esistenza di titoli abilitativi relativi alla realizzazione del fabbricato di che trattasi, effettuata dallo scrivente a mezzo PEC in data 19/12/2023 prot.n.24510, in data 16/01/2024, l'Ente attesta che negli archivi comunali non risulta nessuna pratica relativa all'immobile. Considerate le caratteristiche architettoniche e di vetustà dell'immobile, si può ragionevolmente attestare che lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967.

Pertanto, come titolo abilitativo ultimo, si fa riferimento all'ultima planimetria catastale in atti, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Come detto in precedenza, fa parte del lotto 1 anche la particella 341 (di 780 mq) sulla quale insistono due manufatti in struttura precaria (pareti in muri di pietre a secco con copertura in ordito leggero e tegole) realizzati, anch'essi, in assenza di titolo edilizio ma privi di qualunque tipo di denuncia catastale e in ragione di ciò, non sanabili quindi soggetti a demolizione (oneri previsti € 5.500 compreso lo smaltimento dei materiali di risulta).

8.11 Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificato/dichiarazione di agibilità.

Sarà necessario produrre i certificati di conformità degli impianti, oltre alla documentazione di idoneità igienico-sanitaria e statica. Costo stimato: 6000€.

8.12 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda all'allegata documentazione costituita dalla certificazione retroventennale della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni ipotecati.

8.13 Quotazioni immobiliari della zona e rapporto di valutazione

¹ Riporto la definizione integrale di Stato Legittimo dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Relativamente ai fabbricati in esame, si evidenzia che per la particolare tipologia di costruzione a trullo le quotazioni di compravendita non sono correlate alle superfici (utile o lorda che siano) ma vengono stimate ad unità-cono in funzione dello stato di conservazione degli stessi.

A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, nelle più diffuse banche dati delle quotazioni del mercato immobiliare in zona, si è concluso che le compravendite di immobili simili a quello in esame e tenuto conto altresì delle dotazioni, della vetustà e delle finiture dell'immobile in esame nel complesso nella media, del contesto dell'iter in cui si opera, si ricava, mediante analisi parametrica, un valore unitario di 13.000 €/cono, oltre ai beni pertinenziali che vengono come segue elencati.

aliquota		superficie	Valori unitari	sup. commerc.
NUMERO DI CONI 4 (condizioni medie)	n	4	14.000	56000,00
BAGNO	mq	7,15	800	5720,00
DEPOSITI FATISCENTI	mq	246	a corpo	5000,00
DEPOSITO EFFICIENTE	mq	64	80	5120,00
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE	mq	1010	2,5	2525,00
			totale	74365,00

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, di una appetibilità complessivamente contenuta del bene oggetto di valutazione e della finalità della presente perizia di stima si ricava, con riferimento al corrente secondo semestre del 2024, applicando la riduzione del prezzo del 10% praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, un valore commerciale così determinato:

$$V_c = 74.365 \text{ €} \times 0.90 = 66.928$$

A detrarre:

6.000 € per spese di agibilità;

5.500 € per spese di demolizione dei corpi non sanabili e smaltimento ed oneri amm.vi

si ricava infine il valore di stima come segue:

$$V_s = 66.928 - 6.000 - 5.500 = 55.428 \text{ €} \quad \text{in cifra tonda pari a } 56.000 \text{ €}$$

8.14 Descrizione sintetica

LOTTO UNO
<i>Zona di terreno agricolo di circa 1400 mq, situato a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, in c.da Bellomo con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca.</i> <i>All'interno del terreno insistono tre fabbricati di proprietà e di remota costruzione fra i quali s'includono quattro caratteristiche coperture a trullo.</i> <i>In catasto fabbricati: Comune di Mottola Foglio 58, p.lla 281, sub 2, sub 3, sub 4 con terreno annesso (p.lla 281 sub 1, e p.lla 341) Coord. GPS: 40.680000, 17.126523</i> <i><u>N.B. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi e dovrà essere regolarizzata ai sensi del DPR 380/2001.</u></i>
Valore di stima Vs = € 56.000 (cinquantaseimila)

8.15 Rilievi fotografici



Foto n.1 - Valetto di accesso



Foto n.2 - Particolare esterni con ingresso



Foto n.3 - Ingresso-Soggiorno



Foto n.4 - Pranzo



Foto n.5 - Cucina



Foto n.6 - Cucina



Foto n.7 - Bagno



Foto n.8 - Letto



Foto n.9 – Sezione pericolante e Terrazzino retrostante fabbricato



Foto n.10 – Deposito efficiente



Foto n.11 – Deposito fatiscente



Foto n.12 – Giardino antistante l'ingresso

9 LOTTO DUE - Terreno agricolo con fabbricato ad uso rurale/residenziale in territorio di Mottola alla C.da Bellomo, S.P.53 n.73 - p.t.

Zona di terreno agricolo di circa 16.000 mq, situato a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, in c.da Bellomo con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca e contrassegnata dal n.c.73.

All'interno del terreno insistono due fabbricati di proprietà e di remota costruzione.

In catasto terreni: Comune di Mottola Foglio 58, p.lla 345 e 346

In catasto fabbricati: Comune di Mottola Foglio 58, p.lla 285 sub 1 e 2 e p.lla 286; Coord. GPS: 40.678812, 17.127186.

9.1 Provenienza

diritto reale	Piena proprietà
concorrenza	1000/1000
titolare	- in regime di separazione dei beni

diritti e provenienza

Atto di donazione del diritto di piena proprietà rogito notaio Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano in Mottola in data 22 aprile 2010 numero 74684/20568 di repertorio, trascritto a Taranto il 26 aprile 2010 ai numeri 7084/10969.

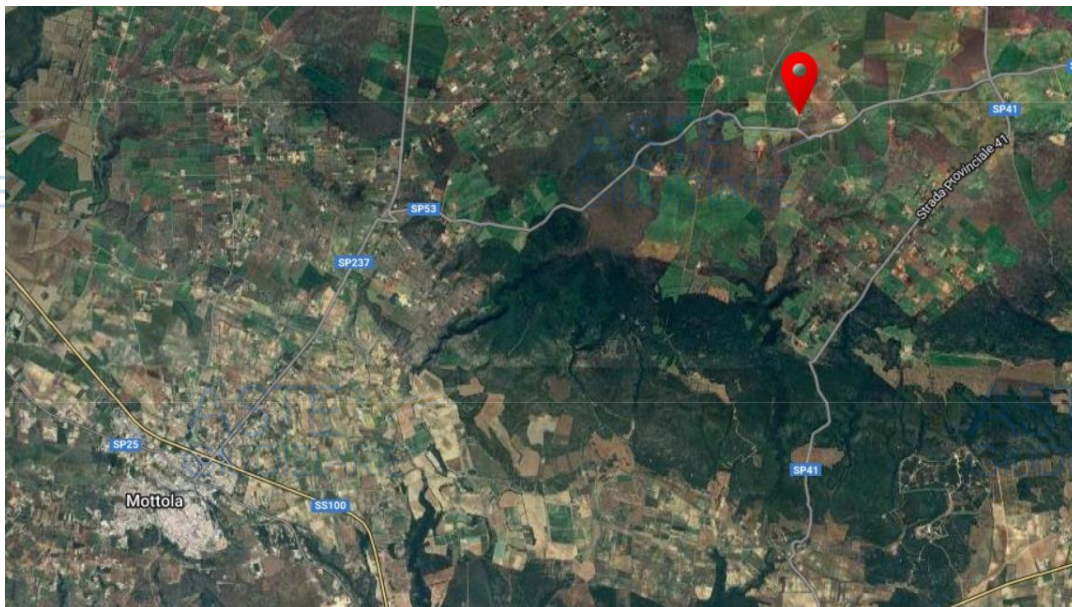
Danti causa:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alle suddette danti causa gli immobili staggiti pervennero in maggior consistenza in forza della denuncia di successione numero 51/1175/1 registrata a Taranto in data 11 aprile 2000 e trascritta a Taranto il 3 marzo 2010 ai numeri 2890/4754, in morte della signora [REDACTED] nata a Noci (BA) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e deceduta in data 16 [REDACTED], nell'eredità devoluta per legge in favore delle suddette tre figlie rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di MOTTOLA (TA) censito al NCT fg. 58 part. 37 nat. T are 163.45. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Taranto in data 8 maggio 2013 ai numeri 7498/9548.

9.2 Accesso all'immobile

Il primo accesso agli immobili per le operazioni peritali è avvenuto in data 20.01.2023 alle ore 9,30 unitamente all'ausiliario del giudice ed alla sig.ra



Ubicazione del sito rispetto al centro abitato

9.3 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito extraurbano in Contrada Bellomo in zona a prevalente destinazione agricola con svariati insediamenti a carattere zootecnico; è situato a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca.

La zona è sede di diverse aziende agricole con relative residenze ed è servita dalla rete elettrica ed è

priva ovviamente di una sufficiente dotazione di servizi (scuole, esercizi commerciali, uffici amm.vi, trasporti pubblici, servizi sanitari).

Nel comprensorio la tipologia prevalente è il seminativo senza cultivar pregiate.

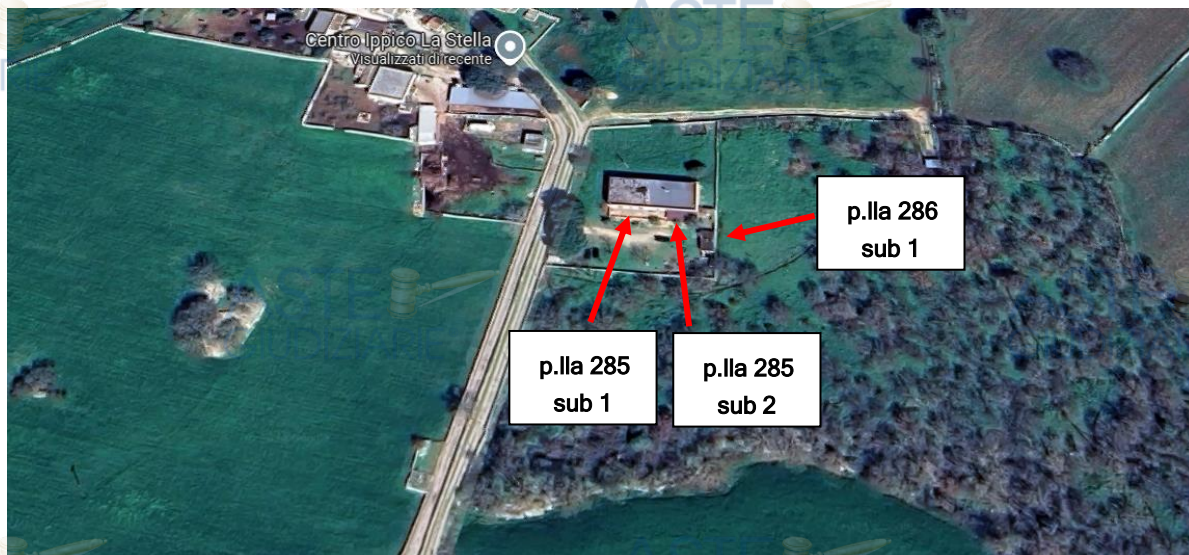
9.4 Fondo e Fabbricati

Il lotto di terreno è formato da due particelle del foglio 58 (p.lle 345 e 346), è situato nelle immediate vicinanze del centro ippico , ha un'estensione complessiva di circa 16.000 mq ed è munito di bassa recinzione in muratura. Vi si accede mediante una pista in terra battuta che origina dalla suddetta provinciale Mottola - Martina Franca. A favore delle particelle descritte sussiste una servitù di passaggio a carico delle attuali p.lle fg.58 nn. 38-346-345-344-342-341-313 (derivate dalle 38/A, 37/A e 34/C) per una larghezza di quattro metri stabilita giusto atto di divisione di proprietà per notar Luigi Buttiglione in Mottola del 30 giugno 1960 e trascritto in data -/-/1960 ai nn. 30430/32600 (di cui si riporta stralcio).

Le porzioni di fabbricato rurale in contrada 'Bello-mo-agro di Mottola-saranno servite da una strada di passaggio della larghezza costante di metri quattro che inizia dalla strada provinciale Mottola-Martina Franca, costeggia il confine di e precisamente nella parte sud-ovest delle particelle 38/A-37/A-34/C ed immette nello spiazzo di ogni singola quota-

Si rileva in loco un complesso edilizio a destinazione residenziale di vecchia realizzazione e costituito da due unità separate; la prima (sub 1) in precarie condizioni di manutenzione sia estetica che funzionale ai limiti della agibilità; esso infatti presenta numerosi fenomeni di umidità di risalita capillare a carico di tutte le murature e di diffusa condensa; i solai di copertura sono soggetti ad infiltrazioni di umidità dalla copertura con evidenti segnali di ossidazione dei ferri d'armatura e manifestazioni di sfondellamento dei laterizi che richiederanno oltre che una indispensabile indagine di verifica statica, per un costo presumibile di circa 5.000 €, i conseguenziali interventi manutentivi.

La seconda (sub 2) appare in condizioni decisamente più evolute per effetto di recenti interventi manutentivi.



Vista d'insieme

Le due abitazioni, completamente indipendenti, risalgono ad epoca remota, sicuramente antecedente gli anni sessanta e si compongono rispettivamente di:

- P.la 285 sub 1 (unità a sx guardando il prospetto sul cortile): ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, n.2 camere, bagno, ripostiglio e deposito attrezzi;

- b) P.la 285 sub 2 (unità a dx guardando il prospetto sul cortile): soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno, e due depositi attrezzi.
- c) P.la 286 sub 1 (piccolo locale posto sul lato est del lotto costituito da due ripostigli ed un forno a legna.

Le pareti esterne dei fabbricati elencati sono realizzate in blocchi squadrate di calcarenite locale e, di per se, non offrono buone prestazioni di isolamento termico e per di più sono rifinite con intonaco civile a tre strati ma notevolmente degradato e staccato dal supporto murario.

La superficie interna utile delle due unità è pari a:

Unità Sx [sub 1]: Superf. Abitabile: 118 mq; deposito: 50,85 mq;

Unità Dx [sub 2]: Superf. Abitabile: 98,24 mq; depositi: 8,67 mq;

Il forno con i due ripostigli sviluppa una superficie di mq 13,80.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile max interna m 3,25+3,30;
- Pareti finite con intonaco civile per interni (condizioni mediocri);
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura vari formati in tutti i vani;
- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,00 m;
- sanitari in porcellana (doccia, lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato (condizioni buone);
- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico efficiente ma privo di certificazione;
- Impianto di riscaldamento a fan coils: efficiente;
- Impianto acqua calda: boiler elettrico;
- Infissi esterni: serramenti in legno lamellare a tenuta termica (condizioni buone);
- Infissi interni: porte ed imbotti in legno verniciato (condizioni buone);
- L'ingresso è munito di portoncino in legno;
- accessibilità disabili motori: positiva.

Le coperture dei due alloggi sono soggette a fenomeni di sfondellamento dei laterizi a causa della ossidazione dei ferri d'armatura per cui sono necessari interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella generale revisione della tenuta impermeabile e successivamente nel risanamento con recupero della sezione d'intradosso del solaio.

La cisterna di riserva idrica e la fossa di smaltimento dei reflui domestici sono presenti ma non conformi alle norme sanitarie vigenti.

Fanno parte del lotto 2, come detto, anche le particelle 345 (di 3.000 mq) su cui sono ubicati i fabbricati suddetti in parte destinata a orto domestico ed in parte destinata a piazzale sterrato per parcheggio e la 346 (di 12.963 mq) recintata da muri a secco e quasi interamente coperta da alberi di leccio.

9.5 Strutture portanti

Strutture verticali: muratura portante;

chiusure perimetrali: murature in blocchi squadrate di calcarenite locale;

copertura: solaio piano in latero-cemento.

9.6 Consistenza

Le superfici vengono computate adottando i criteri espressi dal *"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare - Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, redatto dall'Agenzia delle Entrate nel quale si richiamano gli indirizzi dettati dal DPR 138/98 e da cui scaturisce la definizione di *superficie commerciale* riveniente dalla somma:

- c) *Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti* (tipo bagni, cucine, lavanderie) data dall'area dell'u. imm. la cui misurazione

comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione di un solo piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

d) **Superficie di pertinenze esclusive** b1) di **ornamento** (tipo balconi, terrazze a livello, verande coperte, giardini) e b2) di **servizio** (tipo cantinole, bucatari, box auto) data dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, come ad es:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35% fino a mq 25; 12% per la superf. eccedente.
- balconi con vista: 30% fino a mq 25; 10% per la superf. eccedente.
- balconi su corti chiuse: 20% fino a mq 25; 7% per la superf. eccedente.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo ma con accesso dalla scala condominiale: 15% fino a mq 25; 5% per la superf. eccedente.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- aree esterne recintate e pavimentate, 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; 2% per la superf. eccedente.
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage privato 30-40%;
- posto auto coperto, 20-30%;

vano	sup. resid. utile
INGRESSO SOGGIORNO	16,65
CUCINA	18,08
BAGNO	7,17
PRANZO	16,00
LETTO	14,85
superficie totale	72,75

Le misure delle superfici delle varie aliquote scaturiscono da rilievi metrici effettuati direttamente in occasione dei sopralluoghi.

9.7 Stato manutentivo dell'unità

L'immobile in esame necessita di alcune opere urgenti di manutenzione straordinaria riguardanti i rivestimenti esterni, la pavimentazione del terrazzo, lo sfondellamento dei solai e i problemi di muffe sulle pareti delle stanze per evidenti carenze di isolamento termico.

Il giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare è dunque: mediocri condizioni.

9.8 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del suddetto titolare e del suo nucleo familiare ed occupato, come dichiarato, stabilmente.

9.9 Contratti e regolamenti in corso di validità

Contratto di locazione di terreno fg.58 p.lla 346 ad uso pascolo arborato concesso per vent'anni da [] a favore di []

Il contratto è stato siglato il 02/04/2019, registrato a Taranto il 13/08/2019 ma non trascritto.

Canone annuo di € 20 (venti).

9.10 Stato Legittimo²

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Mottola, circa l'esistenza di titoli abilitativi relativi alla realizzazione del fabbricato di che trattasi, effettuata dallo scrivente a mezzo PEC in data 19/12/2023 prot.n.24510, in data 16/01/2024, l'Ente attesta che negli archivi comunali non risulta nessuna pratica relativa all'immobile. Considerate le caratteristiche architettoniche e di vetustà dell'immobile, si può ragionevolmente attestare che lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967.

Pertanto, come titolo abilitativo ultimo, si fa riferimento all'ultima planimetria catastale in atti, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi.

9.11 Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificato/dichiarazione di agibilità.

Sarà necessario produrre i certificati di conformità degli impianti, oltre alla documentazione di idoneità igienico-sanitaria e statica.

Costo stimato: 6000€.

9.12 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda all'allegata documentazione costituita dalla certificazione ventennale della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni ipotecati.

9.13 Quotazioni immobiliari della zona e rapporto di valutazione

Come già evidenziato nell'analisi che precede, vi sono due alloggi che presentano due diversi gradi di finitura e manutenzione e pertanto avranno due quotazioni differenti. A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, nelle più diffuse banche dati delle quotazioni del mercato immobiliare in zona, si è concluso che le compravendite di immobili simili al sub 2 in esame si concludono mediamente intorno a valori pari a 450 €/mq.

Per quanto attiene il sub 1, tenuto conto, delle carenti dotazioni e della vetustà dell'immobile, della necessità delle manutenzioni sui rivestimenti esterni, sulla pavimentazione del terrazzo, sullo sfondellamento dei solai e sui problemi di muffe sulle pareti delle stanze per evidenti carenze di isolamento termico, si applicherà un coefficiente di riduzione della quotazione del 60%.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
aliquota	superficie	coeff. di ragguaglio	sup. commerc.
superficie lorda alloggio a dx (sub 2)	126,08	100%	126,08
superficie lorda alloggio a sx (sub 1)	150,26	40%	60,10
Depositi	107,89	20%	21,58
superficie totale			207,76

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, di una appetibilità

² Riporto la definizione integrale di Stato Legittimo dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

complessivamente contenuta del bene oggetto di valutazione e della finalità della presente perizia di stima si ricava, con riferimento al corrente secondo semestre del 2024, un valore commerciale così determinato:

$$V_c = 207,76 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 93.492 \text{ €}$$

A sommare:

$$\text{Superficie scoperta particella 345 (orto e cortile)} = 2.616 \times 0,50 = 1.308 \text{ €}$$

$$\text{Particella 346 (bosco)} = 12.963 \text{ mq} \times 0,30 \text{ €/mq} = 3.889 \text{ €}$$

Tenendo conto del contesto dell'iter in cui si opera, applicando la riduzione del prezzo del 10% praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene:

$$(93.492 + 1.308 + 3.889) \times 0,90 = 88.820$$

A detrarre:

6.000 € per spese di agibilità;

5.000 € per verifiche ed indagini statiche.

si ricava infine il valore di stima come segue:

$$V_s = 88.820 - 6.000 - 5.000 = 77.820 \text{ € in cifra tonda pari a } 78.000 \text{ €}$$

9.14 Descrizione sintetica

LOTTO DUE
<i>Zona di terreno agricolo di circa 16.000 mq, situato in C.da Bellomo n.73, a circa 11 km ad est dal centro abitato di Mottola ed a circa 13 km a nord dall'abitato di Massafra, con accesso dalla strada provinciale SP 53 Mottola-Martina Franca.</i> <i>All'interno del terreno insiste un fabbricato di proprietà e di remota costruzione diviso in due alloggi separati, della superficie utile rispettivamente il primo di 118,44 mq oltre a 51 mq di deposito ed il secondo di 98,24 mq oltre a 8,67 mq di deposito. Un secondo manufatto funge da forno a legna ed annessa legnaia.</i> <i>In catasto fabbricati: Comune di Mottola Foglio 58, p.lla 285 sub 1, sub 2; p.lla 286 sub 1 con terreni annessi (p.lla 345 e p.lla 346) Coord. GPS: 40.678870, 17.127251.</i>
Valore di stima Vs = € 78.000 (settantottomila)

9.15 Rilievi fotografici



Foto n.1 – All. 1 – Ingresso-disimpegno



Foto n.2 – All. 1 – Soggiorno



Fotom3 - All.1 - Pranzo



Fotom4 - All.1 - Bagno



Fotom5 - All.1 - Deposito



Fotom6 - All.1 - Letto1



Fotom7 - All.1 - Letto2



Fotom8 - All.2 - Soggiorno



Fotom9 - All.2 - Letto1



Fotom10 - All.2 - Bagno



Foton.11 – All.2 – Cucina



Foton.12 – All.2 – Letto 2



Foton.13 – All.2 – Vista facciata nord



Foton.14 – All.2 – Vista piazzale d'accesso

Completato l'incarico ricevuto, io sottoscritto esperto deposito in forma telematica la presente relazione composta da 22 (ventidue) pagine e da 5 (cinque) allegati sottoelencati e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Taranto, _05.09.2024_

l'esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

10 ALLEGATI (fascicolo separato):

- 10.1 visura catastale storica aggiornata con planimetrie catastali;
- 10.2 titolo di proprietà;
- 10.3 visure ipotecarie iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 10.4 nota UTC Mottola
- 10.5 rilievo delle unità immobiliari;