

STUDIO TECNICO

Geom. TRINCHERA Aurelio

Via Brest n. 2 - 74121 Taranto

Tel. e Fax 099/7350087 Cell. 333/2634521

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Al Fallimento n. 100/2014 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Italo FEDERICI**

conferimento del 21/04/2022



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

**Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel
Fallimento:**

[REDACTED] n° 100/2014

Decreto di nomina del 21/04/2022, recapitato il 27/04/2022 per mezzo del Curatore
Dott. Anna Maria ALTAVILLA

QUESITO

“integrazione e aggiornamento della stima degli immobili di seguito indicati e già
oggetto di perizia da parte del dell’Ing. Guerino De Pascalis”.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti:

Lotto “A”

Comune di Sava (TA), Via Pisa n. 15

RELAZIONE DI CONSULENZA Ing. Guerino DE PASCALIS del 23 luglio 2013

Proprietà superficiaria dell’immobile al P.T. parziale del fabbricato, sito in Sava alla
via Pisa 15 e, precisamente quello posto a sinistra guardando l’immobile, sito al piano
terra con ingresso dalla porta a Sx, composto da ampio vano ed un bagno esteso per
una superficie utile di 71 mq. riportato all’Agenzia del Territorio al foglio 20 p.lla 721
sub. 3. Inoltre vi appartengono le quote di proprietà sulle parti comuni ... Al Catasto
dei fabbricati foglio 20, particella 721

- sub. 3 cat. C/1 cl. 3 piani T-1;
- sub. 4 cat. C/6 cl. 2 piano T.

In ditta [REDACTED] – pieno proprietario.

RELAZIONE NOTARILE Dott. Giovanni D’AMORE del 12 gennaio 2016





Fabbricato composto da un vano garage (C/6) al piano terra, della superficie catastale di mq. 62 e da un locale commerciale (C/1) posto su due livelli, piani terra e primo, della superficie catastale complessiva di mq. 139. Al Catasto dei fabbricati foglio 20, particella 721

- sub. 3 (già sub. 2) cat. C/1 cl. 3 piani T-1;

- sub. 4 (già sub. 1) cat. C/6 cl. 2 piano T.

In ditta [REDACTED] – pieno proprietario.

RELAZIONE DI CONSULENZA Ing. Guerino DE PASCALIS del 26 aprile 2016

- Proprietà superficiaria dell'immobile al P.T. lato sx, parziale al fabbricato, sito in Sava alla via Pisa 15 e, precisamente quello posto a sinistra guardando l'immobile, sito al piano terra con ingresso dalla porta a Sx, composto da ampio vano ed un bagno esteso per una superficie utile di 71 mq. riportato all'Agenzia del Territorio al foglio 20 p.lla 721 sub. 5. Inoltre vi appartengono le quote di proprietà sulle parti comuni ...

Proprietà superficiaria dell'immobile a DX al P.T., parziale al fabbricato, sito in Sava alla via Pisa 15 e, precisamente quello al piano terra posto a dx guardando l'immobile, composto da ampio vano mq. 66 lordi circa riportato all'Agenzia del Territorio al foglio 20 p.lla 721 sub. 6, cat. C/6 classe 1. Inoltre vi appartengono le quote di proprietà sulle parti comuni ...

- Proprietà superficiaria dell'immobile al primo piano del fabbricato, parziale al fabbricato, sito in Sava alla via Pisa 15 e, precisamente quello riportato all'Agenzia del Territorio al foglio 20 p.lla 721 sub. 7, cat. C/2 classe 1. Inoltre vi appartengono le quote di proprietà sulle parti comuni ...

Al Catasto dei fabbricati foglio 20, particella 721





- piano T sub. 5 Cat. C/1 cl. 03 mq. 72;
- Piano T sub. 6 Cat. C/6 cl. 02 mq. 63;
- Piano T-1 sub. 7 Cat. C/2 cl. 01 mq. 138.

In ditta DE MARIA Donato – pieno proprietario.

Lotto “B”

Comune di San Marzano di San Giuseppe (TA), Via Mauricchio n. 37

RELAZIONE NOTARILE Dott. Giovanni D'AMORE del 12 gennaio 2016

Casa di abitazione in San Marzano di San Giuseppe alla contrada Boschetto s.n. composta da 8 vani al piano terra. Al Catasto dei fabbricati foglio 7, particella 77 cat. A/7 cl. 2 piani T.

In ditta [REDACTED] – pieno proprietario.

RELAZIONE DI CONSULENZA Ing. Guerino DE PASCALIS del 26 aprile 2016

Quota del % dell'immobile adibito ad abitazione sito in San Marzano di San Giuseppe Contrada Boschetto, via Mauricchio 37, costituito da ingresso-disimpegno, cucina pranzo, vano cottura, salotto, studio, bagno padronale, bagno, due stanze da letto ed una matrimoniale, verande coperte anteriori, veranda chiusa coperta posteriore, un vano tecnico abusivo, balcone sul retro chiuso a veranda abusiva. L'immobile occupa una superficie utile interna di circa mq. 159,10, oltre a verande e vano tecnico, ed è riportato in catasto al foglio 7 p.lla77, compreso il valore al 100% del suolo su cui sorge l'immobile, le annesse pertinenze, al netto dei costi per sistemare la fogna nera a norma con vasca a tenuta stagna, i costi per acquisire le sanatorie edilizie occorrenti, l'abitabilità ecc.

In catasto al foglio 7 particella 77, piano T Cat. A/7 cl. 01 mq. 217



In ditta [REDACTED] – pieno proprietario terreno, in comproprietà con la moglie per il manufatto.



Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi



Successivamente all'incarico il C.T.U. sottoscritto, assieme al proprio collaboratore e al Curatore Dott. Anna Maria ALTAVILLA, in data 04/07/2022 si recava dapprima



presso il locale commerciale in Sava, per poi proseguire presso l'abitazione in San Marzano di San Giuseppe. Per entrambe le unità immobiliari venivano eseguiti gli



opportuni rilievi metrici e fotografici. Nella stessa sede si acquisiva la documentazione urbanistica di riferimento, fornita dal signor [REDACTED]



Rilevata l'inesattezza dell'attuale accatastamento del fabbricato in Sava si chiedeva l'autorizzazione a procedere con la relativa variazione, poi concessa in data 14/02/2023, eseguita ed allegata.



Esaminata quindi la documentazione in possesso di questa CTU e quanto rilevato, ***Si procede con la***



RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO "A"



Locale commerciale in SAVA

DESCRIZIONE



Trattasi di palazzina autonoma, in linea, ricadente nell'immediata periferia di Sava.



Realizzata nel 2000, è costituita dalla porzione prettamente commerciale al piano terra collegata, tramite vano scale interno, al primo piano, destinato ad esposizione, deposito e ufficio. Il vano scale, dotato di torrino, completa la sua funzione raggiungendo anche l'area solare. Gli accessi sono tre: due serrande in dotazione alla zona vendita





ed un portoncino corrispondente al vano scale. Tutti al piano terra e prospicienti via Pisa civico n. 15.

Il piano terra è un ambiente unico, diviso da parete centrale costituita da pannelli fissi, oltre al bagno e al vano scale. Il primo piano è composto da un ampio ambiente centrale da cui si accede ai due vani esposti su via Pisa, ad un deposito e all'ufficio. Disimpegno e vani interni prendono luce da una chiostrina centrale, in cui è stato realizzato un piccolo ripostiglio, mentre i due vani esposti su via Pisa tramite porte finestre corrispondenti ad un unico balcone.

Caratteristiche zona: l'unità in questione è ubicata nella immediata periferia del paese, con strade ampie e ben soleggiate. Buona la dotazione viaria, non servita da mezzi pubblici e con limitata presenza di negozi, scuole e supermercati. L'edilizia che caratterizza la zona è relativamente recente, di buona qualità, con prospetti semplici, che raramente superano i due piani.

Area pertinenziale: La palazzina è priva di aree pertinenziali ad uso esclusivo.

Materiali e impianti: La pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle in monocottura ceramizzata, quella del primo piano in piastrelle di cemento e scaglie di marmo, in parte rivestiti con parquet. Le pareti ed i soffitti sono intonacati, tinteggiati/spatolati/spugnati con colori pastello. Nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di monocottura ordinaria.

Le porte interne sono a battente, con telaio in legno e pannellature tamburate ovvero con vetri. Le porte-finestre sono in alluminio non TT con vetro singolo, dotate di av-





volgibili in plastica. Anche i due accessi al piano terra sono dotati di infissi in alluminio non TT e vetro singolo, protetti esternamente da serrande avvolgibili metalliche.

Solo la porta corrispondente al vano scale è in ferro battuto e vetri.

La facciata principale è rivestita ad intonaco plastico con, alla base, zoccolatura in pietra, la stessa utilizzata quale cornice in bassorilievo su tutte le aperture.

L'area solare è pavimentata con chianche di Corigliano.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e quindi sono di concezione relativamente recente. Quello elettrico è dotato di pannelli fotovoltaici posti sull'area solare mentre la climatizzazione è affidata ad alcune unità autonome con split interno e scambiatore esterno.

Stato manutentivo: L'intero contesto manifesta i segni di una prolungata mancanza di manutenzione. Gli effetti sono stati aggravati da infiltrazioni di acque meteoriche, visibili soprattutto al piano superiore. Particolarmente degradato è risultato essere il balcone.

Costi per la manutenzione: Al fine di portare lo stato generale a condizioni di normalità, questa consulenza ha stimato, in maniera empirica, un costo al metro quadro, pari ad €. 200, avendo compresi i costi per la manutenzione dell'area solare, del balcone, per la realizzazione di un antibagno al piano terra e per la demolizione del ripostiglio non autorizzato nella chiostrina. Detto importo unitario, considerata la superficie complessivamente pari a mq. 303, determina un costo per la manutenzione pari ad €. 60000 circa.

Stato di possesso dell'immobile: Il locale commerciale è libero.

Ambienti:





- **Piano terra, altezza interna mt. 3.70:** zona vendita mq. 128, bagno mq. 3, vano scale mq. 9.
- **Piano primo, altezza interna mt. 2.80:** disimpegno mq. 48,5, esposizione mq. 44, deposito mq. 15,70, ufficio mq. 8,80.
- **Ambienti di servizio:** balcone mq. 10, chiostrina mq. 9.



Alle superfici di cui sopra corrisponde quella lorda (commerciale) pari a mq. 156 nel caso del piano terra, ovvero mq. 147 al primo piano, balcone e chiostrina esclusi.



Confini: La palazzina confina a Nord e a sud con altre palazzine (facciate in aderenza), ad Est con via Pisa e ad Ovest con area pertinenziale di altra proprietà.



DATI URBANISTICI



La palazzina oggetto di perizia è stata realizzata a seguito della Conc. Edilizia n. 65 del 10/05/2000 e di quella successiva n. 67/03 del 13/05/2003. La stessa è stata poi dichiarata agibile in data 19/06/2003, pratica 6703.



Difformità: Dal confronto tra i grafici di cui all'ultimo titolo rilasciato e la situazione rilevata è emersa una certa corrispondenza quanto a sagoma e ingombro, internamente invece, al piano terra, è mutata la disposizione interna. Ciò ha comportato la fusione di unità immobiliari assieme al parziale cambio d'uso (il garage è stato annesso alla zona vendita). Con l'apertura della porta sul vano scale il tutto è diventata una unica unità immobiliare, nello specifico una "attività commerciale con annessa zona esposizione". Al primo piano si segnala la presenza, nella chiostrina, di un piccolo vano deposito aggiunto.



Condonabilità: detta difformità può essere sanata tramite SCIA con l'applicazione della sanzione pecuniaria pari ad €. 1000 (DPR 380/01 come modificato dalla L.





134/14) a cui aggiungere €. 4000,00 tra diritti comunali, percentuale sul costo di costruzione, per le urbanizzazioni e per il compenso professionale, il tutto per un totale di €. 5000.



SITUAZIONE CATASTALE

Le planimetrie catastali in atti, modificate in occasione della redazione delle perizie su cui questa consulenza si è dovuto basare, non corrispondono allo stato di fatto. Sembrano infatti essere una copia dei grafici allegati alla pratica edilizia di riferimento. Tale circostanza non è corretta, per lo stesso motivo questa consulenza ha provveduto alla dovuta variazione.



Situazione catastale prima della variazione:



Lotto A – Comune di Sava (TA)

- **Fg. 20 P.Ila 721 Sub 5 Cat C/1 Cl 3 Cons 72 mq. Rend 1145,29**

VIA PISA n. 15 Piano T



- **Fg. 20 P.Ila 721 Sub 6 Cat C/6 Cl 2 Cons 63 mq. Rend 178,95**

VIA PISA n. 15 Piano T



- **Fg. 20 P.Ila 721 Sub 7 Cat C/2 Cl 1 Cons 138 mq. Rend 220,94**

VIA PISA n. 15 Piano T-1



Tutte in ditta. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED], piena proprietà.

Situazione catastale dopo la variazione:



Lotto A – Comune di Sava (TA)

- **Fg. 20 P.Ila 721 Sub 8 Cat C/1 Cl 3 Cons 244 mq. Sup. Cat. 276 mq. Rend**

3.881,28.

VIA PISA n. 15 Piano T-1





Tutte in ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA TITOLARITA'

Il fabbricato in Sava e che qui rappresenta il LOTTO A, è stato acquistato dall'esecutato in data 13/02/2003 per atto di compravendita del Notaio Magda GAROFALO, rep. 25431, trascritto in Taranto in data 20/02/2003 ai n. 3553/2670, escluso dalla comunione legale dei beni, giusta dichiarazione resa unitamente al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] Non è chiaro il motivo per cui, nella Relazione redatta dall'Ing. Guerino DE PASCALIS, si attribuisca il diritto di "proprietà superficiaria".

È opportuno evidenziare che l'unico diritto di superficie rilevato dagli atti è quello a favore della società ENERVENTI S.p.A., riguardante solo l'area solare e costituito a seguito di scrittura privata autenticata per le firme dal Notaio Federico RUEGG di Savona in data 25/02/2013, rep. 41586, trascritto a Taranto il 20/03/2013 ai n. 6907/5507.

Tale diritto di superficie soggiace comunque all'inefficacia prevista dall'art. 2915 del C.C., in quanto costituito dopo il pignoramento.

STIMA

Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che





trattasi di “locale commerciale”, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €.

600,00 per immobili simili in buone condizioni, per tale motivo, al valore ottenuto, sono stati sottratti i costi per riportare quello in analisi proprio alla condizione di normalità.

La superficie commerciale è stata ottenuta sommando a quella lorda complessiva quelle della chiostrina e del balcone, opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione del coefficiente 0,25 (valido per entrambe le destinazioni).

se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 303;
- la superficie della chiostrina e del balcone è pari mq. 19

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, è pari a circa €. 185.000,00**

così ottenuto:

$$[303 + (19,70 \times 0.25)] \times 600,00 = \text{€. 184.755,00}$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione di:

- oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad €. 5000,00
- oneri per la manutenzione pari ad €. 60000

valore dell'immobile adeguato e corretto:

$$185000 - 5000,00 - 60000 = \text{€. 120.000,00}$$

LOTTO “B”

Abitazione in SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE

DESCRIZIONE



Trattasi di abitazione autonoma realizzata tra gli anni 70/80, al solo piano terra, ubicata nelle periferia del paese. Del tipo in “villini” ricade all’interno di terreno di pertinenza, in parte destinato a verde ed in parte a camminamenti e piazzali, che ha accesso diretto ed indipendente da via Mauricchio tramite un cancello carraio ed uno pedonale, corrispondenti al civico n. 37. L’abitazione è in parte con tetti spioventi, la cui altezza interna media è di circa 3 metri, ed in parte a solai piani con altezza interna di mt. 2.80. Internamente è costituita da un ingresso/disimpegno da cui si accede ai due bagni, alle cinque camere e al salone, quindi alla cucina. Esternamente vi sono: un portico d’ingresso e uno più ampio esposto a Nord/Est, un ambiente chiuso a veranda posto a Sud/Ovest del fabbricato ed un vano deposito, avente altezza interna pari a mt. 2.13, con accesso esterno. Distaccati dal corpo di fabbrica principale ma all’interno del lotto è stata rilevata la presenza di una struttura in legno sul confine a Nord/Ovest ed un manufatto collabente in prossimità del vertice a Sud/Ovest.

Caratteristiche zona: l’unità in questione è ubicata in agro di San Marzano, in prossimità della periferia del paese, ben soleggiata e raggiungibile tramite strada locale extraurbana. Non servita da mezzi pubblici, priva di negozi, scuole e supermercati, la zona si presenta scarsamente edificata.

Area pertinenziale: L’abitazione, in quanto in villini, è dotata di terreno di pertinenza ad uso esclusivo.

Materiali e impianti: Sono di media qualità. La pavimentazione ed i rivestimenti sono in monocottura, i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con colori pastello chiaro e con presenza, agli angoli e sulla linea di carico di, rivestimenti in pietra a bassorilievo. Anche gli interni sono semplicemente intonacati e tinteggiati.





Le porte interne sono a battente mentre gli infissi esterni sono dotati di zanzariere e persiane. L'abitazione è dotata degli impianti elettrico, fotovoltaico, citofonico ed idrico fognario.

I muri di confine sono in tufo, alti circa 2 metri per quelli interni, ovvero 1 metro con soprastante inferriata nel caso di quello alla strada. I cancelli sono metallici.



Stato manutentivo: L'intero contesto, benché abitato, si presenta come se fosse in abbandono, bisognevole di opere di manutenzione, dalla più semplice alla più accurata. Sono infatti stati rilevati: Intonaci compromessi, sia esterni che interni, aggravati da probabile infiltrazione di acque meteoriche; muri esterni di confine fortemente erosi; decori esterni e pavimenti parzialmente in fase di distacco; impianti ed infissi esterni da adeguare; cancellate da ritinteggiare.



Costi per la manutenzione: Al fine di portare lo stato generale a condizioni di normalità, questa consulenza ha stimato, in maniera empirica, un costo al metro quadro, pari ad €. 300, avendo compreso i costi per la manutenzione dell'area solare, dei muri esterni, dei camminamenti e per la demolizione della veranda (sull'accatastamento indicata come solarium). Da detto importo unitario, considerata la superficie da mantenere, misurata al solaio (comprensiva quindi di coperture inclinate, piane, aggetti) e complessivamente pari a mq. 240 circa, ne consegue un costo complessivo pari ad

€. 72000 circa. (mq. 240 x 300 €/mq)



Stato di possesso dell'immobile: L'abitazione è in uso all'esecutato e alla propria famiglia.

Superfici:

- **Utile interna**





altezza interna media zona a tetti spioventi mt. 3.00, mt. 2.80 zona a solai

piani: mq. 151.

- **Deposito esterno, altezza interna mt. 2.13:** mq. 8,5.
- **Porticati:** mq. 40,5.
- **Terreno di pertinenza:** mq. 1000.



Alle superfici di cui sopra corrisponde quella lorda (commerciale) pari a mq. 187 per la porzione residenziale e mq. 9 per il volume tecnico.



Confini: L'unità immobiliare in questione confina a Nord e ad Ovest con terreni agricoli, a sud con altra abitazione in villino e ad Est con strada.



DATI URBANISTICI



Il villino oggetto di perizia è stato realizzato in assenza di titolo alcuno, per tale motivo è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 conseguendo la relativa Concessione n. 301 del 18/12/2000, rilasciata il 28/12/2000. Non risulta che l'immobile sia stato dichiarato agibile.



Difformità: Rilevato che i grafici di cui a citato condono riportano alcune imperfezioni, tra cui:

- Mancanza della porta/finestra sul prospetto a Sud, realmente presente e regolarmente riportata in pianta;
- I portici sono stati erroneamente indicati col termine "veranda coperta";

ciò premesso, sono state rilevate le difformità che seguono:

- Avvenuta realizzazione di un ambiente non residenziale in aderenza al prospetto a Nord;
- Avvenuta chiusura a veranda del portico posto sul vertice a Sud/Ovest del fabbricato;





- Presenza di un manufatto collabente (privo di copertura) in prossimità del vertice a Sud/Ovest del lotto;
- Presenza di manufatto in legno in prossimità del vertice a Nord/Ovest del lotto.

Condonabilità: le difformità rilevate non possono conseguire la sanatoria e quindi vanno rimosse. È probabile che il volume non residenziale, aderente all'abitazione, ove si dimostrino le caratteristiche previste, possa essere classificato "volume tecnico" e quindi sanato tramite CILA. Per quest'ultimo caso, data l'incertezza anzidetta e considerate le dimensioni, considerato ancora che i costi per la rimozione e per la sanatoria sono quasi equivalenti, si è ritenuto di escluderlo dalla stima.

Per la rimozione dei suddetti manufatti, con l'ausilio del prezzario LL.PP. Puglia 2022, si prevede un costo medio di €. 35/mc per la demolizione e €. 5/q.le per il trasporto a discarica delle macerie. Rilevato un volume da demolire pari a mc. 130 circa ed un volume di macerie pari a 250 q.li, consegue un costo complessivo per la demolizione di circa €. 5800 così ottenuto: $(mc. 130 \times 35 \text{ €/mc}) + (q.li 250 \times 5 \text{ €/q.le})$.

SITUAZIONE CATASTALE

L'ultima planimetria in atti, presentata con variazione del 28/04/2016, riporta la presenza del deposito realizzato in aderenza al fabbricato e la chiusura a veranda del portico a Sud/Ovest, indicato con "solarium". Per il resto, salvo un diverso uso di alcuni vani, sembra corrispondere allo stato di fatto.

Situazione catastale:

Lotto B – Comune di San Marzano di San Giuseppe (TA)

- **Fg. 7 P.III 77 Sub 1 Cat A/7 Cl 1 Cons 10 vani Rend 748,86**

VIA MAURICCHIO n. 37 Piano T





In ditta. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà (indicato erroneamente con quota pari a 10/1000).



CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA TITOLARITA'

L'abitazione in San Marzano e che qui rappresenta il LOTTO B, è stata realizzata su terreno pervenuto all'esecutato in data 14/09/1983 per atto di donazione del Notaio Adriano LOPRIENO, rep. 162, trascritto in Taranto in data 24/09/1983 ai n. 17419/15800. Per il principio dell'accessione il manufatto ha quindi la stessa titolarità del terreno su cui sorge. Non è chiaro il motivo per cui, nella Relazione redatta dall'Ing. Guerino DE PASCALIS, venga invece indicata la comproprietà con la moglie.



STIMA

Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "abitazione in villino", si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 550,00 per immobili simili in buone condizioni, per tale motivo, al valore ottenuto, sono stati sottratti i costi per riportare quello in analisi proprio alla condizione di normalità.





La superficie commerciale è stata ottenuta sommando a quella lorda complessiva della porzione regolare, quella dei portici e del terreno, queste ultime opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione del coefficiente 0,25 per i portici e 0.15 per il terreno, avendo considerato i valori delle sistemazioni esterne e dei muri di confine.

se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 187;
- la superficie dei porticati è pari mq. 40.5;
- la superficie del terreno di pertinenza è pari mq. 1000

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, è pari a circa € 191.000,00**

così ottenuto:

$$[187 + (40,50 \times 0.25) + (1000 \times 0.15)] \times 550,00 = \text{€ } 190.918,75$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione di:

- oneri per la manutenzione pari ad €. 72000
- oneri per la demolizione dei manufatti irregolari €. 5800

valore dell'immobile adeguato e corretto:

$$191000 - 72000 - 5800,00 = \text{€ } \underline{\underline{113.200,00}}$$

In fede,

Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, mercoledì 13 marzo 2023

