

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI)
NUMERO DI RUOLO GENERALE 51/2024
GIUDICE: GIUSEPPE DE FRANCESCA
DEBITORE: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO A PREVALENTE USO ABITATIVO
IN VIA PAISELLO N. 38/40 – CITTA' VECCHIA DI TARANTO
COMPOSTO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI
FOGLIO 319TA P.LLA 1461 SUB. 15-16-17-18-19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO FILIPPO PICCINNO

VIA UMBRIA, 20 TARANTO 74121

MAIL: ARCHITETTOPIC@GMAIL.COM PEC: FILIPPOMARCO.PICCINNO@ARCHIWORLDPEC.IT - CELL. 3384285284

Ordine Architetti Taranto n. 437

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. Dati generali	p.	2
2. Premessa e definizione di valore di mercato	p.	3
3. Notizie generali: indagine storica, urbanistica e architettonica	p.	3
4. Criteri di valutazione	p.	4
5. Individuazione dei singoli cespiti e dislocazione ai piani	p.	5
6. Sistema costruttivo rilevato	p.	10
7. Conformità complessiva e condizione vincolistica	p.	11
8. Situazione locativa di beni analoghi	p.	13
9. Consistenze degli immobili	p.	13
10. Il mercato immobiliare locale	p.	13
11. Valutazione	p.	14
12. Conclusioni e valori di mercato	p.	18
13. Riepilogo valori stimati	p.	19
14. Elenco Allegati	p.	19
15. Lotti in vendita	p.	21

**DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI
CHE COMPONGONO L'EDIFICIO A PREVALENTE USO ABITATIVO IN VIA PAISIELLO N.38/40
CITTA' VECCHIA DI TARANTO**

1 – DATI GENERALI

Ubicazione: Via Paisiello n.38/40 – - TARANTO.

Dati Catastali: Foglio 319 TA – p.lla 1461 sub.16

P.R.G. D1-A Zona del Centro Storico della Città Vecchia art.40 N.A.

P.P.T.R. 6.1.2.BP Territori costieri (300m) – 6.3.1 UCP Città consolidata

Debitore: [REDACTED] con sede in Taranto alla [REDACTED]

Titoli autorizzativi: D.I.A. n.3510 del 29/10/2003 – Parere BBAACC n.23340 del 09/12/2003

D.I.A. n.882 del 09/03/2006 in variante – uso uffici

D.I.A. n.951 del 26/03/2008

D.I.A. n.26260 del 16/02/2010 in variante

D.I.A. n.84053 del 30/05/2014 per cambio d'uso in civili abitazioni

SCIA SUPRO/0024099 del 22/03/2019 per cambio d'uso [ultimo riferimento in atti]

COLLAUDO STATICO prot. 7618 n. ord. 23/TA del 02/08/2006

AGIBILITA' n.126 del 03/06/2009

ATTESTAZIONE di AGIBILITA' n.405 del 10/12/2014



Vista aerea Città Vecchia di Taranto [C.so Vittorio Emanuele II – Ponte Girevole] e localizzazione dell'immobile.

2 – PREMESSA E DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

La presente relazione di stima è redatta dal sottoscritto al fine di quantificare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in testo, verificandone lo stato manutentivo e le condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovansi.

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia reale intenzione di vendere l'immobile;
- che ci sia stato un ragionevole periodo di tempo per una adeguata commercializzazione;
- che il trend di mercato e le altre condizioni economiche al momento della valutazione siano identiche a quelle della stipula del preliminare contratto di compravendita.

Pertanto, a seguito della nomina ricevuta (PEC del 13/06/2025), il sottoscritto perito ha eseguito il sopralluogo degli immobili corredando la presente perizia di immagini fotografiche ed allegati e, premesso tutte quante le determinazioni riportate in seguito, è giunto alla seguente determinazione.

3 – NOTIZIE GENERALI: indagine storica, urbanistica e architettonica

Le unità immobiliari oggetto di stima compongono unitariamente un edificio Ottocentesco sito nel Centro Storico di Taranto (Città Vecchia) ubicato nella Via Paisiello n. 38/40 e composto da piano terra, piano primo, secondo e terzo superiore con terrazzo, oltre alla conformazione ipogea per due livelli sotterranea.

Il prospetto principale, rivolto a nord-est verso Via Paisiello, è inserito nel tessuto Paesaggistico della Città Consolidata (6.3.1.ucp e 6.1.2 bp del PPTR) corrispondente alla "spina" costruita a partire da Largo Latagliata, con la testata dell'attiguo Palazzo Stola, fino a vicolo Serafico, per poi addentrarsi unitamente ad altre costruzioni, verso la chiesa di Monte Oliveto.

L'edificio ha tre accessi, due da Via Paisiello ai civici nn. 38/40 e uno da Corso Vittorio Emanuele II (lato sud-ovest "ringhiera"), dai quali si raggiunge l'androne e il corpo scala che disimpegna le unità immobiliari sui rispettivi livelli.

Il P.R.G. vigente del Comune di Taranto riporta la destinazione urbanistica dell'antico manufatto edilizio nella zona omogenea "D1" – ZONA DEL CENTRO STORICO DELLA CITTA' VECCHIA Art. 40 N.A.

L'impianto dell'edificio risale ad epoca precedente la realizzazione dei Piani Urbanistici ed è stato oggetto di interventi per "ristrutturazione edilizia e restauro conservativo con fusione e diversa distribuzione interna" assentito con pratiche DIA n.3510 29/10/2003 – D.I.A. n.882 del 09/03/2006 in variante uso uffici - D.I.A. n.951 del 26/03/2008 - D.I.A. n.26260 del 16/02/2010 in variante – D.I.A.

n.84053 del 30/05/2014 per cambio d'uso in civili abitazioni ed infine **SCIA 0024099/2019 per definitivo assenso della condizione attuale**, depositate all'archivio edilizio del Comune di Taranto.

La morfologia architettonica ha subito alcune modifiche all'impianto tipologico ai fini del riuso, con intervento di conservazione realizzato sostanzialmente per le strutture lignee dei solai e delle murature portanti. La maggior parte delle pavimentazioni risultano sostituite con materiali di più recente produzione, salvo le zone comuni del piano terra (androne, scale, ecc.) che presentano le *chianche* in pietra originarie.

La costruzione si presenta con sagoma volumetrica a pianta regolare, pressoché rettangolare composta, come detto, da piano terra, un primo piano superiore, un secondo piano ed un terzo livello con copertura a tetto a doppia falda e parte piana del terrazzo fruibile (oltre ai due piani in ipogeo sotterranei).

Sul fronte principale di via Paisiello i **prospetti** presentano bucatore di dimensione pressoché simili al primo e secondo livello dove sono presenti due balconcini in aggetto, con leggere modanature e mensole in pietra.

Le coloriture della costruzione, per ogni lato, sono date in parte dal materiale di costruzione "a vista" costituito da blocchi di tufo di aspetto chiaro nei rilievi e nel cornicione ed in parte da intonaco costituito di malta di calce [della scala dei beige, giallo, grigio, bruno tipo bianco RAL 1002-1014] con stabilitura delle superfici del tipo "intonaco spugnato" a leggera finitura granulare.

La facciata di Corso Vittorio Emanuele II presenta invece la parte basamentale del piano terra più sporgente rispetto ai piani superiori, rivestita in materiale lapideo non originale (carparo). Tale basamento sfalsato permette al primo piano di fruire della lunga balconata sul gradone, che prospetta verso il Mar Grande, alla quale si accede dalle alte porte-finestre dei saloni interni.

Al secondo piano vi sono invece tre balconcini separati centrali oltre a due finestre ad inizio e fine del prospetto intonacato.

Il **corpo scala** interno prende accesso dall'androne del piano terra, comunicante tra via Paisiello e Corso Vittorio Emanuele. Detta connessione verticale è realizzata in muratura per sufficienti dimensioni e permette l'accesso ai piani dislocati sui tre livelli compreso il terrazzo.

4 – CRITERI DI VALUTAZIONE.

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che è stato seguito per lo svolgimento della stima.

Considerata la particolare tipologia dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di applicare il cosiddetto "**criterio analitico di valutazione reddituale**" da mediarsi, a termini di risultato, con la valutazione ottenuta dal "**metodo di mercato o comparativo**".

Di fatto il solo *metodo comparativo* non costituirebbe un esclusivo procedimento applicabile, in quanto è evidente la caratteristica di unicità del bene da stimarsi e la difficile possibilità di rilevare valori certi e recenti di mercato di beni simili al bene oggetto di stima al fine di effettuare una possibile comparazione sulla base di recenti compravendite effettuate in zona.

5-INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI CESPITI e DISLOCAZIONE ai PIANI

5.1 – Superfici delle unità immobiliari

La superficie coperta dell'intero fabbricato, ovvero la sua proiezione sul terreno, è di circa 180,00 mq.

Le **superfici utili** delle singole unità sono le seguenti.

A – Ufficio al piano terra mq 65,00

B- Abitazione al primo piano mq 142,10

C- Abitazione al secondo piano mq 140,20

D- Abitazione al terzo piano mq 105,00 (terrazzo mq 80,00).

5.2 – Premesse sulla conformità catastale e urbanistica del p.t. e delle parti comuni.

Con la presente stima si intende valutare i singoli cespiti per come allo stato attuale si presentano in atti catastali ed urbanistici, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato per le consistenze *de facto*.

Il cespite del piano terra, individuato all'AgE – Servizi Catastali - al Sub. 16 del Foglio di mappa 319, particella n.1461, quale A/10 (ufficio) di classe 3 per 2 vani, risulta con tale destinazione per uso ufficio anche dal punto di vista urbanistico (SCIA 0024099/2019).

Dal punto di vista edilizio/urbanistico, tale unità era stata precedentemente assentita, nel 2014, come parte comunicante dell'appartamento del primo livello **tramite scaletta interna autonoma**, e quindi unificata in una unica destinazione edilizia di tipo abitativo [nello specifico “tavernetta” come da DIA n. 84053 del 30/05/2014 e successiva attestazione di agibilità n. 405/2014].

Per quelle che sono le condizioni assentite attuali la scaletta interna costituisce solo una predisposizione per il possibile collegamento che allo stato attuale non è contemplato, in quanto **i due cespiti sono separati e per tanto si stimano**.

Quindi si terrà conto, nella determinazione del loro rispettivo valore finale, dei costi necessari per l'eliminazione della scala da una parte (piano terra) e della chiusura dell'accesso dall'altra (primo piano).

5.3 – Parti comuni (BCNC) e ipogeo sottostrada.

I vani presenti al piano terra come da ultimo progetto assentito [SCIA n. 0024099/2019] sono costituiti da due androni comunicanti tramite un disimpegno e dislocati rispettivamente con ingresso da Via Paisiello e da C.so Vittorio Emanuele II, oltre ad un locale di sgombero, un deposito, un secondo ingresso su via Paisiello ed un locale tecnico.

Tali vani sono tutti identificati catastalmente al **sub. 15** del Foglio di mappa 319, particella n.1461, quali Beni Comuni Non Censibili, unitamente allo stesso corpo scala ed ai pianerottoli di distribuzione ai piani.

I BCNC sono parti di un edificio in condominio che non hanno una propria capacità di generare reddito e, quindi, non sono registrati catastalmente come unità immobiliari separate, ma sono di uso comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio. Pertanto costituiscono di fatto **parti comuni indivise** delle singole unità immobiliari presenti, funzionali ad esse per poterne permettere l'accesso, l'utilizzo e la fruizione. E, come tali, concorrono alla determinazione del valore delle singole u.i. in base alla loro consistenza ed alle loro caratteristiche di pregio, finitura, funzionalità, ecc..

La loro rappresentazione nei documenti catastali avviene tramite l'**elaborato planimetrico** [che si allega], dove vengono definiti e identificati.

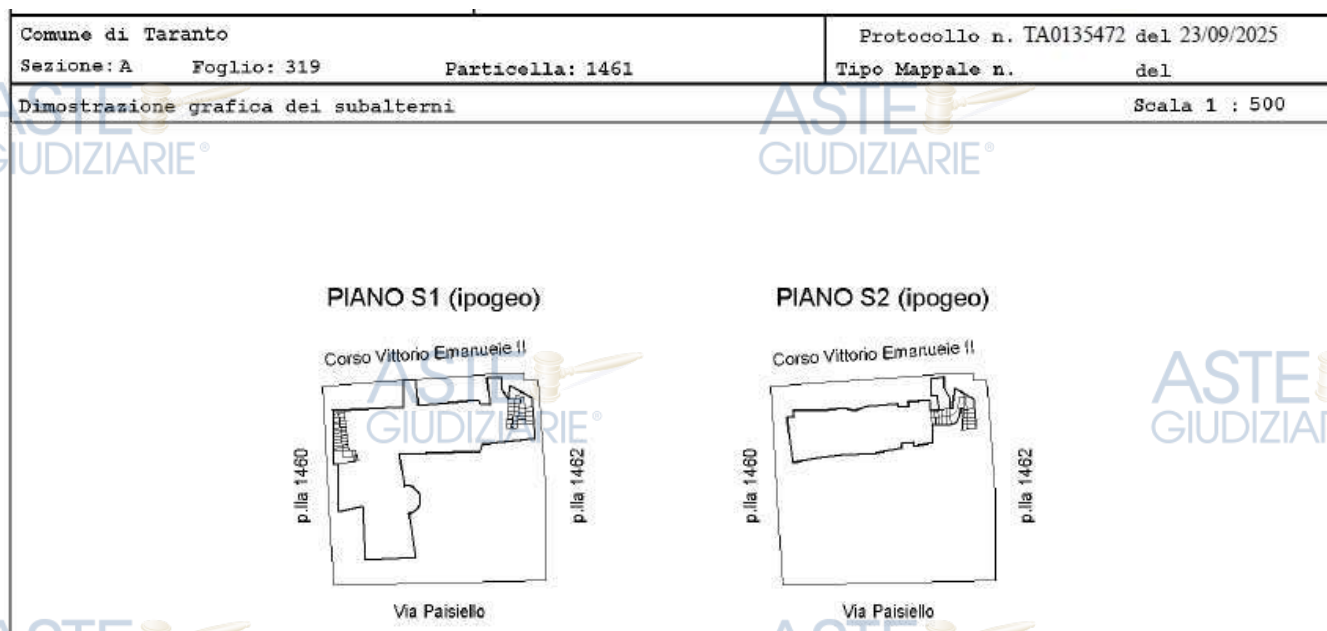
Nell'ambito della determinazione di tali parti comuni si precisa che è stato considerato l'ambiente ipogeo sottostrada esistente. Esso è accessibile unicamente dall'androne prospiciente l'ingresso di C.so Vittorio Emanuele II, tramite botola rettangolare posta a pavimento.

Non è raro ritrovare tali ambienti in edifici d'epoca costruiti verso l'affaccio della ringhiera di Mar Grande nella Città Vecchia. Infatti i costruttori dell'epoca univano l'utilità di ricavare grandi ambienti interrati nel banco calcarenitico sotto le loro proprietà baronali (cantine, depositi di grano, ecc.), alla necessità di reperire *in situ* i materiali estratti con cui realizzare parti dell'edificio superiore, le loro mura e lo loro volte. Inoltre tali ambienti ipogei erano spesso comunicanti con il livello del mare che oggi è visibile nel salto di quota tra il Corso e la battigia, usufruendo così di una comunicazione diretta con l'approdo delle imbarcazioni che vi trasportavano le spedizioni commerciali. Un ambiente ipogeo pubblicamente individuato risulta segnalato sotto l'edificio confinante di Palazzo Stola.

Si riporta pertanto che, con buona precisione, l'**ambiente ipogeo** sottostante il piano terra risulta essere stato rilevato ed inserito nel primo progetto di ristrutturazione del 2003 [DIA n.3510 del 29/10/2003] in riscontro a ben **due livelli sotterranei** per una profondità complessiva di oltre 7 metri ed una estensione planimetrica pari a circa la metà della superficie del piano terra per ogni livello sotterraneo.

Tale conformazione ipogea è stata inserita nell'elaborato planimetrico dei BCNC sub.15 attualmente in atti (che si allega), per i due piani sottostrada rilevati, la cui cavità costituisce anche proprietà indivisa. Diversamente non potrebbe essere, in quanto l'accesso attualmente disponibile non avviene dall'esterno e/o da una parte privata esclusiva.

A seguito della effettiva accessibilità o del futuro restauro compiuto dello stesso ipogeo dotato di eventuale autonomia funzionale e reddituale (procedura DOCFA del/i futuro possessore/i) si potrà procedere con l'accatastamento effettivo secondo una propria categoria. Allo stato attuale l'elaborato planimetrico catastale risulta conformato e riporta i due livelli sotterranei.



ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
	TARANTO		319	1461		
15	via giovanni paisiello	38/40	S12 - T-1 - 2-3		IPOGEI S1-S2 ATRIO E VANO SCALE BCNC AI SUB 16-17-18-19	
16	via giovanni paisiello	38/40	T		UFFICIO	
17	via giovanni paisiello	38/40	1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
18	via giovanni paisiello	38/40	2		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
19	via giovanni paisiello	38/40	3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Il fatto che al momento l'ipogeo non costituisca unità autonoma e/o suscettibile di autonomia reddituale non significa che esso sia privo di valore, anzi, **contribuisce alla valorizzazione dell'intero edificio e delle sue unità immobiliari** concorrendo alla determinazione della stima del valore aggiunto in quanto prova storica dell'epoca di realizzazione del fabbricato e suscettibile di scopi di interesse culturale e turistico.

A tal proposito esiste anche la possibilità, senza nessun obbligo, di segnalarlo al catasto speleologico regionale così come non vi è obbligo di segnalarlo attualmente alla competente Soprintendenza territoriale in quanto il primo progetto del 2003 [D.I.A. n.3510 del 29/10/2003] risulta correttamente trasmesso al detto Ufficio Ministeriale oltre ad aver ottenuto il competente e “favorevole” Parere BBAACC n.23340 del 09/12/2003.

L'attuale distribuzione interna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in base alle destinazioni catastali in atti, si presenta quindi come segue.

5.4 – **Unità A: piano terra ad uso ufficio.**

Al piano terra è attualmente dislocato un ufficio definito catastalmente al Sub. 16 del Foglio 319, p.lla 1461, A/10 di classe 3 per 2 vani, rendita € 836,66. Esso è costituito da un ambiente principale accessibile dall'androne, con zona posteriore che disimpegna un servizio igienico attrezzato, un ripostiglio ed una scala che attualmente collega l'unità con l'appartamento al piano superiore. In merito a tale collegamento si è detto al punto 5.2.

Il bene si presenta in ottimo stato in quanto ristrutturato recentemente, con nuove finiture per i pavimenti, gli intonaci, il bagno e gli infissi esterni ed interni. Gli ambienti sono direttamente illuminati da finestre verso C.so Vittorio Emanuele, protette da grate in ferro e dotate come detto di nuovi infissi in legno del tipo a taglio termico con vetro camera. Le coperture, come per tutto il piano terra, sono costituite da volte in pietra di còrparo a vista. Gli impianti risultano pressoché conformi alle normative vigenti ed in generale le attuali condizioni di conservazione risultano soddisfacenti. La destinazione autonoma della detta unità immobiliare, è collocabile nel tessuto urbano della Città Vecchia che oggi necessita di usi diversi dall'abitazione, anche nell'ambito di una riqualificazione funzionale delle parti della città che richiedono diversità d'impiego (adatto per medici di base, agenzie, piccoli studi professionali, ecc.). **Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni “mobili” presenti**, quali arredi in disuso dell'ufficio stesso, suppellettili, attrezzi ginnici, accessori, ecc che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.000,00 (euro tremila/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene (CAA).

5.5 – **Unità B: piano primo uso abitazione.**

Il primo piano è destinato a residenza definita catastalmente al Sub. 17 del Foglio 319, p.lla 1461, A/3 di classe 3 per 8 vani, rendita € 826,33.

Essa si compone, dopo l'accesso dal pianerottolo della scala, di una zona notte dislocata verso Via Paisiello ed una zona giorno disposta verso C.so Vittorio Emanuele. Dall'ingresso è possibile dirigersi facilmente verso le due parti dell'abitazione che è dotata di tre servizi igienici attrezzati, due camere da letto e tre ampi vani per soggiorno, pranzo e cucina. Si rileva il solaio costituito da travi in legno

centenarie restaurate, con soprastante tavolato a vista ad altezza superiore ai 4 m, e camere con controsoffitti rivestiti in tela decorata dell'epoca. Gli intonaci sono del tipo rifinito a fratazzo tinteggiati di colore bianco, i pavimenti non sono originali ma sostituiti da lastre di grès ad affetto pietra ed in parte di grès lucido (servizi). Una sala risulta dotata di boiserie perimetrale in legno mentre la zona cucina è parzialmente rivestita con piastrelle colorate. Gli impianti risultano pressoché conformi alle normative vigenti ed in generale le attuali condizioni di conservazione risultano soddisfacenti. Nuovi infissi in legno del tipo a taglio termico con vetro camera prospettano sia verso la vista interna che verso la particolare vista mare di C.so Vittorio Emanuele usufruendo dell'uscita sulla balconata esterna ricavata sul gradone in sporgenza del piano terra.

La destinazione di questa unità immobiliare è collocabile per un uso abitativo di pregio in questa parte della Città Vecchia molto fruibile e particolarmente visibile dal fronte mare, come tutti gli edifici baronali del tempo di questa ambita fascia costruita che si caratterizzano, nelle loro condizioni estrinseche, per il loro alto valore di mercato.

L'intervento di ristrutturazione e parziale restauro eseguito risulta ben visibile anche nelle opere di consolidamento strutturale e rende questo immobile ancora in ottimo stato di conservazione e suscettibile di possibile fruizione in breve tempo, oltre che flessibilità di utilizzo. Non si segnalano lesioni, crepe e/o fessurazioni nelle murature e nelle parti strutturali mentre, dal punto di vista urbanistico, non sarà necessario provvedere alla regolarizzazione della disposizione interna in confronto all'ultimo progetto assentito, in quanto **conforme**. Di fatto l'unità immobiliare era stata inizialmente destinata, come tutto l'edificio, ad uso ufficio per poi aver cambiato destinazione d'uso con le ultime DIA assentite del 2014-2019. **Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti**, quali arredi in disuso dell'appartamento stesso, suppellettili, accessori, ecc che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene (CAB).

5.6 – Unità C: piano secondo uso abitazione.

Il secondo piano è destinato a residenza definita catastalmente al Sub. 18 del Foglio 319, p.lla 1461, A/3 di classe 3 per 7,5 vani, rendita € 774,69.

Essa si compone, dopo l'accesso dal pianerottolo della scala, di una zona notte dislocata verso Via Paisiello ed una zona giorno disposta verso C.so Vittorio Emanuele. Dall'ampio ingresso è possibile dirigersi facilmente verso le due parti dell'abitazione che è dotata di tre servizi igienici attrezzati, due camere da letto e tre ampi vani per soggiorno, pranzo e cucina. Si rileva il solaio costituito da travi in legno centenarie restaurate, con soprastante tavolato a vista ad altezza di quasi 4 m. Gli intonaci sono del tipo rifinito a fratazzo tinteggiati di colore bianco, i pavimenti non sono originali ma sostituiti da

lastre di grès ad affetto pietra ed in parte di grès lucido (servizi). La zona cucina è parzialmente rivestita con piastrelle colorate. Gli impianti risultano pressoché conformi alle normative vigenti ed in generale le attuali condizioni di conservazione risultano soddisfacenti. Nuovi infissi in legno del tipo a taglio termico con vetro camera prospettano sia verso la vista interna che verso la particolare vista mare di C.so Vittorio Emanuele usufruendo dell'uscita su tre balconcini centrali e della veduta dalle due finestre della prima e dell'ultima sala.

La destinazione di questa unità immobiliare è collocabile per un uso abitativo di pregio in questa parte della Città Vecchia molto fruibile e particolarmente visibile dal fronte mare, come tutti gli edifici baronali del tempo di questa ambita fascia costruita che si caratterizzano, nelle loro condizioni estrinseche, per il loro alto valore di mercato.

L'intervento di ristrutturazione e parziale restauro eseguito risulta ben visibile anche nelle opere di consolidamento strutturale e rende questo immobile ancora in ottimo stato di conservazione e suscettibile di possibile fruizione in breve tempo, oltre che flessibilità di utilizzo. Non si segnalano lesioni, crepe e/o fessurazioni nelle murature e nelle parti strutturali mentre, dal punto di vista urbanistico, non sarà necessario provvedere alla regolarizzazione della disposizione interna in confronto all'ultimo progetto assentito, in quanto **conforme**. Di fatto l'unità immobiliare era stata inizialmente destinata, come tutto l'edificio, ad uso ufficio per poi aver cambiato destinazione d'uso con le ultime DIA assentite del 2014/2019.

Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti, quali arredi in disuso dell'appartamento stesso, suppellettili, accessori, ecc che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene (CAC).

5.7 – Unità D: piano terzo uso abitazione.

Il terzo piano è destinato a residenza definita catastalmente al Sub. 198 del Foglio 319, p.lla 1461, A/3 di classe 3 per 3,5 vani, rendita € 361,52.

Essa si compone, dopo l'accesso dal pianerottolo della scala comune, che in quest'ultimo tratto è in legno, di un grande ambiente centrale sostanzialmente destinato a zona giorno e loft con parte soppalcata in doppia altezza per zona letto. La cucina è dislocata a parte verso il lato di via Paisiello così come il servizio igienico ed un guardaroba. Gli ambienti sono coperti da un tetto in legno lamellare a due falde, la cui ricostruzione attuale è stata di fatto eseguita sulla scorta di precedenti edilizi necessariamente rimossi, mantenendo però l'aspetto originario che, all'esterno, riporta le tegole in cotto di protezione.

Gli impianti risultano pressoché conformi alle normative vigenti ed in generale le attuali condizioni di conservazione risultano soddisfacenti. Nuovi infissi in legno del tipo a taglio termico con vetro camera

prospettano sia verso la vista interna che verso la particolare vista mare di C.so Vittorio Emanuele usufruendo dell'uscita sull'ampia terrazza ad uso esclusivo con veduta completa della baia di Mar Grande.

La destinazione di questa unità immobiliare è collocabile per un uso abitativo di pregio in questa parte della Città Vecchia molto fruibile e particolarmente visibile dal fronte mare, come tutti gli edifici baronali del tempo di questa ambita fascia costruita che si caratterizzano, nelle loro condizioni estrinseche, per il loro alto valore di mercato.

L'intervento di ristrutturazione e parziale restauro eseguito risulta ben visibile anche nelle opere di consolidamento strutturale e rende questo immobile ancora in ottimo stato di conservazione e suscettibile di possibile fruizione in breve tempo, oltre che flessibilità di utilizzo. Non si segnalano lesioni, crepe e/o fessurazioni nelle murature e nelle parti strutturali mentre, dal punto di vista urbanistico, non sarà necessario provvedere alla regolarizzazione della disposizione interna in confronto all'ultimo progetto assentito, in quanto **conforme**.

Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti, quali arredi in disuso dell'appartamento stesso, suppellettili, accessori, ecc che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.000,00 (euro tremila/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene (CAD).

6 – SISTEMA COSTRUTTIVO RILEVATO.

L'edificio, stante la documentazione rilevata è stato realizzato prima della dichiarazione di sismicità della zona, classificata di terza categoria dalla normativa vigente. In seguito sono state realizzate opere di consolidamento collaudate il 02/08/2006 [Collaudo prot. 7618 n. ord. 23/TA].

Dall'esame visivo della struttura non sono state constatate lesioni o fessurazioni strutturali importanti né nelle murature, né nelle volte e né nei solai.

Il calpestio al piano terra non presenta segni di sprofondamento o qualunque altro problema strutturale evidente.

Durante i sopralluoghi è emerso che le murature sono realizzate con conci di tufo legati tra loro con malta cementizia di buona qualità che non presenta segni di disgregamento. Tale soluzione tecnologica costituisce un congegno statico dimostratosi evidentemente ancora valido, a fronte dello stato di fatto attuale dell'immobile.

Le strutture orizzontali del piano terra sono costituite da volte a stella ed a botte ribassata in blocchi di tufo, mentre il corpo scala è anch'esso costituito in blocchi di muratura sagomati su voltine rampanti incastrate nelle murature d'ambito, salvo la parte in legno terminale del terzo piano.

Gli orizzontamenti del primo, secondo, terzo livello e copertura sono invece costituiti da solai in legno a semplice orditura con travi portanti aventi sezioni pari a circa 150mm x 350mm, interesse pressoché pari a 500mm, luce massima di 6500mm, tavolato superiore avente spessore di 35mm e parti di controsoffitti inferiori di incannucciato intonacato sospeso a sottostrutture inferiori di graticci di legno non portanti.

Tali orizzontamenti, anche nelle zone con luce più grande, non presentano fenomeni di oscillazione verticale sotto carico e/o di risonanza in quanto oggetto di interventi di **consolidamento** ed irrigidimento, nell'ambito delle murature d'ambito esistenti, con solette armate in c.a..

Il solaio di copertura permette la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque meteoriche, fino a raggiungere i pluviali realizzati in tubazioni di adeguato diametro. Tali pluviali sono isolati e/o, esterni e indipendenti dalle murature, e fanno convogliare le acque meteoriche oltre il marciapiede perimetrale dell'edificio o a dovuta distanza dai muri di perimetro, al fine di raggiungere il verde di pertinenza.

L'edificio rilevato si presenta costruito per lo più nel rispetto dei criteri normativi generali e delle caratteristiche igienico-sanitarie previste per le civili abitazioni.

7 – CONFORMITA' COMPLESSIVA e CONDIZIONE VINCOLISTICA DELL'AREA.

L'edificio oggetto di stima rientra nella destinazione di zona "D1-A Zona del Centro Storico della Città Vecchia art.40 N.A.", secondo quanto riportato nel P.R.G. vigente.

Dal punto di vista urbanistico, a seguito di ricerche condotte presso l'archivio edilizio comunale, l'intero complesso è da considerarsi **conforme** in quanto con l'ultima SCIA si è provveduto a regolarizzare la condizione di fatto in base all'adeguamento d'uso avvenuto nel tempo da parte degli utilizzatori, oltre alla diversa destinazione d'uso (per ufficio) dell'u.i. al piano terra.

Per quanto assentito con i titoli autorizzativi in atti, il fabbricato risulta aver conseguito Attestazione di **Agibilità** dichiarata da altro tecnico ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del DPR 380/01 registrata al n.405 in data 10/12/2014. Precedentemente era stato rilasciato Certificato di Agibilità [n.126/2009] dal Comune di Taranto per altra destinazione d'uso complessiva (uffici).

Sull'area oggetto di stima è presente dagli anni '70 il Piano di Risanamento che, anche se nel tempo ha sviluppato aggiornamenti, conferme e varianti, ha lasciato pressoché intatte le **linee guida da seguire sul restauro degli edifici** in merito alla definizione dell'*unicum* urbanistico dell'antico centro storico, con particolare attenzione alla morfologia architettonica, alle facciate e ai dettagli degli edifici da recuperare.

Il regime vincolistico vigente è inquadrato nel più ampio Piano Paesaggistico Regionale (PPTR) che dal 2014 ha determinato sull'intera Isola Madre la condizione di "Città consolidata" che consente

interventi di ristrutturazione e restauro conservativo con particolare attenzione al **rispetto dei materiali, dei colori, delle finiture e delle stratificazioni** millenarie eventualmente rinvenenti nelle opere da realizzarsi. Tale condizione determina una diversa valorizzazione del bene che rimarrà in una condizione di *unicum* grazie alla salvaguardia così definita dalle norme.

L'edificio non è attualmente gravato da vincolo puntuale da parte del Ministero dei beni Culturali ma nelle immediate vicinanze sono segnalati molti beni tutelati (Palazzo Latagliata, Stola, Cordiglia-Spartera, D'Ayala, Fortino bastionato, ecc.) di competenza della Soprintendenza Archeologica, Ambientale, Artistica ed Architettonica. Pertanto, qualsiasi progetto per opere che riguardino un edificio rientrante in quest'area della Città Vecchia, dovrà essere comunque sottoposto a valutazione e parere specifico dell'Ente per i BBAA.

Pertanto la stima dovrà tener conto della **condizione di pregio dell'insieme** in cui è inserito il fabbricato, delle sue proprie peculiarità rinvenute in fase di restauro nelle parti comuni, quali l'ipogeo, oltre che delle finiture e tecnologie costruttive presenti (solai in legno).



Mappa dei vincoli disposti dalla Soprintendenza BBAA nella zona di appartenenza dell'immobile.

8 – SITUAZIONE LOCATIVA di BENI ANALOGHI.

L'attuale situazione locativa di immobili simili per categoria funzionale e catastale della zona è rintracciabile con la possibilità di conoscere gli importi di possibili contratti di locazione per beni analoghi. E' stato quindi determinato un ipotetico canone di affitto, tramite la comparazione diretta di annunci di locazione per beni analoghi in area/e di pregio del centro storico, al fine di compiere una verifica reddituale che correli i valori di mercato ai ricavi della locazione.

Data l'unicità del bene non è possibile raffrontare i valori unitari con i valori disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che riporta per lo più le quotazioni su immobili scadenti.

Da quotazioni delle agenzie specializzate su immobili simili (Luxury-Lionard, Immobiliare.it, Luxforsale, ecc.) per affitti in case di prestigio, anche ad uso turistico, con vista diretta sul lungomare della Città Vecchia fino a Corso due Mari, con finiture in buono stato di categoria catastale A/3, di pari metratura, la rata mensile di affitto si attesta tra € 700,00/mese ed € 1.200,00/mese.

Per uffici con caratteristiche di pregio in zona si riportano valori mensile di affitto che si attestano tra €500,00/mese ed € 700,00/mese.

9 – CONSISTENZE degli immobili.

Le consistenze vengono espresse in termini di superfici vendibili o superfici locabili. Le superfici vendibili comprendono l'incidenza delle murature perimetrali e dei divisori interni, mentre le superfici locabili escludono questi elementi (inferiori nella misura dal 6% all'8% circa rispetto alle prime).

Gli immobili oggetto di stima sono definibili, per la possibilità di essere ceduti rispettivamente in uso a terzi, dalle seguenti consistenze di superficie netta, ovvero locabili, come segue:

A – Ufficio al piano terra mq 65,00

B- Abitazione al primo piano mq 142,10

C- Abitazione al secondo piano mq 140,20

D- Abitazione al terzo piano mq 105,00 (terrazzo mq 80,00).

Il riferimento alla superficie locabile si rende necessario nel procedimento di valutazione dell'immobile con il metodo reddituale.

10 – IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Dal punto di vista immobiliare la zona più presente negli annunci immobiliari in assoluto è il **Borgo** con oltre 811 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Ai fini della valutazione comparativa, da ricerche condotte sul mercato immobiliare locale, si evincono per le **zone di pregio** del **Borgo antico** con immobili restaurati le seguenti quotazioni: per vendita € 2.200/mq; per affitto di appartamenti € 7,5 mq mese; per affitto di uffici € 8,0 mq mese.

Nel corso degli ultimi 12 mesi, il prezzo richiesto per immobili simili ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2025, con un valore di €2.500,00 al metro quadro (piazzetta San Eligio).

Il futuro prossimo del **mercato immobiliare** sarà molto differente dagli anni passati: in sostanza, si comprerà di più, ma a prezzi stabili con tendenza al rialzo pari a circa 1,5% per il 2026.

11 - VALUTAZIONE

10.1 - Criterio reddituale o capitalizzazione dei redditi (parti attualmente locate).

La valutazione sulla base del criterio reddituale che qui si applica per le motivazioni già espresse al paragrafo 4, esprime il valore dell'immobile in funzione delle sue capacità di produrre reddito. Il reddito in tale ambito è assunto costante e illimitato.

Il valore dell'immobile è quindi una funzione della sua capacità di produrre reddito:

$$\text{Valore} = C \cdot 1/r$$

V = valore dell'immobile

C = canone di locazione

r = tasso di capitalizzazione (*Cap rate*)

Definite le condizioni di base già accertate quali il possibile contratto di locazione con canone allineato al mercato e la solvibilità del conduttore, la determinazione del saggio di capitalizzazione è avvenuta per analisi razionale su base economica e per confronto con investimenti alternativi:

$$r = R_f + P_i + g$$

Il rendimento lordo per investimenti privi di rischio (R_f) è definibile, ad esempio, da BOT, CCT, ecc. che costituiscono sostanzialmente un investimento sicuro a tutt'oggi.

Mentre il premio per il rischio ($P_i + g$) è rappresentato dall'extra rendimento richiesto da un imprenditore finanziario per effettuare l'investimento nell'attività.

Sostanzialmente il fattore correttivo g deriva dai parametri propri che contraddistinguono l'immobile oggetto della stima quali:

- ubicazione
- tipologia
- dimensione
- stato locativo
- fungibilità.

Insomma il fattore g , specifico dell'immobile in esame, può incrementare o deprezzare il **cap rate** in base al maggior/minor rischio determinato dalle condizioni diverse da quelle di mercato.

A tal proposito occorre osservare che l'ubicazione dell'immobile è da considerarsi ottima in sé, in quanto si sta appunto descrivendo un edificio collocato in una zona storica con alto potenziale di sviluppo ed adatto ad un investimento redditizio. Per contro è doveroso ricordare che qualsiasi attività d'investimento non può prescindere dalla regola della velocità di raggiungimento, strettamente connessa alla congestionata situazione urbanistica del territorio tarantino che manifesta una carenza di infrastrutture aggiornate ed una scarsa dotazione di mezzi pubblici utilizzabili per la mobilità.

Ma l'unicità morfologica dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari, è data anche dalla qualità delle parti comuni e **dalla presenza dell'ipogeo** che, se pur oggetto di futuri restauri, costituirà un valore aggiunto per l'aspetto storico/culturale del fabbricato.

Non in ultimo si sottolinea la potenziale flessibilità d'uso delle unità immobiliari che potrebbero anche essere oggetto di frazionamento e cambi di destinazione per l'impiego più opportuno.

Pertanto considerati i riferimenti pensabili in ordine ad investimenti sicuri di paragone (quali ad esempio BOT, CCT, BUND tedeschi, ecc.) ed il loro trend, apportando gli opportuni fattori correttivi per la determinazione del tasso di capitalizzazione che tengano conto altresì delle redditività attesa normalizzata, dell'orizzonte temporale non ben definibile per l'investimento, del premio di rischio, dell'andamento dell'inflazione e di ogni altra componente attinente (tassazione, adeguamenti edilizi, conformità urbanistica/catastale dell'immobile, adeguamenti tecnologici, imposte, commercializzazione del bene, trend dell'economia locale, ecc.) è prudente definire il *Cap Rate* con un coefficiente pari al **6,0% (r)**.

Risultano, salvo arrotondamenti, per quanto definito al paragrafo 10 (ovvero circa **€ 7,5/mq e € 8,0/mq** in media) i seguenti valori di base:

1 - per la superficie locabile dell'unità **A** – Ufficio al piano terra **mq 65,00**:

CA (canone di locazione ufficio al p.t.) € 520,00 x 12 mesi = € 6.240,00

VRA (valore unità A con metodo reddituale) = € 6.240,00 * 1/6,0 % = **€ 104.000,00**

2 - per la superficie locabile dell'unità **B** - Abitazione al primo piano **mq 142,10**:

CB (canone di locazione appartamento al p.1) € 1.065,00 x 12 mesi = € 12.780,00

VRB (valore unità B con metodo reddituale) = € 12.780,00 * 1/6,0 % = **€ 213.000,00**

3 - per la superficie locabile dell'unità **C** - Abitazione al secondo piano **mq 140,20**:

Cc (canone di locazione appartamento al p.2) € 1.051,00 x 12 mesi = € 12.610,00

VRC (valore unità C con metodo reddituale) = € 12.610,00 * 1/6,0 % = **€ 210.170,00**

4 - per la superficie locabile dell'unità **D** - Abitazione al terzo piano **mq 105,00** (terrazzo mq 80,00).

CD (canone di locazione appartamento al p.3) € 788,00 x 12 mesi = € 9.456,00

VRD (valore unità D con metodo reddituale) = € 9.456,00 * 1/6,0 % = **€ 157.600,00**

10.2 Criterio comparativo.

Nella stima con il metodo comparativo, si applicano alle consistenze vendibili i valori riscontrati per immobili comparabili (in questo caso aventi destinazione d'uso per abitazioni/uffici in immobili di pregio) per caratteristiche ubicazionali.

Pertanto con tale metodo si ritiene di stimare unitariamente quanto catastalmente in atti in categoria A/10 e A/3 in quanto così visibile.

Da indagini di mercato condotte nell'ambito della zona di riferimento il valore di mercato per metro quadrato rilevato, per la stessa categoria di immobili ad uso abitazione si attesta in € 2.200,00/mq (agenzie specializzate su immobili simili Luxury-Lionard, Immobiliare.it, Luxforsale, ecc.) e in € 1.500/mq ad uso ufficio.

Pertanto risultano i seguenti valori (riferimento alle superfici di vendita catastali o lorde).

VCA (valore unità A con metodo comparativo) = € 1.500,00 * mq 68,00 = **€ 102.000,00**

VCB (valore unità B con metodo comparativo) = € 2.200,00 * mq 204,00 = **€ 448.800,00**

VCC (valore unità C con metodo comparativo) = € 2.200,00 * mq 203,00 = **€ 446.600,00**

VCD (valore unità D con metodo comparativo) = € 2.200,00 * mq 117,00 = **€ 257.400,00**

11.3 Opere necessarie all'unità ufficio del piano terra e all'appartamento del primo piano.

Nella relazione di stima si è detto che **non sarà necessario** procedere al ripristino della funzionalità degli immobili ed alla verifica dello **stato legittimo** [ai sensi del DPR 380/01 e della Legge 150/2024] in quanto già assentito.

Tuttavia esistono dei costi da sopportare per le unità del piano terra e del primo piano [come detto nel §5.2] dovuti all'**eliminazione della scala interna** che unificava i due livelli della univoca precedente destinazione urbanistica e catastale (A/3). Siccome ora le due unità hanno diversa destinazione, e sono così accatastate (per A/10 il p.t e per A/3 il p.1) sarà necessario sostenere i costi per l'eliminazione della scala interna di comunicazione, per ciascuna parte.

Si stimano pertanto i costi delle suddette opere, da porre in detrazione ai valori di stima del p.t e del p.1, rispettivamente come segue:

CSA unità A (A/10 al piano terra) = **€ 4.590,00** [rimozione scala]

CSB unità B /A/3 al primo piano) = **€ 1.500,00** [chiusura vano scala]

11 – CONCLUSIONI e VALORE di MERCATO

Il valore totale **VT** delle unità immobiliari, presenti sulla particella n. 1461 del Foglio di Mappa n.319 TA, si ottiene dalla media dei due metodi applicati, reddituale e comparativo (VRA e VRC), sottraendo i costi per lo smaltimento degli arredi (CA) e, solo per l'ufficio al p.t. e per l'appartamento al p.1, i costi dell'eliminazione della scala (Cs).

Tuttavia il sottoscritto ritiene di applicare, in base alla propria esperienza, alla conoscenza dei prossimi sviluppi della condizione infrastrutturale e di programma per il rilancio del Centro Storico ed alle condizioni intrinseche dei beni e delle loro parti comuni (ipogeo, pregio storico/culturale, altezza di piano terrazzi, balconi, ecc.), una percentuale aggiuntiva alle valutazioni determinate dallo 0,5% al 2%. Pertanto risulta, per ciascuna unità immobiliare, con arrotondamento:

$$VT \text{ unità A} = [(VRA + VCA) / 2 - CAA - Csa] + 1\% =$$

$$[(104.000,00 + 102.000,00) / 2 - 3.000,00 - 4.000,00] + 1\% = \underline{\underline{\text{€ } 97.000,00}}$$

(euro novantasettemila/00)

$$VT \text{ unità B} = [(VRB + VCB) / 2 - CAB - Csb] + 0,5\% =$$

$$[(213.000,00 + 448.800,00) / 2 - 3.500,00 - 1.500,00] + 0,5\% = \underline{\underline{\text{€ } 327.500,00}}$$

(euro trecentoventisettemilacinquecento/00)

$$VT \text{ unità C} = [(VRc + VCC) / 2 - CAC] + 2\% =$$

$$[(210.170,00 + 446.600,00) / 2 - 3.500,00] + 2\% = \underline{\underline{\text{€ } 331.400,00}}$$

(euro trecentotrentunomilaquattrocento/00)

$$VT \text{ unità D} = [(VRD + VCDc) / 2 - CAD] + 2\% =$$

$$[(157.600,00 + 257.400,00) / 2 - 3.000,00] + 2\% = \underline{\underline{\text{€ } 208.600,00}}$$

(euro duecentottomilaseicento/00)

Tali somme rappresentano il più probabile valore delle unità immobiliari in testo, riferito alla data della presente.

N.B.: [Si noti che i valori risultanti **non sono allineati** con il valore desumibile dalle rendite catastali in atti che, se pur da rivalutare ed aggiornare, appaiono sottostimate e non corrispondenti a causa della classe attribuita].

Unità immobiliari	Destinazione	VALORE DI MERCATO STIMATO
A - PIANO TERRA	UFFICIO	€ 97.000,00
B - PIANO PRIMO	ABITAZIONE	€ 327.500,00
C - PIANO SECONDO	ABITAZIONE	€ 331.400,00
D - PIANO TERZO	ABITAZIONE	€ 208.600,00

Taranto 15 settembre 2025

Il Tecnico.



1. D.I.A. n.3510 del 29/10/2003 – Parere BBAACC n.23340 del 09/12/2003
2. D.I.A. n.882 del 09/03/2006 in variante – uso uffici
3. D.I.A. n.951 del 26/03/2008
4. D.I.A. n.26260 del 16/02/2010 in variante
5. D.I.A. n.84053 del 30/05/2014 per cambio d'uso in civili abitazioni
6. COLLAUDO STATICO prot. 7618 n. ord. 23/TA del 02/08/2006
7. AGIBILITA' art.126 n.199 del 03/06/2009
8. ATTESTAZIONE di AGIBILITA' n.405 del 10/12/2014
9. Estratto di Mappa catastale F319 plla1461
10. Elenco immobili F319 plla1461
11. Elaborato planimetrico_2025 con BCNC
12. Planimetria Sub.16
13. Planimetria Sub.17
14. Planimetria Sub.18
15. Planimetria Sub.19
16. Visura storica Sub.15 BCNC
17. Visura storica Sub.16
18. Visura storica Sub.17
19. Visura storica Sub.18
20. Visura storica Sub.19
21. Elaborati DIA_2003 (con ipogei)
22. Elaborato SCIA_2019 [ultimo riferimento in atti]
23. Fotografie di rilievo

LOTTO A

UFFICIO AL PIANO TERRA

con ingresso dai due androni di un edificio di pregio recentemente restaurato nel centro storico della Città Vecchia di Taranto alla Via Paisiello n.38/40 e Corso Vittorio Emanuele II.

Superficie catastale di mq 65

[Foglio 319 p.la 1461 sub. 16 A/10 cl.3 con 2 vani rendita € 836,66]

composta da:

un vano voltato di 23mq H 4,10m con due affacci verso il C.so Vittorio Emanuele, un disimpegno, ripostigli e un bagno; finiture di pregio con volte di còrparo a vista, infissi taglio termico, bagno attrezzato, impianti in buono stato, parti comuni indivise in BCNC sub.15 con androni, scala, deposito, locale tecnico al p.t. e ipogeo storico di cui ai piani s1 e s2 dell'elaborato planimetrico catastale.

VALORE DI MERCATO STIMATO:

€ 97.000,00

(euro novantasettemila/00)

LOTTO B**ABITAZIONE AL PRIMO PIANO**

**con ingresso dai due androni al p.t. di un edificio di pregio recentemente
restaurato nel centro storico della Città Vecchia di Taranto alla Via Paisiello
n.38/40 e C.so Vitt. Emanuele II.**

Superficie catastale di mq 204

[Foglio 319 p.IIa 1461 sub. 17 A/3 cl.3 con 8 vani rendita € 826,33]

composta da:

**due saloni e cucina vista mare con balconata verso il C.so Vittorio Emanuele, due
camere da letto, tre servizi igienici attrezzati, ingresso, disimpegno, ripostigli;
finiture di pregio con solai in legno a vista H 4,15m e controsoffitti in tela
decorata, infissi taglio termico, impianti in buono stato, parti comuni indivise in
BCNC sub.15 con androni, scala, deposito, locale tecnico al p.t. e ipogeo storico
di cui ai piani s1 e s2 dell'elaborato planimetrico catastale.**

VALORE DI MERCATO STIMATO:

€ 327.500,00

(euro trecentoventisettemilacinquecento/00)

LOTTO C**ABITAZIONE AL SECONDO PIANO**

**con ingresso dai due androni al p.t. di un edificio di pregio recentemente
restaurato nel centro storico della Città Vecchia di Taranto alla Via Paisiello
n.38/40 e C.so Vitt. Emanuele II.**

Superficie catastale di mq 203

[Foglio 319 p.IIa 1461 sub. 18 A/3 cl.3 con 7,5 vani rendita € 774,69]

composta da:

**due saloni e cucina vista mare con tre balconi e due affacci verso il C.so Vittorio
Emanuele, camere da letto, tre servizi igienici attrezzati, ingresso, disimpegno,
ripostigli;**

**finiture di pregio con solai in legno a vista H 3,90m e controsoffitti in tela
decorata, infissi taglio termico, impianti in buono stato, parti comuni indivise in
BCNC sub.15 con androni, scala, deposito, locale tecnico al p.t. e ipogeo storico
di cui ai piani s1 e s2 dell'elaborato planimetrico catastale.**

VALORE DI MERCATO STIMATO:

€ 331.400,00

(euro trecentotrentunomilaquattrocento/00)

LOTTO D**ABITAZIONE AL TERZO PIANO**

**con ingresso dai due androni al p.t. di un edificio di pregio recentemente
restaurato nel centro storico della Città Vecchia di Taranto alla Via Paisiello
n.38/40 e C.so Vitt. Emanuele II.**

Superficie catastale di mq 117

[Foglio 319 p.IIa 1461 sub. 19 A/3 cl.3 con 3,5 vani rendita € 361,52]

composta da:

**grande ambiente centrale vista mare con terrazzo ad uso esclusivo in affaccio
verso il C.so Vittorio Emanuele, camera da letto, servizio igienico attrezzato,
guardaroba, soppalco in legno;**

**finiture di pregio con tetto a due falde in legno H 5,05m a vista, scala in legno per
soppalco, infissi taglio termico, impianti in buono stato, parti comuni indivise in
BCNC sub.15 con androni, scala, deposito, locale tecnico al p.t. e ipogeo storico
di cui ai piani s1 e s2 dell'elaborato planimetrico catastale.**

VALORE DI MERCATO STIMATO:

€ 208.600,00

(euro duecentottomilaseicento/00)