TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.	237/2022
CREDITORE PROCEDENTE	ORGANA SPV
DEBITORE ESECUTATO	[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	Dott. Andrea PAIANO
AUSILIARIO DEL GIUDICE	Avv. Maurizio LASALVIA
ESPERTO STIMATORE	Ing. Giuseppe SEMERARO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

TARANTO, LUGLIO 2023

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

1 INTRODUZIONE 2
1.1 Esperto nominato 2
1.2 Committente 2
1.3 Incarico 2
1.4 Scopo della consulenza 2
2 PIGNORAMENTO 2
3 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE 2
3.1 Controllo di completezza documentazione ex art. 567 2° c. 2
3.2 Segnalazione al giudice difetto di documentazione 2
4 OPERAZIONI PERITALI 3
5 CONFORMITÀ CATASTALE 3
6 FORMAZIONE DEI LOTTI 4
7 METODO DI STIMA 4
8 LOTTO UNICO 5
8.1 Provenienza 5
8.2 Accesso all'immobile 5
8.3 Caratteristiche della zona 5
8.4 Fabbricato 6
8.5 Strutture portanti 7
8.6 Stato di conservazione del fabbricato 7
8.7 Esame dell'immobile 7
8.8 Consistenza 8
8.9 Stato manutentivo 8
8.10 Stato di possesso 9
8.11 Contratti e regolamenti in corso di validità 9
8.12 Stato Legittimo 9
8.13 Agibilità 10
8.14 Difformità-sanabilità 10
8.15 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 10
8.16 Documentazione consultata e verificata 10
8.17 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona 10
8.18 Rapporto di valutazione 10
8.19 Descrizione sintetica 11
8.20 Rilievi fotografici 12
9 ALLEGATI (fascicolo separato): 13
9.1 visura catastale storica; 13
9.2 planimetria catastale; 13
9.3 rilievo dell'unità immobiliare; 13
9.4 certificazione notarile; 13
9.5 titolo edilizio; 13

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

TRIBUNALE DI TARANTO

sez. III civile

Giudice: Dott. Andrea Paiano

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 Tribunale civile di Taranto – sez.III civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Andrea Paiano

1.3 Incarico Esecuzione Immobiliare R.G. n. 237/2022
Nomina in qualità di esperto stimatore per l'espletamento delle attività elencate nel provvedimento di nomina notificato in data 07.11.2022 ed accettato con atto di giuramento in data 11.11.2022.

1.4 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

presso il Tribunale di Taranto trascritto presso l'AEE di Taranto in data 20.10.2022 ai n.29422/21487 di formalità.
A FAVORE: ORGANA SPV srl con sede in Conegliano
CONTRO: [redacted]

3 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

3.1 Controllo di completezza documentazione ex art. 567 2° c. Si dà atto che il creditore procedente ha depositato:

- ☒ una certificazione notarile sostitutiva in luogo dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato a firma 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

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

4 OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati il sottoscritto esperto ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 03/02/2023;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia 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;
- 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, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

5 CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativi catastali dei beni pignorati secondo le risultanze dei vigenti registri								
Comune di Carosino								
Catasto Fabbricati								
n.prog.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
1	3	1263	5	A3	2	5	94	309,87
	Indirizzo: Viale Risorgimento n. 2 - piano: 1.							
intestati	1. [redacted] Diritto di: proprietà per 1/2; 2. [redacted] Diritto di: proprietà per 1/2;							

Osservazioni in ordine agli identificativi catastali.

Dal confronto fra gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nelle visure attuali si verifica la piena corrispondenza.

Lo stato dei luoghi presenta lievi difformità nella distribuzione planimetrica e nella creazione di un balcone non riportato nella planimetria catastale depositata nel 1958 e tratta dall'ufficio competente.

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

6 FORMAZIONE DEI LOTTI

Dagli opportuni rilevamenti metrici e funzionali e dalle valutazioni tecniche sull'immobile sono state desunte la consistenza e la suscettibilità all'eventuale frazionabilità del bene in esame.

Nella fattispecie non sussiste alcuna convenienza a suddividere l'immobile in più unità autonome.

7 METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato si adotta il "metodo del confronto" fondato su criteri di analogia con altri beni similari 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 onde pervenire infine al valore di stima.

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

- ubicazione nel centro abitato;
- 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.

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

8 **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale

Carosino (TA) – Viale Risorgimento, 2

Fg. 3, p.lla 1263, sub 5 (p.1)

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Carosino (TA), al viale Risorgimento nc 2; ricompresa in edificio condominiale, sita al primo piano di un più ampio fabbricato con portone d'ingresso sulla via suddetta. Superficie utile interna mq 70.09. Superfici accessorie mq 19.08.

Nel N.C.E.U. di Carosino al Fg.3, p.lla 1263, sub 5.

8.1 Provenienza

atto	atto notarile di compravendita rogato dal notaio dott. Calvi Vittoria in data 07/02/2003 rep. 96335, trascritto presso Ag. del Territ. di Taranto il 21/02/2003 ai nn.3669/2758 di formalità.
diritti e concorrenza	*favore*: a) [redacted] diritto di proprietà; b) [redacted] 1/2 del diritto di proprietà. *contro*: [redacted]

8.2 Accesso all'immobile

Il primo accesso agli immobili per le operazioni peritali è avvenuto in data 03.02.2023 alle ore 9,30 unitamente all'ausiliario del giudice, avv. Maurizio LASALVIA ed ai sigg. [redacted] (comproprietari dell'immobile pignorato).

8.3 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito urbano semi-centrale in zona a carattere prettamente residenziale con modesta presenza di uffici pubblici e privati in cui si rileva anche una discreta attività commerciale ed un buon collegamento alla rete viaria urbana e presenta una sufficiente dotazione di servizi.

Il profilo urbanistico è caratteristico delle zone di espansione dei piccoli centri con agglomerati di edifici mono o bifamiliari alcuni di carattere signorile alternati ad altri di tipo popolare e piccoli condomini con max tre piani fuori terra.

Con l'ausilio di ortofoto si indica di seguito la posizione dell'immobile in esame nel contesto urbano.

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

ortofoto

stralcio catastale
Fg. 3, p.lla 1263, sub 5

8.4 Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. in esame si sviluppa su due piani fuori terra.

Esso fu realizzato fra il 1955 ed il 1959 e sorge in un contesto di quartiere ben collegato alla rete di trasporti urbana e con sufficiente dotazione di servizi.

L'accesso è ubicato al civico 2 del viale Risorgimento; le facciate esterne sono rifinite con intonaco spatolato e tinteggiato; pareti esterne e tramezzi sono in segati di tufo locale.

Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile sono destinate nella gran parte ad abitazione e qualcuno a studio professionale.

I prospetti sono conformati a grande semplicità con facciate piane con pochi aggetti a ringhiere in ferro lineare.

Il complesso è privo di recinzione, siepi o piante ornamentali.

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

8.5 Strutture portanti

Strutture verticali: muratura portante e calcestruzzo;

Solai: in latero-cemento;

Chiusure perimetrali: murature in tufo e mattoni;

Copertura: piana a terrazzo.

8.6 Stato di conservazione del fabbricato

L'edificio mostra nel complesso mediocri condizioni generali di conservazione e non appare necessitare di urgenti opere di manutenzione straordinaria.

8.7 Esame dell'immobile

Posto al primo piano dell'edificio suddetto l'appartamento, facente parte di una complesso condominiale, si compone di soggiorno, cucina, bagno, due camere, veranda, disimpegno, tre balconi e cantinola.

Superficie interna utile mq 70.09 circa e mq 19.08 di superfici non residenziali; dotato di accesso con porta di sicurezza al primo piano sulla sinistra salendo le scale.

Confinante a sud con altra proprietà similare.

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

- Altezza utile interna m 2,75.
- Pareti finite con intonaco civile per interni e idropittura (condizioni generalmente buone con alcuni segnali di condensa sulle pareti perimetrali);
- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,50 m,
- sanitari in porcellana (doccia, lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato (buone condizioni);
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura vari formati;
- L'ingresso è munito di portoncino di sicurezza blindato;
- Alimentazione gas: presente;

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico efficiente;
- Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto acqua calda: caldaia a gas;
- Infissi esterni: serramenti in pvc a tenuta termica (vetro-camera) di recente generazione con tapparelle oscuranti in pvc ad azionamento manuale (cinghia);
- Infissi interni: porte tamburrate serie commerciale in legno di recente design (condizioni buone);
- accessibilità disabili motori: negativa;

8.8 Consistenza[1]

vano	sup. resid. utile
DISIMPEGNO 1	4,90
CUCINA	8,10
DISIMPEGNO 2	3,06
WC	3,89
LETTO 1	16,54
LETTO 2	13,17
SOGGIORNO	20,43
superficie totale	**70,09**

8.9 Stato manutentivo

L'immobile in esame non appare necessitare di urgenti opere di manutenzione straordinaria.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'alloggio: **discrete condizioni**.

[1] Le superfici verranno computate adottando il criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) che si attiene agli indirizzi tracciati dal DPR 138/98 mediante il quale la superficie scaturisce:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ 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 per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%; (su corti chiuse) 20%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- 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, 10-12%
- 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, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

SUPERFICIE COMMERCIALE			
aliquota	superficie	coeff. di ragguaglio	sup. commerc.
SUPERFICIE LORDA (*)	88,00	100%	88,00
VERANDA COP.	0	80%	0,00
BALCONE 1	7,07	30%	2,12
BALCONE 2	3,61	30%	1,08
BALCONE 3	2,35	30%	0,71
CANTINOLA	6,05	25%	1,51
superficie totale			93,42

(*) intesa come area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di edificio terra-tetto riconducibile al medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

8.10 Stato di possesso All'atto del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del suddetto titolare e del suo nucleo familiare con stabile occupazione.

8.11 Contratti e regolamenti in corso di validità nessuno

8.12 Stato Legittimo[2] Da indagini effettuate presso gli archivi della ripartizione competente del Comune di Carosino è stato verificato che all'unità immobiliare non corrisponde una licenza edilizia e tuttavia, come attestato dall'ente Arca Jonica sulla scorta di suoi dati d'archivio, è stata realizzata per effetto di un programma INA Casa *di edilizia residenziale a favore di lavoratori* e realizzato sotto la gestione I.A.C.P di Taranto negli anni 1955-1959.

Allo stato non si dispone di grafici di progetto allegati ai contratti di appalto dei lavori, tuttavia dalla planimetria catastale depositata nell'aprile del 1958 si evince la consistenza e la distribuzione interna dei vani a cui, in linea generale, si conforma lo stato di fatto ad eccezione della parziale chiusura con serramenti della veranda prospiciente Il viale Risorgimento e della realizzazione di un balconcino sul prospetto opposto.

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).

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

8.13 Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificato/dichiarazione di agibilità.

8.14 Difformità-sanabilità

Lo stato dei luoghi presenta dunque, come detto, una modesta difformità rispetto alla planimetria catastale del 1958 tratta dall'ufficio competente consistenti nella realizzazione di un balconcino creato abusivamente nella stanza LETTO e in alcune lievi modifiche planimetriche entrambe sanabili.

L'aggiornamento della planimetria catastale comporterebbe un costo di circa 700€.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici la sanatoria del balcone viene considerata ammissibile ai sensi del DPR 380/01 mentre l'abuso della veranda (difficilmente sanabile) è eliminabile attraverso la rimozione della vetrata e delle mazzette che delimitano la porzione di balcone con una spesa presunta di 2500€ nonchè 1000€ per compenso di un tecnico abilitato per redazione pratica.

8.15 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda all'allegata certificazione notarile ventennale rilasciata in data 24.10.2022 dal dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.

8.16 Documentazione consultata e verificata

Trascrizione atto di pignoramento	√
Visure storiche e planimetrie catastali	√
Certificazione notarile	√
Certificazione ipocatastale ultraventennale	
Certificato di destinazione urbanistica	
Titolo edilizio con allegati grafici	√
Istanza di sanatoria/condono	
Titolo di proprietà	√

8.17 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona

A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, tenuto conto altresì dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate si è concluso che le compravendite di immobili e fabbricati nella zona, per costruzioni con caratteristiche di media qualità rilevano prezzi che si attestano sugli 500-600 €/m^2 di superficie commerciale. Considerate nello specifico le caratteristiche estetiche-funzionali, le dotazioni, la vetustà e le finiture dell'immobile in esame nella media, la non applicabilità della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del c.c., si ricava, mediante analisi parametrica, un valore unitario di 550 €/mq.

8.18 Rapporto di valutazione

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, dei requisiti antisismici e di prestazioni energetiche richiesti dalle recenti normative alle nuove costruzioni cui l'edificio in esame non può, per ovvie ragioni di datazione, essere conforme, di una appetibilità complessivamente contenuta del bene oggetto di valutazione e della finalità della presente perizia di stima si ricavano, con riferimento al corrente secondo semestre del 2023, i valori sotto riportati:

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

- superfici destinate ad attività residenziale: 94,00 mq

Vt = mq 94,0 * 550 €/mq = € 51.700

Nella fattispecie occorre detrarre le somme seguenti (vedi preced. p.to 8.14)

1. € 700 per aggiornamento catastale;
2. € 3500 per spese di sanatoria edilizia;

Per un totale da detrarre pari a € 4.200,00

Dunque

Vs = € (51.700 – 4.200) = in c.t. € 48.000 (quarantottomila)

8.19 Descrizione sintetica

LOTTO UNICO								
Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Carosino (TA), al viale Risorgimento nc 2; ricompresa in edificio condominiale, sita al primo piano di un più ampio fabbricato con portone d'ingresso sulla via suddetta. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno, tre balconi. *Superficie utile interna mq 70.09. Superfici accessorie mq 19.08.* *Nel N.C.E.U. di Carosino al Fg.3, p.lla 1263, sub 5.* *N.B. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi e dovrà essere regolarizzata ai sensi del DPR 380/2001.*								
Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. Cat.	Rend.
Carosino	3	1263	5	A3	2	5	94	309,87
Valore di stima Vs = 48.000 (quarantottomila)								

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

8.20 Rilievi fotografici

Foto 1 – soggiorno

Foto 2 – veranda coperta da sanare

Foto 3 – scorcio disimpegno

Foto 4 – ingresso

Foto 5 – bagno

Foto 6 – balcone da sanare

Foto 7 – dettagli finiture

Foto 8 – scala condominiale

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de

Foto 9 – dettagli impianti

Foto 10 – dettagli stato di fatto

Completato l'incarico ricevuto, io sottoscritto esperto deposito in forma telematica la presente relazione composta da 13 (tredici) pagine e da 5 (cinque) allegati sottoelencati e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Taranto, _04.07.2023_

l' esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

9 ALLEGATI (fascicolo separato):

9.1 visura catastale storica;

9.2 planimetria catastale;

9.3 rilievo dell'unità immobiliare;

9.4 certificazione notarile;

9.5 titolo edilizio;

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

Firmato Da: SEMERARO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26c7de