



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna**

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 296/2022 R. G. E. promosso da:

**SESTINO SECURITISATION s.r.l.**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Ausiliario: Avv. Giulia Rando**

**Taranto, 18 novembre 2023**

**L'esperto stimatore**

**Ing. Daniela Picciarelli**

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - [REDACTED]*

*E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu*

Il presente rapporto di valutazione consta di n. 36 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 12 Allegati



|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....          | 4  |
| 2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....  | 6  |
| 3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....                              | 8  |
| 4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....                        | 8  |
| 5) Catasto Terreni - Dati originali ed attuali.....                           | 8  |
| 6) Operazioni peritali.....                                                   | 9  |
| 7) Sopralluogo.....                                                           | 9  |
| 8) Reindividuazione dei lotti.....                                            | 10 |
| 9) Lotto 1.....                                                               | 11 |
| 9.1) Lotto 1 – Descrizione sintetica.....                                     | 11 |
| 9.2) Lotto 1 - Caratteristiche zona.....                                      | 11 |
| 9.3) Lotto 1 – Fabbricato.....                                                | 12 |
| 9.4) Lotto 1 - Area pertinenziale.....                                        | 13 |
| 9.5) Lotto 1 - Unità immobiliare.....                                         | 13 |
| 9.6) Lotto 1 - Pertinenze.....                                                | 14 |
| 9.7) Lotto 1 - Materiali e impianti.....                                      | 14 |
| 9.8) Lotto 1 - Prestazione energetica.....                                    | 15 |
| 9.9) Lotto 1 - Stato manutentivo.....                                         | 15 |
| 9.10) Lotto 1 - Conclusioni.....                                              | 15 |
| 9.11) Lotto 1 – Misura delle superfici.....                                   | 15 |
| 9.12) Lotto 1 - Confini.....                                                  | 17 |
| 9.13) Lotto 1 - Dati catastali.....                                           | 17 |
| 9.14) Lotto 1 - Pratica edilizia.....                                         | 18 |
| 9.15) Lotto 1 – Agibilità.....                                                | 18 |
| 9.16) Lotto 1 – Eventuali difformità.....                                     | 18 |
| 9.17) Lotto 1 – Condonabilità.....                                            | 19 |
| 9.18) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento..... | 20 |
| 9.19) Lotto 1 - Servitu' (attive e passive) e vincoli.....                    | 21 |
| 9.20) Lotto 1 – Iscrizioni.....                                               | 21 |
| 9.21) Lotto 1 – Trascrizioni.....                                             | 21 |
| 9.22) Lotto 1 - Stato di possesso.....                                        | 22 |
| 9.23) Lotto 1 - Spese condominiali.....                                       | 22 |
| 9.24) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione dell'immobile.....     | 22 |

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10) Lotto 2.....                                                              | 27 |
| 10.1) Lotto 2 – Descrizione sintetica.....                                    | 27 |
| 10.2) Lotto 2 – Caratteristiche zona.....                                     | 27 |
| 10.3) Lotto 2 – Descrizione del fondo.....                                    | 27 |
| 10.4) Lotto 2 - Fabbricati.....                                               | 30 |
| 10.5) Lotto 2 - Superficie del lotto.....                                     | 30 |
| 10.6) Lotto 2 - Confini.....                                                  | 30 |
| 10.7) Lotto 2 - Dati catastali.....                                           | 30 |
| 10.8) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici.....                        | 31 |
| 10.9) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento..... | 33 |
| 10.10) Lotto 2 – Servitù (attive e passive) e vincoli.....                    | 33 |
| 10.11) Lotto 2 – Iscrizioni.....                                              | 34 |
| 10.12) Lotto 2 – Trascrizioni.....                                            | 34 |
| 10.13) Lotto 3- Stato di possesso.....                                        | 35 |
| 10.14) Lotto 2- Metodo di stima e valutazione del fondo.....                  | 35 |

### ***Elenco Allegati***

*Allegato 1.1) Rilievi fotografici Lotto 1*

*Allegato 1.2) Rilievi fotografici Lotto 2*

*Allegato 2) Planimetria rilevata Lotto 1 con indicazione misure*

*Allegato 3.1) Visura catastale storica, mappa e planimetria catastale Lotto 1*

*Allegato 3.2) Visura catastale storica e mappa Lotto 2*

*Allegato 4.1) Atto di provenienza Lotto 1*

*Allegato 4.2) Atti di provenienza Lotto 2*

*Allegato 5.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto per il lotto 1*

*Allegato 5.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico per il lotto 2 - C.D.U. terreni*

*Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio di Via Plateja 37*

*Allegato 7) Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 8) Verbale di sopralluogo*

**1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti**

**Nomina:** 24/05/2023 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna

**Giuramento telematico con accettazione incarico:** inviato a mezzo P.E.C. il 24/05/2023

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18/12/2023

**Quesiti:**

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà in-

dicato, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

**13)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**14)** ad allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## **2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, da cui risulta che la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 10 del Comune di San Giorgio Ionico, part. 600 e part. 601 è

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli atti notarili sopra citati sono riportati in copia conforme negli *Allegati 4.1 e 4.2* al presente rapporto di valutazione; non è stato possibile reperire presso il Tribunale di Taranto il decreto di trasferimento, ma nell'*Allegato 7* si riporta la relativa nota di trascrizione.

La certificazione risale ad atti di provenienza antecedenti di almeno venti anni la trascrizione dei pignoramenti.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale ed i dati catastali storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva; i dati catastali attuali e storici sono indicati anche nelle visure catastali storiche riportate negli *Allegati 3.1 e 3.2*.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; [REDACTED]  
[REDACTED] (ved. Allegato 4.1).

## 3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

| Proc. n° | Lotto | Descrizione dei beni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 296/2022 | Unico | <p>Diritto di piena proprietà sugli immobili:</p> <p>1) appartamento di tipo economico in Via Plateja n. 37 a Taranto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Catasto Fabbricati al Foglio 244, Particella 727, subalterno 9, [REDACTED] A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, di proprietà per l'intero del Sig. [REDACTED]</p> <p>terreno in San Giorgio Ionico alla Contrada Baronìa della complessiva superficie di ha 01 a 24 ca 78 censito al Catasto Terreni di detto Comune al:</p> <p>2) Foglio 10 particella 600 di ha 01 a 14 ca 58 (ex part. 585/b ex 585)</p> <p>3) Foglio 10 particella 601 di a 10 ca 20 (ex part. 31/b), [REDACTED]</p> |

## 4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

| Un.                                  | Fg. | P.lla | Sub | Z.C. | Cat | Cl | Cons     | Sup catastale                                                            | Rendita  |
|--------------------------------------|-----|-------|-----|------|-----|----|----------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Comune di Taranto                    |     |       |     |      |     |    |          |                                                                          |          |
| 1                                    | 244 | 727   | 9   | 1    | A/3 | 3  | 4,5 vani | Totale: 79 m <sup>2</sup><br>Tot. escl. aree scop. **: 78 m <sup>2</sup> | € 464,81 |
| Indirizzo: Via Plateja n. 37 Piano 1 |     |       |     |      |     |    |          |                                                                          |          |
| Intestati: [REDACTED]                |     |       |     |      |     |    |          |                                                                          |          |

## 5) Catasto Terreni - Dati originali ed attuali

| Un.                               | Fg. | P.lla | Classamento | Cl. | Cons.<br>Ha are ca | R.D.<br>€ | R.A.<br>€ |
|-----------------------------------|-----|-------|-------------|-----|--------------------|-----------|-----------|
| Comune di San Giorgio Ionico (Ta) |     |       |             |     |                    |           |           |
| 2                                 | 10  | 600   | Seminativo  | 2   | 01 14. 58          | 62,13     | 35,91     |
| 3                                 | 10  | 601   | Pascolo     | 1   | 00. 10. 20         | 1,58      | 0,79      |
| Intestati: [REDACTED]             |     |       |             |     |                    |           |           |
| [REDACTED]                        |     |       |             |     |                    |           |           |

**Note sulla situazione catastale**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali. La storia catastale del compendio pignorato si evince sia dalla relazione notarile, che dalle visure storiche riportate negli *Allegati 3.1 e 3.2*.

La planimetria catastale dell'appartamento, presentata il 25/10/1954 e redatta il 22/12/1966, è l'ultima planimetria in atti. Risulta quasi conforme allo stato attuale dei luoghi, a meno di una modifica interna (due vani sono stati unificati ed è stato chiuso un vano porta), ma non si è ritenuto opportuno aggiornarla. Non vi è riportato, inoltre, il terrazzino interno di cui l'appartamento ha l'uso esclusivo.

**6) Operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all' appartamento ed al terreno e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico del Comune di Taranto e San Giorgio Ionico ed Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto, lo studio del Notaio Dott.ssa Paola Troise Mangoni di S. Stefano, l'Archivio Notarile, ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

**7) Sopralluogo**

Il sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. per il giorno 05/07/2023 alle ore 9,00, si è svolto regolarmente, visionando il terreno in Contrada Baronìa a San Giorgio e successivamente l'appartamento al primo piano di Via Plateja 37. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'unità immobiliare, alle parti comuni del fabbricato ed al terreno (*ved. Allegati 1.1 e 1.2*), nonché rilievi metrici all'interno dell'appartamento, le cui restituzioni grafiche sono riportate nell'*Allegato 2.1*.

E' stato redatto il verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 8*.



**8) Reindividuazione dei lotti**

Sono stati reindividuati due lotti, ciascuno dotato di propria autonomia funzionale e reddituale:

1. il primo costituito dall'appartamento al primo piano di Via Plateja 37 a Taranto,
2. il secondo dall'appezzamento di terreno in Contrada Baronìa a San Giorgio Ionico.



9) **Lotto 1****9.1) Lotto 1 – Descrizione sintetica**

Piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale estesa complessivi 98 mq commerciali circa, o per la sua effettiva superficie, sita al primo piano del fabbricato, privo di ascensore e servito da scale, con ingresso dal civico n. 37 di Via Plateja a Taranto, costituita da ingresso, soggiorno - pranzo, camera da letto, camera, bagno, cucina, balcone prospiciente Via Plateja ed uso di terrazzo prospiciente il cortile interno, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 727 sub 9.

**9.2) Lotto 1 - Caratteristiche zona**

Fig.1) Estratto da Google Maps® con indicazione posizione del fabbricato in rosso

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione ricade in zona semicentrale del Comune di Taranto (Quartiere Solito – Corvisea), nell'isolato di Via Plateja compreso fra le Vie Orazio Flacco e Via Marco Pacuvio, di fronte agli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

La zona in cui insiste è caratterizzata in larga parte da edificazione di tipo civile in linea, su due – sette piani al massimo, risalente agli anni 50 – 60, in cui sono inseriti fabbricati di più recente o più antica costruzione.

E' dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura, gas di città; la zona è a distanza di pochi metri da un supermercato, dal MUDIT e dall' ufficio postale, in prossimità di: biblioteca comunale "Acclavio", centro direzionale "Bestat", chiesa, scuole, servizi, uffici ed attività commerciali di ogni genere.

### **9.3) Lotto 1 – Fabbricato**

Il fabbricato, privo di ascensore, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte, ha accesso dal numero civico n. 37 di Via Plateja da un portone metallico a vetri.

La struttura è costituita da fondazioni in c.a. ed è mista in muratura e c.a., con so-lai piani con travetti; le murature esterne ed interne sono in tufo di spessore variabile, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

E' costituito da piano terra, destinato a locali commerciali e cinque piani superiori destinati ad abitazione, serviti da una scala a doppia rampa.

Il prospetto è intonacato e pitturato di colore beige con fasce marcapiano e frontalini dei balconi di colore marrone; il pianerottolo dell'androne ed i pianerottoli di arrivo sono rivestiti in marmette cementizie, i gradini ed i battiscopa delle scale in marmo; la ringhiera metallica ed il corrimano sono di colore scuro.

L'androne è parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica, sino al pianerottolo di riposo della prima rampa di scale.

La copertura del fabbricato è piana.

Gli infissi esterni sono in generale in p.v.c. ed in legno con vetri con persiane in legno.

I balconi esterni sono delimitati da ringhiere metalliche.



*Fig.2) Fotografia del prospetto del fabbricato su Via Plateja con l'indicazione in rosso della posizione dell'appartamento oggetto di esecuzione*

#### **9.4) Lotto 1 - Area pertinenziale**

Vi è un cortile interno, accessibile dall'androne del portone, parzialmente occupato da una costruzione ad un piano.

#### **9.5) Lotto 1 - Unità immobiliare**

L'appartamento di proprietà dell'esecutato è situato al primo piano del fabbricato di Via Plateja 37; si accede all'androne da un portone a struttura metallica con vetri e si raggiunge salendo una doppia rampa di scale: l'ingresso è a destra del pianerottolo.



Fig.3) Planimetria dell'appartamento al primo piano

E' costituito da ingresso, soggiorno, camera da letto, cameretta interna, cucina e bagno, balconcino su Via Plateja e terrazzo a cui si accede dalla cucina scendendo pochi gradini.

Quest'ultimo, che costituisce la copertura di un corpo ad unico livello probabilmente costruito successivamente, non risulta menzionato nel titolo di proprietà e non risulta riportato nella planimetria catastale, ma l'unità immobiliare ne ha l'uso esclusivo.

Il balcone della camera da letto è prospiciente Via Plateja, il soggiorno, il bagno e la cucina affacciano sul cortile interno.

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 3,70 m; la cucina ed il bagno presentano altezze inferiori, pari a circa 2,36 m e 2,10 m.

Le fotografie e la planimetria quotata dell'appartamento sono riportate rispettivamente negli Allegati 1.1 e 2.1 e nella Figura 3.

#### 9.6) Lotto 1 - Pertinenze

Le pertinenze di ornamento sono costituite dal balcone prospiciente Via Plateja e dal terrazzo prospiciente il cortile interno, non in proprietà ma in uso.

#### 9. 7) Lotto 1 - Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno, le porte interne sono in legno con vetri martellati, gli infissi esterni sono in p.v.c. di colore bianco con vetrocamera, dotati di persiane e zanzariere.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica, così come i battiscopa, ed in marmo in camera da letto.

Il terrazzo interno è parzialmente coperto da una stuoia ombreggiante in canne di bambù appoggiata su una struttura in ferro.

Il bagno è completo di lavandino, w. c., bidet e piatto doccia con rubinetteria cromata.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: autonomo a gas, elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico – fognante e riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas posta all'esterno. Vi sono due split per il raffrescamento nel soggiorno ed in camera da letto con macchine esterne.

#### **9.8) Lotto 1 - Prestazione energetica**

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

#### **9.9) Lotto 1 - Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo dell'appartamento e del fabbricato è discreto.

#### **9.10) Lotto 1 - Conclusioni**

Complessivamente l'appartamento è funzionale e ben distribuito, con rifiniture discrete.

E' posizionato in una zona di buon interesse commerciale.

#### **9.11) Lotto 1 - Misura delle superfici**

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati\\_AGENZIA+DELLE+ENTRATE\\_Manuale+BDO\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDO_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df)

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Balconi, terrazze o similari:** Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:** Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25% .

| <i>Vani</i>                                 | <i>Superfici interne nette (SIN)(mq)</i> |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ingresso                                    | 8,86                                     |
| Soggiorno - pranzo                          | 29,97                                    |
| Bagno                                       | 3,15                                     |
| Camera da letto                             | 21,99                                    |
| Cameretta                                   | 8,28                                     |
| Cucinino                                    | 5,64                                     |
| <b>Totale superficie netta appartamento</b> | <b>77,89</b>                             |
| <i>Pertinenze</i>                           | <i>Superficie (mq)</i>                   |
| Balcone                                     | 1,85                                     |
| Terrazzo *                                  | 18,30                                    |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Totale superficie pertinenze | 20,15 |
|------------------------------|-------|

\*Viene considerato nel calcolo della superficie anche il terrazzo interno di cui attualmente l'unità immobiliare ha l'uso esclusivo.

Le misure delle superfici dell'appartamento scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

**La superficie commerciale** del lotto 1 è di complessivi **98 m<sup>2</sup> = 92 m<sup>2</sup> + 0,30 x 20 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata delle pertinenze.

### 9.12) Lotto 1 - Confini

L'appartamento confina a Nord con cortile interno, ad Est con vano scale e sub. 8 della particella 727 del Foglio 244, a Sud con Via Plateja, ad Ovest con altro fabbricato insistente sulla particella 635 del Foglio 244.

### 9.13) Lotto 1 - Dati catastali



Fig. 4) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella del fabbricato (fonte Stimatrix® forMaps)

| Un.                                  | Fg. | P.IIIa | Sub | Z.C. | Cat | Cl | Cons     | Sup catastale                                                           | Rendita  |
|--------------------------------------|-----|--------|-----|------|-----|----|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Comune di Taranto</b>             |     |        |     |      |     |    |          |                                                                         |          |
| 1                                    | 244 | 727    | 9   | 1    | A/3 | 3  | 4,5 vani | Totale: 79 m <sup>2</sup><br>Tot. escl. aree scop.**: 78 m <sup>2</sup> | € 464,81 |
| Indirizzo: Via Plateja n. 37 Piano 1 |     |        |     |      |     |    |          |                                                                         |          |
| Intestati: [REDACTED]                |     |        |     |      |     |    |          |                                                                         |          |

**9.14) Lotto 1- Pratica edilizia**

Il fabbricato risulta edificato in tempi successivi; presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non è stato reperito il titolo edilizio per la costruzione del piano terra e del primo piano, mentre è stato reperito il N.O.E.L.E. rilasciato in data 01/04/1958 al [REDACTED] per la sopraelevazione dal secondo al quinto piano.

Il titolo edilizio, con i grafici assentiti, è riportato in copia nell'*Allegato 5.1*.

**9.15) Lotto 1 – Agibilità**

Non è stata reperita agli atti del Comune di Taranto l'abitabilità; successivamente alla pratica per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere presentata al Comune di Taranto la Segnalazione Certificata di Agibilità, con la richiesta documentazione.

**9.16) Lotto 1 – Eventuali difformità**

Per la verifica della regolarità edilizia, pertanto, si assumerà la planimetria del piano terra riportata nell'ultimo titolo edilizio assentito.

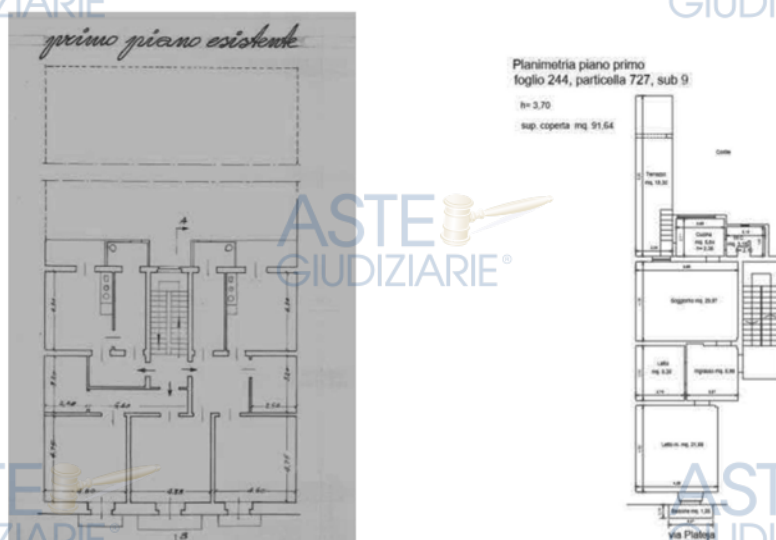


Fig. 5) Confronto fra la planimetria dell'ultimo progetto assentito e la planimetria rilevata

Dal confronto con lo stato dei luoghi, risulta che:

- in progetto erano previste al primo piano tre unità immobiliari, mentre ne sono state realizzate due;
- sono state realizzate modifiche all'interno dell'appartamento;
- è stato realizzato un ampliamento fuori sagoma in corrispondenza dell'attuale bagno e della cucina;
- non è stato realizzato il balcone, ma una scala con accesso dalla portafinestra della cucina che conduce ad un terrazzo;
- al posto della prevista portafinestra del soggiorno è stata realizzata una finestra.

Agli atti dell'archivio edilizio non risultano pratiche di condono relative all'unità immobiliare in oggetto.

### 9.17) Lotto 1 – Condonabilità

L'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985 prevede la possibilità per l'aggiudicatario di presentare domanda di sanatoria "entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui in interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

L'accoglimento della domanda comporta la regolarizzazione degli illeciti e delle difformità sia dal punto di vista del profilo formale che di quello sostanziale, anche di quelli in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali ed i Regolamenti Edilizi.

Oltre a rispettare le due condizioni essenziali di cui al predetto articolo (limite temporale della proposizione della domanda e data delle ragioni di credito) si aggiunge una diversa disciplina in relazione all'anno in cui è stato costruito l'immobile.

Per immobili costruiti ante 17/03/1985 sarà applicabile la sanatoria straordinaria (condono) se:

- le ragioni creditorie sono anteriori al 02/10/2003;
- la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31/03/2003;
- la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di cui alla Legge sul primo condono edilizio.

Nel caso in oggetto, sembra che siano verificate tutte e tre le condizioni.

L'esborso presunto per il conseguimento del titolo in sanatoria, della regolarizzazione catastale e per la successiva S.C.A. è di complessivi Euro 6.000 circa, per: spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie e catastali, diritti, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

#### 9.18) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

| Diritto                                                             | Qt  | Perv. per                                                            | Rogante                                                 | Data       | Trascr.    | n°              |
|---------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| <b>Taranto – Catasto Fabbricati Foglio 244 particella 727 sub.9</b> |     |                                                                      |                                                         |            |            |                 |
| ██████████<br>██████████<br>██████████                              | 1/1 | ████████████████████<br>████████████████████<br>████████████████████ | Dott.ssa<br>Paola<br>Troise<br>Mangoni<br>di S. Stefano | 30/11/1998 | 01/12/1998 | 17351/<br>13586 |

**9.19) Lotto 1 - Servitu' (attive e passive) e vincoli**

Sull'immobile non risultano per legge o dai titoli servitù e vincoli.

**9.20) Lotto 1 - Iscrizioni**

| N.r.p.                                            | Del        | Tipo                                                                         | A favore / Contro                         |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 3058                                              | 01/12/1998 | Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo                       | [REDACTED]                                |
| 1886                                              | 01/03/2006 | Ipoteca legale<br>Annotazione n. 55 del 12/01/2017<br>(CANCELLAZIONE TOTALE) | SO. GE.T.S.p.A./ [REDACTED]               |
| 3399                                              | 14/11/2018 | Ipoteca in rinnovazione<br>dell'iscrizione 3058<br>dell'01/12/1998           | Unicredito Italiano S.p.A./<br>[REDACTED] |
| 294                                               | 02/03/2022 | Ipoteca giudiziale derivante<br>da decreto ingiuntivo                        | [REDACTED]                                |
| Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 7 |            |                                                                              |                                           |

**9.21) Lotto 1 - Trascrizioni**

| N.r.p.                                                                             | Del        | Tipo                                 | A favore / Contro                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| 14870                                                                              | 13/07/2022 | Verbale di pignoramento immobiliare* | Sestino Securitisation s.r.l./<br>[REDACTED] |
| 24475                                                                              | 29/11/2022 | Verbale di pignoramento immobiliare* | Sestino Securitisation s.r.l./<br>[REDACTED] |
| * Grava anche su altri beni<br>Ved. note di trascrizione riportata nell'Allegato 7 |            |                                      |                                              |

**9.22) Lotto 1- Stato di possesso**

L'unità immobiliare è la residenza del [REDACTED] e della sua famiglia.

**9.23) Lotto 1- Spese condominiali**

|                                                                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>                                                                                                                             | 253,00 Euro |
| <i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>                                                                                                                     | //          |
| <i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>                                                                                                                    | //          |
| All'appartamento sono 64,70 millesimi di proprietà; il fabbricato non ha un regolamento condominiale (ved. comunicazione dell'Amministratore pro tempore riportata nell'Allegato 6) |             |

**9.24) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione dell'immobile**

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach"; consultando per il periodo da gennaio 2023 a luglio 2023 il servizio dell'Agenzia delle Entrate "OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati", si è verificato che nel

raggio di 100 m si sono concluse nove transazioni che hanno interessato dieci immobili.



Fig. 6) Transazioni nel raggio di 100 m dall'immobile oggetto di valutazione nella zona C4 semicentrale del Comune di Taranto nel periodo gennaio 2023 – luglio 2023

#### **Residenziale - Febbraio 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **31.317 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A4 79 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

#### **Residenziale - Marzo 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **6.900 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A4 79 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

#### **Residenziale - Aprile 2023**

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **81.800 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A3 182 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Maggio 2023***

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **74.282 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **PER C2 10 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Immobile: **RES A3 147 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Maggio 2023***

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A3 80 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Maggio 2023***

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A4 76 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Giugno 2023***

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **34.164 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A2 62 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Giugno 2023***

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **85.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A2 160 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

***Residenziale - Luglio 2023***

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **50.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **C4**

Immobile: **RES A4 77 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

È emerso quindi che l'area interessata ha un discreto mercato immobiliare anche se i prezzi unitari sono piuttosto bassi, in quanto in zona sono presenti edifici datati e pertanto poco appetibili.

Si sono consultati l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando infine il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

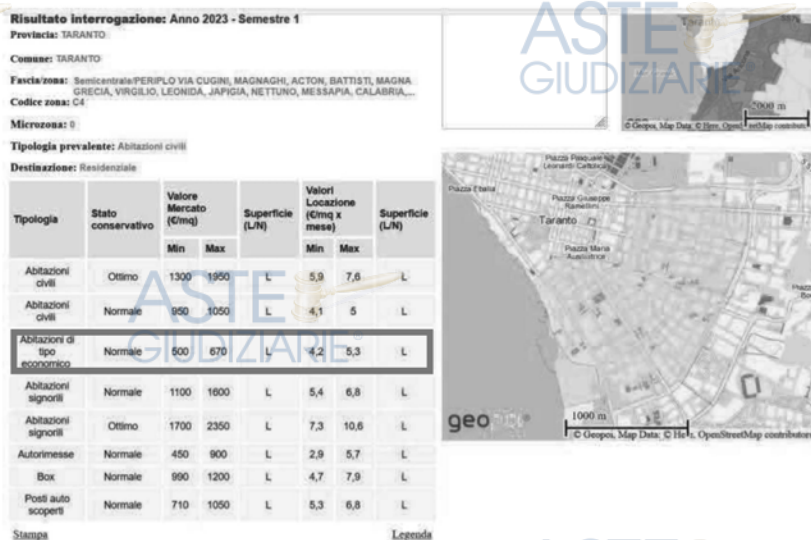


Fig. 7) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona C4 semicentrale del Comune di Taranto nel primo semestre 2023

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

### Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro 1.370

Valore medio  
Euro 1.719

Valore massimo  
Euro 2.067

Valuta subito questo  
immobile

### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo  
Euro 813

Valore medio  
Euro 983

Valore massimo  
Euro 1.153

Valuta subito questo  
immobile

### Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro 483

Valore medio  
Euro 559

Valore massimo  
Euro 635

Valuta subito questo  
immobile

### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro 842

Valore medio  
Euro 1.077

Valore massimo  
Euro 1.312

Valuta subito questo  
immobile

Fig. 8) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto

Si assegna pertanto all'immobile il valore unitario di 635 Euro/mq commerciali, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 7 e 8).

$$V_i = 635,00 \text{ Euro/mq} \times 98,00 \text{ mq} = 62.230,00 \text{ Euro.}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

| AGGIUNTE E/O DETRAZIONI                       | IMPORTO Euro |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria | -6.230       |
| Regolarizzazione edilizio - urbanistica       | -6.000       |
| Stato di uso e manutenzione                   | "            |
| Stato di possesso                             | "            |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili     | "            |
| Eventuali spese condominiali insolute         | "            |
| Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni  | -12.230      |

Si propone pertanto per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (62.230,00 - 12.230,00) = Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).**