

STUDIO POMES

PERIZIE E CONSULENZE TECNICHE

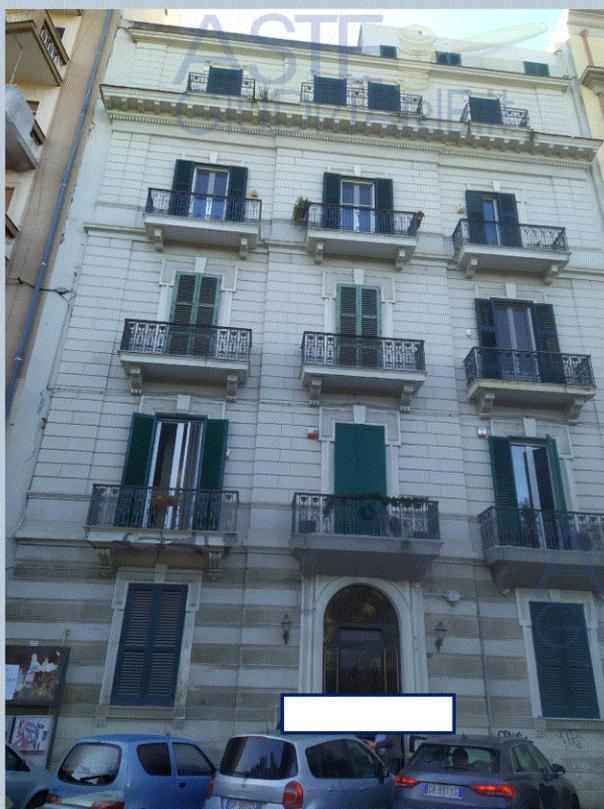
Geom. Maurizio POMES
Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO
Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834
maurizio.pomes@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: **Dott. ssa Francesca ZANNA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 176/2021



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 176/2021 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 03/08/2021 ed al relativo prestato giuramento del 10/08/2021, su gradito incarico del G.E. Dott.ssa Francesca Zanna, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

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 gravante 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 della 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 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: il periodo cioè sino alla data di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 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 o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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. I, n. 7).

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 pignora-

mento 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle relative iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 delle 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 eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 e 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) 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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);

11) A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) Ad allegare un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 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;

13) 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 procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione 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 digital-

mente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Controllo documenti di cui all'art. 567 II comma C.P.C.

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che gli immobili pignorati, in data antecedente il ventennio, sono pervenuti agli esecutati per atti derivativi.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Identificazione Catastale Storica							
Comune di Taranto							
Lotti	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
1	319	1894	1	C/1	-	161 mq	-
2	301	145	5	A/3	-	4,5 vani	-
3	301	145	9	A/3		4,5 vani	-
4	319	1834	4	A/4		2,5 vani	-
5	319	1934	5	A/4		1,5 vani	-
6	319	3786	2	A/3		4 vani	-

Identificazione Catastale Attuale							
Comune di Taranto							
Lotto 1	Locale commerciale sito in Taranto, alla Via De Cesare n. 13, di superficie catastale pari a mq. 161 ed identificato in Catasto:						
	fg.	p.IIa	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1894	1	C/1	-	161 mq	2.353,13
In ditta	[REDACTED]						
Lotto 2	Abitazione di tipo economico sita in Taranto, alla via Leone snc -piano primo- di 4,5 vani, identificata in Catasto:						
	fg.	p.IIa	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	301	145	5	A/3	3 [^]	4,5 vani	371,85

In ditta	[REDACTED]						
Lotto 3	Abitazione di tipo economico sita in Taranto, alla via Leone snc -piano secondo- di 4,5 vani, identificata in Catasto:						
	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>Rendita</i>
	301	145	9	A/3	3 [^]	4,5 vani	371,85
In ditta	[REDACTED]						
Lotto 4	[REDACTED]						
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
In ditta	[REDACTED]						
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate in diverse date a far inizio dal di 11/02/2022 alla presenza degli Esecutati e dell'Avv. Rosanna CAIAZZO, in qualità di Ausiliario del G.E., che ha redatto opportuno verbale di sopralluogo/incontro, i cespiti oggetto di pignoramento sono stati come di seguito identificati, seguendo un ordine cronologico differente rispetto a quanto descritto in atti e nello schema sopra riportato, considerando la ubicazione/zona urbana degli stessi cespiti.

CESPITE 1(Lotto 1)

Locale commerciale al piano terra di Via De Cesare n. 13 in Taranto, di superficie complessiva pari a mq. 163 circa.

Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 2 (Lotto 4)

Abitazione al piano primo ammezzato dello stabile avente accesso dal civico n. 9 di Via De Cesare in Taranto, della consistenza di commerciale di 2,5 vani.

Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 3 (Lotto 5)

Abitazione al piano primo ammezzato dello stabile avente accesso dal civico n. 9 di Via De Cesare in Taranto, della consistenza di commerciale di 1,5 vani.

Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 4 (Lotto 6)

Abitazione al piano [REDACTED]
[REDACTED] e
quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 5 (Lotto 3)

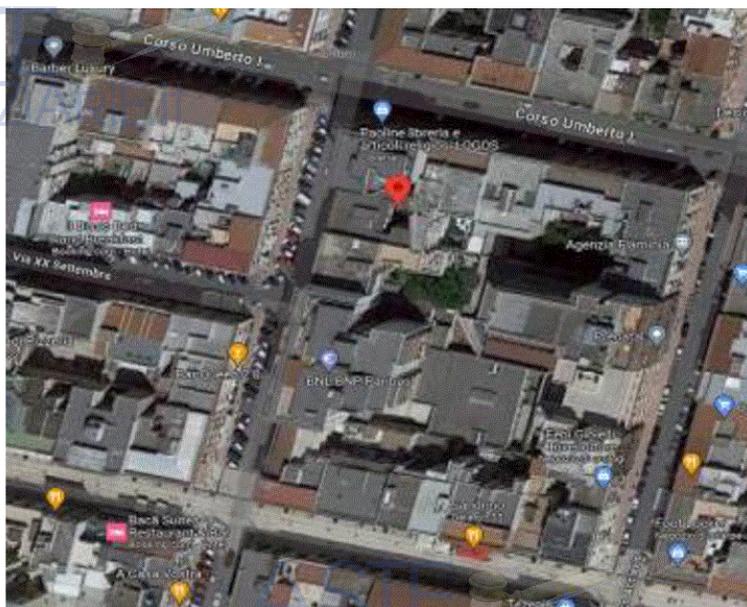
Lastrico solare al piano secondo di una palazzina plurifamiliare sita in Taranto, in Via Leone Giustiniani - località "Tramontone", - esteso per circa mq 366 -. Si è verificato che la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento (appartamento di tipo economico A/3 vani 4,5) non corrisponde di fatto alla reale situazione in quanto trattasi di "lastrico solare" così come anche riportato nella relazione notarile in atti).

CESPITE 6 (Lotto 2)

Abitazione al piano primo di palazzina plurifamiliare sita in Taranto, in Via Leone Giustiniani - località "Tramontone" - della consistenza commerciale di 4,5 vani. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento (e certificazione notarile).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI RICADONO I CESPITI 1 - 2 - 3 - 4 – (Lotti 1-4-5-6)

I suddetti cespiti fanno parte integrante e sostanziale di fabbricati per civili abitazioni ricadenti nella zona “Borgo” di Taranto, caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti edilizi diversamente elevati su più livelli (condomini), in parte di vecchia edificazione. La zona è servita da buona rete viaria che la collega al resto dell’abitato, da diversificate attività commerciali e di servizi vari. Riguardo ai cespiti contraddistinti dai numeri 1-2-3 (Lotti 1-4-5), i medesimi fanno parte di un maggior fabbricato di vecchia realizzazione, edificato in Via De Cesare (civici 9-11-13) ed articolato in 5 piani fuori terra.



NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

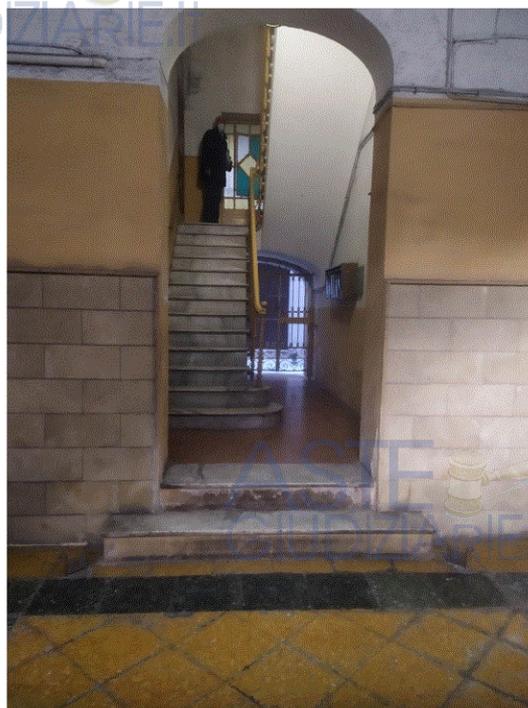
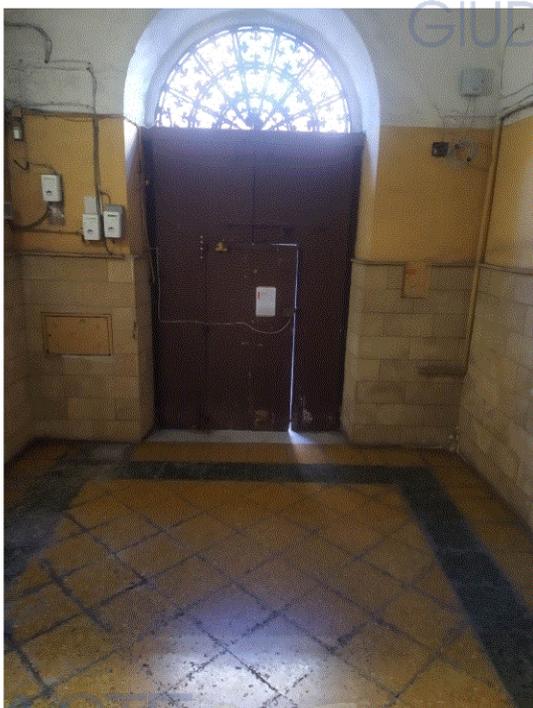
Per ciò che attiene il locale commerciale (cespite n. 1 – Lotto 1), dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate variazioni nella volumetria. Di contro é stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni in relazione alle attività di ristrutturazione effettuate nel decorso tempo. Dei cespiti contraddistinti con i numeri 2 e 3 (Lotti 4-5) (abitazioni al piano primo ammezzato), è stato eseguito puntuale rilievo con successiva redazione e deposito di planimetrie catastali, in quanto non presenti agli atti dell’Agenzia delle Entrate.

FABBRICATO

Il fabbricato di cui i **cespiti** pignorati contraddistinti dai numeri **1-2-3** (Lotti 1-4-5) sono parte integrante e sostanziale, si identifica in un manufatto edilizio di vecchia edificazione, avente le caratteristiche di condominio diversamente elevato su più livelli, realizzato in muratura portante, solai piani del tipo “margherita”, murature di tompagno e tramezzature in blocchi tufacei. Al fabbricato si accede attraverso varco presidiato e difeso da infisso – portone in legno che immette in un androne scale, senza presenza di ascensore.

L'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato nei prospetti di facciata, questi ultimi articolati per la presenza di aggetti. Il tutto è risultato versare in condizioni manutentive nel complesso sufficienti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI	
Cespiti 1 – LOTTO 1	
Provenienza: <i>atto di compravendita</i>	
Data dell'atto: 25/01/1984	
Notaio: <i>Dott. Riccardo FRASCOLLA</i>	
Repertorio: 32592 Fascicolo:	
Trascrizione: 24/02/1984	n: 4610/4264
Dati notarili conformi a dati catastali: <i>S/</i>	
Quota di proprietà: ██████████	
Usufrutto: <i>NO</i>	Proprietà: <i>S/</i>
Stato di Possesso: attualmente occupato e condotto da ██████████	
Cespiti 2 – 3 – LOTTI 4-5	
Provenienza: <i>atto di compravendita</i>	
Data dell'atto: 11/07/2005	
Notaio: <i>Dott.ssa Daniela DE FRANCESCO</i>	
Repertorio: 17918 Fascicolo: 6069	
Trascrizione: 27/05/2005	n: 20215/13162
Dati notarili conformi a dati catastali: <i>S/</i>	
Quota di proprietà: ██████████	
Usufrutto: <i>NO</i>	Proprietà: <i>S/</i>
Stato di Possesso: attualmente non occupati	
Cespiti 4 – LOTTO 6	
Provenienza: <i>atti di successione</i>	
Date degli atti: 01/04/2012 e 14/12/1997	
Repertori: 2470/9990 – 74/1110	

Quota di proprietà: [REDACTED]
Usufrutto: NO Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente non occupato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui i cespiti pignorati su menzionati (1-2-3 / Lotti 1-4-5) fanno parte integrante e sostanziale, è stato edificato nel decorso tempo in più riprese. I piani terra, primo e secondo sono stati edificati antecedentemente all'anno 1934, se pur la pratica edilizia fu esaminata ed approvata in Commissione nella seduta del 3 agosto del 1955, come da documentazione/grafici allegati. Successivamente, in data 27/12/1934, è stata approvata la sopraelevazione del terzo piano e, con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 20/12/1957, è stata autorizzata la sopraelevazione del quarto piano superiore.

ABITABILITA'

Con dichiarazione n. 791 del 17/12/1959 è stata rilasciata l'abitabilità per ciò che concerne il piano quarto dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico dei cespiti oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli, riscontrando la piena conformità con quanto riportato nella certificazione ipo-catastale depositata.

Iscrizioni				
N°	Data	Tipo	A favore	Contro
6519/23518	07/08/2007	Ipoteca volontaria	-	[REDACTED]
14030/1323	11/07/2014	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
16901/2401	19/07/2017	Ipoteca Giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]
13180/1840	20/06/2018	Ipoteca Giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

30254/3795	19/12/2018	Ipoteca Giudiziale				
Trascrizioni						
N°	Data	Tipo		A favore	Contro	
6406/7506	06/04/1992	Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio		-		
6589/7841	16/04/1993	Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio		-		
24567/17604	12/10/2018	Verbale di Pignoramento Immobili				
16105/12026	21/06/2021	Verbale di Pignoramento Immobili				
Documentazione allegata/verificata						
provenienza	planimetria attuale	planimetria catastale	planimetria di progetto	locazione	Estratto di matrimonio	condonato
SI	SI	SI	SI	SI (p.t.)	SI	NO

ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Spese fisse condominiali mensili: €. 15,00 cadauno App.ti - € 38,00 locale

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

Come sopra specificato, l'edificato è stato realizzato dietro rilascio di licenza di costruzione. Relativamente al cespite 1 (locale commerciale), sono state realizzate nel decorso tempo degli interventi di ristrutturazione/migliorie con diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata all'ottenimento, da parte dell'utilizzatore del locale (Cooperativa Sociale I.S.O.L.A.), delle autorizzazioni al funzionamento in ossequio ai regolamenti comunali e regionali vigenti.

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *"in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il*

condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge"- lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere "sanati", ha operato i successivi adeguamenti.

METODO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato degli immobili così descritti ed identificati. Alla stima del valore di mercato delle u.i. in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricade la unità, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi.

Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di esame.

Tabella indici/punti di merito

Coefficienti di vetustà										
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740	
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735	
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730	
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725	
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720	
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715	
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710	
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705	
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700	
45 – 60	0,65									
Livello di piano						Con ascensore				
						P.T.				0,90
						Dal 1° all'ultimo piano				1,00
						Attico				1,20
						Senza ascensore				
						Dal 1° al 3° piano compresi				0,90
						Dal 3° piano all'ultimo piano				0,80
Piano terra				1,00						

Struttura portante	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante	0,90
Rifiniture e finiture	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
	Scadente	0,80
Manutenzione e conservazione unità immobiliare	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
Servizi igienici	Doppio Servizio	1,00
	Unico servizio	0,95
Riscaldamento	Presente	1,00
	Assente	0,95
Condizionatore	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
Spazi Comuni	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
Conformità Impianti	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

CESPITE 1 - LOTTO 1 (Locale Commerciale)

All'unità immobiliare, posta al piano terra dello stabile, si accede dal civico n. 13 di Via De Cesare attraverso varco esclusivo presidiato e difeso da infisso in alluminio e vetrate antinfortunistiche, con anteposto avvolgibile metallico. Superato tale varco ci si immette all'interno del locale di forma rettangolare, articolato in diversi ambienti, in parte intercomunicanti tra di loro e destinati ad uso ufficio/ricezione. L'intero immobile presenta copertura a volta del tipo "a botte" realizzata con conci tufacei a faccia vista. I diversi ambienti in cui si ar-

ticola sono separati dagli altri per lo più da murature/tramezzature in gasbetton e/o pannellature in cartongesso. Tutti gli ambienti, aventi altezza media pari a cm. 460, sono sufficientemente aerati e illuminati.



CONFINI

L'immobile in oggetto confina con altre unità immobiliari in altra ditta catastale, con atrio dal quale ha un accesso, con androne portone e con la pubblica via.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO LUOGHI DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO
FOTO LUOGHI ANTE LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MATERIALI E IMPIANTI

L'infisso esterno è in alluminio elettro-verniciato e vetrate antinfortunistiche con anteposto avvolgibile metallico completo di serratura. Gli infissi interni, per lo più del tipo "scorrevole", sono anch'essi in alluminio e vetrate. La pavimentazione è realizzata con mattoni in gres porcellanato a superficie lucida. Il bagno presenta identica pavimentazione e rivestimenti verticali in ceramica a tutt'altezza, oltre a sanitari di tipo commerciale e di scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le murature verticali, sono intonacate per intero e tinteggiate con idropittura in tonalità chiara. L'unità è dotata di tutti gli impianti (idrico, fognante, elettrico) e gli stessi risultano essere a norma con le vigenti disposizioni in materia. E' altresì dotata di impianto di climatizzazione dell'aria con split a parete. Tali opere sono state realizzate dall'attuale conduttore, così come comprovato dalla documentazione amministrativa/fiscale esibita, oltre a rilievo fotografico ritraente lo stato manutenzione del locale de quo effettuato, a dire del conduttore, in periodo antecedente all'inizio delle opere di ristrutturazione.

Si segnala che, nel decorso tempo dall'inizio della locazione e successivamente alle opere di ristrutturazione ed allorquando erano in corso le attività tecniche da parte dello scrivente, all'interno del locale si sono manifestate copiose infiltrazioni di piovane dal sovrastante lastrico solare dell'edificio di cui il locale è parte integrante e sostanziale. Nello specifico ad essere stato interessato è l'ultimo vano del locale, posto in posizione diametralmente opposta all'ingresso al medesimo, dove si sono riscontrati fenomeni infiltrativi con ammaloramenti di intonaci e tinteggiature lungo l'intradosso del solaio di separazione con il lastrico solare al piano primo, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi allocata. Ciò ha indotto i conduttori a richiedere l'intervento dei VV.FF. Lo stato di ammaloramento dell'intradosso del solaio con interessamento anche dei travetti, è stato oggetto di rilievo diretto effettuato in contraddittorio dallo scrivente alla presenza del legale della conduttrice del locale de quo e dell'amm.re pro-tempore del condominio.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tale generatasi situazione di danno al locale de quo è stata ripristinata, successivamente, a cure e spese del conduttore.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Lotto 1 – Locale Commerciale	Superficie (mq)
Destinazione	
Vano	156,30
Bagno	1,82
Antibagno	4,48
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)	162,60

Totale superficie non residenziale (s.n.r.)	
Riepilogo superfici	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	162,60
Superficie non residenziale – esterna (0,60)	
Superficie utile complessiva (s.u.c.)	162,60

Anno di costruzione - ultima ristrutturazione: anno 2021

Livello di piano: piano terra

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 1

Servizi igienici: 1

Data di stima: 09/2023

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: sufficiente

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: presente

Inquinamento acustico: presente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: normale

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Funzionalità: buona

Qualità finiture: buona

Stato locativo: occupato

VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2022 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita B4 -Centrale- i cui valori per immobili di tipo "Negozii", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 670,00 ed 1.200,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.200,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie commerciale (mq)	162,60
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2022- (€/mq)	1.200,00
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,98
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	1,10
MANUTENZIONE	1,00
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	1,00
CONDIZIONAMENTO	1,01
SPAZI COMUNI	1,00
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,88

Valore di mercato (Vm) Locale Commerciale

$Vm = 162,60 * 1.200,00 = 195.120,00$ $195.120,00 * 0,88$	€. 171.705,60
---	----------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche catastali per sanatorie e diverse (€ 1.500,00), oltre quella per l'assenza della garanzia per vizi (5% del valore - € 8.585,28) per complessivi € 10.085,28 arrotondati ad € 10.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 161.705,00** arrotondato ad **€. 162.000,00 (centossessanta duemila/00)**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Locale commerciale ubicato in Taranto, al piano terra di Via De Cesare n. 13, sviluppante una superficie utile pari a circa mq. 162, riportato in Catasto al Comune di Taranto al fg. 319, p.la 1894 sub. 1.

Il cespite è attualmente occupato da altro soggetto, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

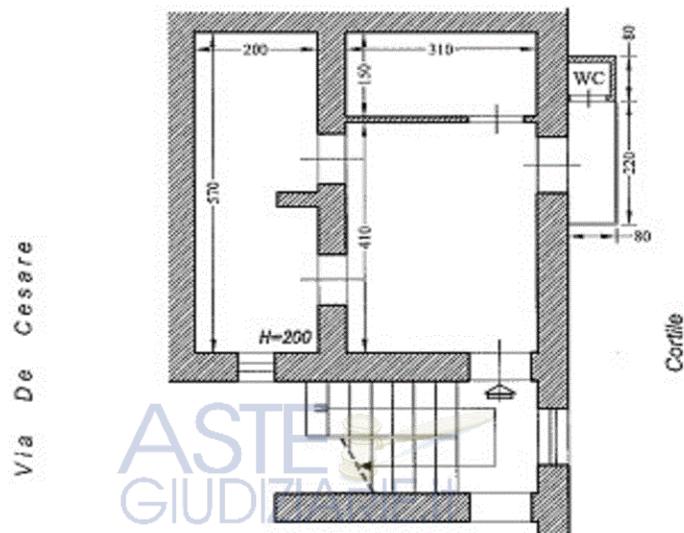
Valore di mercato stimato: Euro 162.000,00

Riguardo ai due successivi cespiti/lotti, si rappresenta che gli stessi, all'inizio delle operazioni tecnico-peritali, sono risultati privi di planimetria catastale. Pertanto si è proceduto ad effettuare rilievo planimetrico dei medesimi con successivo inoltro della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate. Le due unità sono risultate essere ambedue in uno stato di completo abbandono e fatiscenza e con altezza rispetto al piano di calpestio pari a cm. 200, che le rendono non abitabili. In proposito va riferito che, come da visura catastale allegata, le stesse sono risultate erroneamente identificate in categoria A4 pertanto, nel seguito, necessiterà effettuare la variazione urbanistica/catastale delle stesse in locali "deposito".

considerato "civilmente
abitabile".

Via Giuseppe De Cesare n° 9 - Piano Ammezzato
Foglio 319 Particella 1834 Sub. 4

Piano Ammezzato



SCALA 1:100

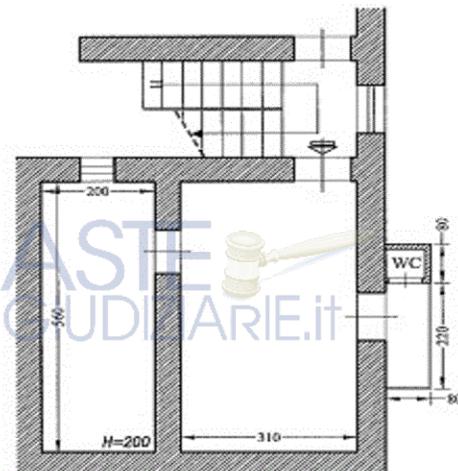


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Giuseppe De Cesare n° 9 - Piano Ammezzato
Foglio 319 Particella 1834 Sub. 5

Piano Ammezzato

Via De Cesare



Cortile



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

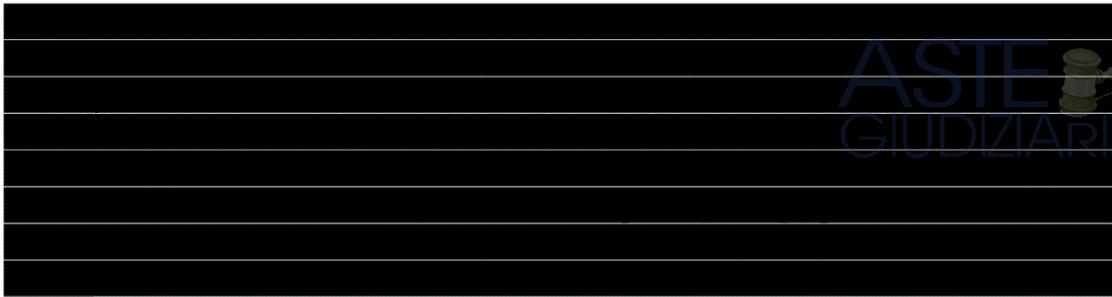


[REDACTED]

[REDACTED] è [REDACTED].



CESPITE [REDACTED]



aerati e illuminati.



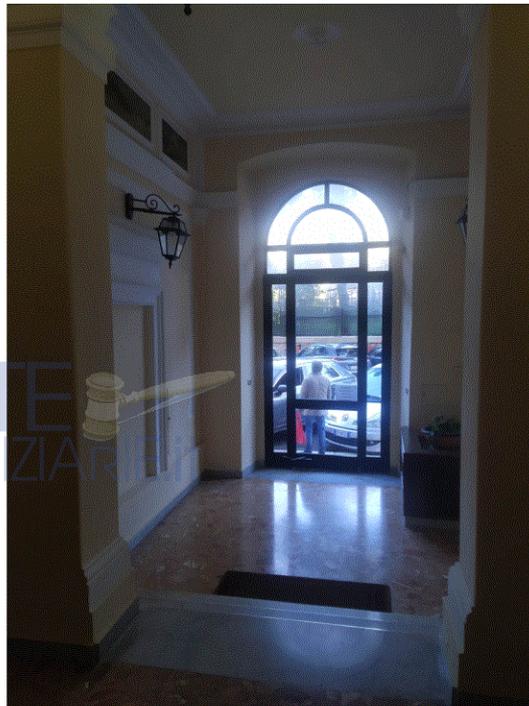
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Redacted]

[Redacted]

n° 0160/2017 – prot. n° 80512 del 19/05/2017).

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geom. [Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]



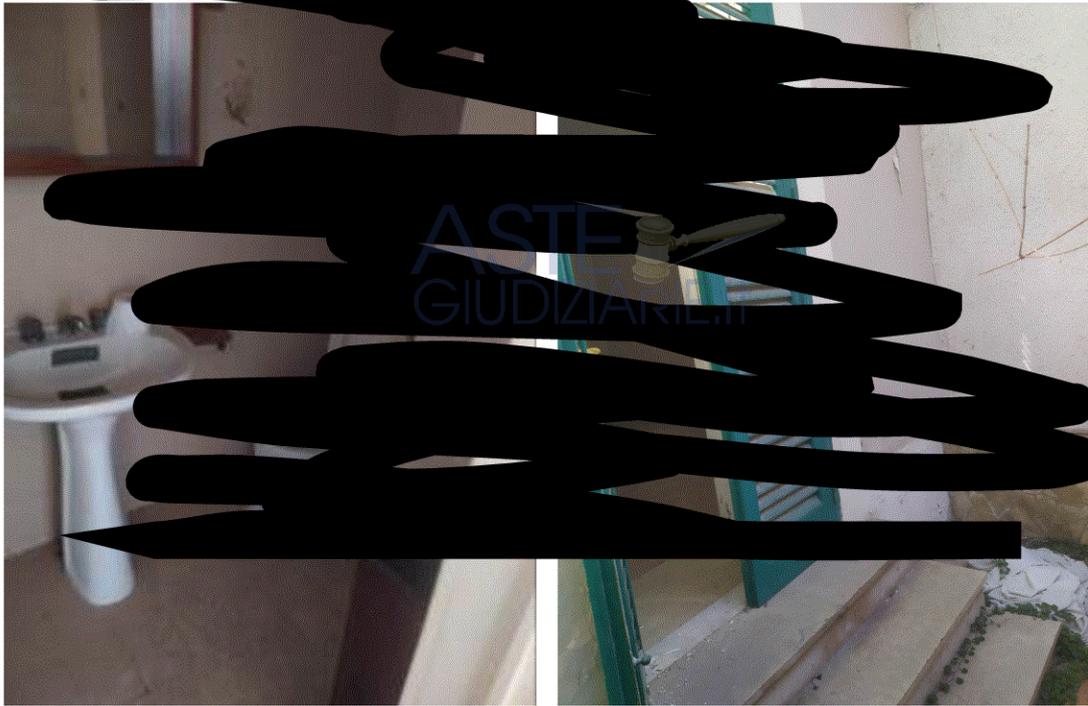
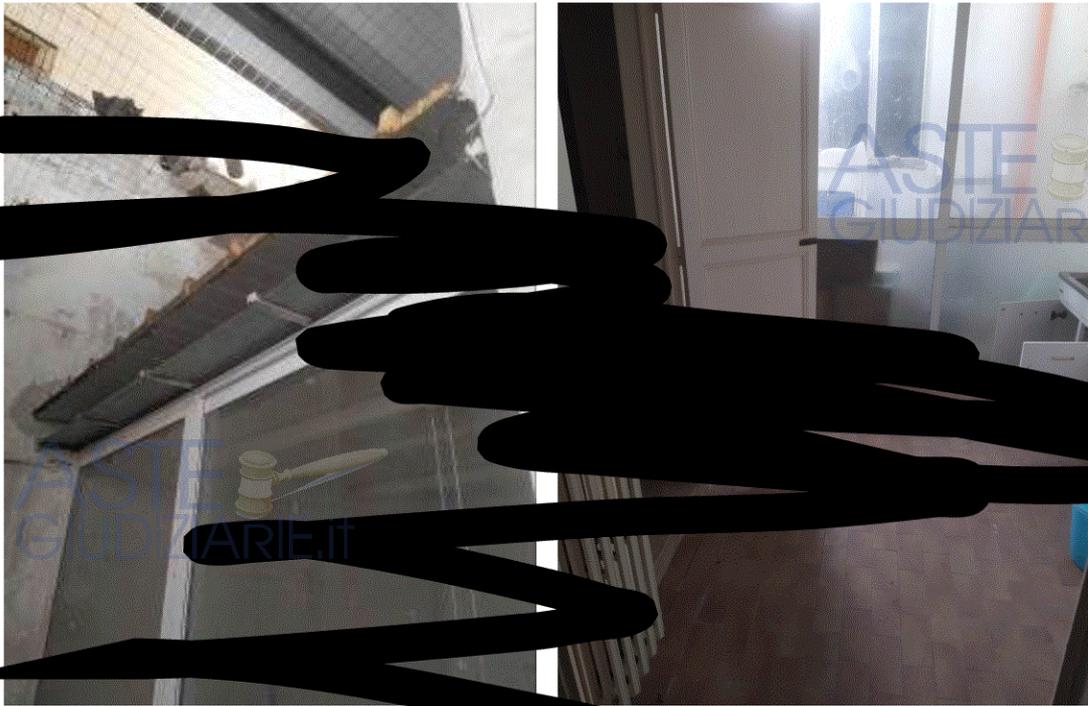
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



CESPITI 5/6 – LOTTI 3-2

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di una palazzina/villa plurifamiliare sita in Taranto, in località "Tramontone" via Leone Giustiniani, posta al piano primo ed avente accesso da scala autonoma esterna (Cespite 6 - Lotto 2). L'unità si compone di quattro vani ed accessori. Fanno parte del compendio la quota parte di terreno (pari ad $\frac{1}{4}$) sul quale insiste l'intero fabbricato e delimitato nei confini da recinzione in muratura, nonché la comproprietà, sempre per la quota pari ad $\frac{1}{4}$, della terrazza/lastrico sovrastante l'intero primo piano (Cespite 5 – Lotto 3). *Quest'ultimo erroneamente riportato/identificato catastalmente al fg. 301 p.lla 145 sub 9 cat. A/3 consistenza 4,5 vani e per il quale è stata inoltrata richiesta di variazione (n. 23201616) al Contact Center Catasto per rettifica, considerando che la planimetria catastale identificata da tale subalterno corrisponde, in effetti, al lastrico solare (vedasi allegati).*



pomes.studiopomes.it

Da: Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto <noreply@agenziaentrate.it>
Inviato: martedì 10 ottobre 2023 17:48
A: pomes@studiopomes.it
Oggetto: Avvenuta ricezione richiesta di Variazione Dati Immobile del 10/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gentile utente, La informiamo che la sua richiesta è stata presa in carico dal Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo "23201616".

La richiesta è stata effettuata da POMES MAURIZIO, c.f. PMSMRZ62H17B809J, per il seguente immobile:

Tipo Catasto: fabbricati
Provincia: TA
Comune: TARANTO
Foglio: 301
Sezione:
Particella: 145
Subalterno: 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contiamo di fornirLe la risposta entro un termine massimo di 14 giorni.

Cordiali Saluti
Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto.

Avvertenza: si prega di non rispondere a questo messaggio poiché è generato automaticamente da una casella di posta elettronica non utilizzabile per la risposta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

All'appartamento si giunge attraverso scala esterna in muratura che conduce ad un pianerottolo/terrazzino dal quale, attraverso varco presidiato e difeso da infisso in legno e vetrate con anteposte persiane del tipo "mediterraneo" ci si immette all'interno dell'u.i, articolata in 5 vani, cucina, 2 bagni, un bucatoio ed accessori. All'interno è presente scala a chiocciola che consente l'accesso alla terrazza al piano superiore.

Tutti gli ambienti, aventi altezza di cm. 280, sono ben aerati e godono di buona illuminazione naturale.

Per quanto sopra relazionato, in fase di successiva stima verrà considerato l'univocità dei due lotti/cespiti in un unico, considerata la destinazione reale/effettiva degli stessi (appartamento-lastrico solare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO

Il fabbricato di cui il cespite pignorato è parte integrante e sostanziale, si identifica in una palazzina/villa plurifamiliare composta da piano terra e primo piano con sovrastante terrazza, edificata su terreno di mq. 1627 circa. Il fabbricato è realizzato con struttura portante reticolare in pilastri e travi, solai in latero-cemento gettai in opera, murature di tompagno e tramezzature in blocchi tufacei e laterizi.

All'area pertinenziale su cui insiste il fabbricato si accede attraverso varco carrabile difeso e presidiato da cancello scorrevole o attraverso cancelletto pedonale in ferro. L'edificio risulta essere intonato e tinteggiato nei prospetti di facciata, questi ultimi articolati per la presenza di aggetti. Il tutto è risultato versare in condizioni di non sufficiente manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI	
Cespiti 5-6 / LOTTI 3-2	
Provenienza: atto di donazione	
Data dell'atto: 22/02/1985	
Notaio: Dott. Riccardo FRASCOLLA	
Repertorio: 42021 Fascicolo: 3734	
Trascrizione:	20/03/1985 n: 5149/4468
Dati notarili conformi a dati catastali: SI	

Quota di proprietà: ██████████	
Usufrutto: NO	Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente non occupato	

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui il cespite pignorato è parte integrante e sostanziale, è stato edificato in abuso su lotto di terreno di mq. 1627circa. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 9498/C del 10/12/2002.

ABITABILITA'

Non rinvenuta presso gli Uffici Comunali.

ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Spese fisse condominiali mensili: NO

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

Come sopra specificato, relativamente al cespite pignorato, per l'intero fabbricato/palazzina è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 48/95.

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *"in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge"*- lo scrivente, tenendo conto che

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 176/2021

46

eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere “sanati”, ha operato i successivi adeguamenti.

MATERIALI E IMPIANTI



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta pavimentazione in tutti gli ambienti realizzata con piastrelle in gres porcellanato. In ceramica sono i pavimenti dei tre bagni nonché i rivestimenti verticali delle pareti dei medesimi. I bagni sono dotati di sanitari ed accessori di buona qualità, comprese due vasche da bagno lunghe. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro. Quelli esterni sono in legno di douglas con vetrate chiare float. Le murature verticali ed orizzontali sono intonacate per intero e tinteggiate con idropittura in tonalità chiara di vecchia posa e in stato di manutenzione/conservazione scadente. L'unità è dotata di tutti gli impianti (idrico, fognante, elettrico) e gli stessi risultano non essere a norma con le vigenti disposizioni in materia.

E' sprovvista di impianti di riscaldamento e condizionamento dell'aria.

Nel complesso il cespite versa in condizioni manutentive mediocri.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.it
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DL. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1982, N. 100

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TARANTO Via SPINACCI 145

Dino CAVALLO ARMANDO nato a VIESTE il 21-2-1952

Allegata alla dichiarazione presentata nell'Ufficio Tecnico Erariale di TARANTO

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

05931381

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completato dal <u>GEN. NINCO VALARTE</u> <small>(Firma, nome e cognome del notaio)</small>	
DATA PROT. N°	2. 18892	Inscritto all'Albo del <u>GEORGOI</u>	della Provincia di <u>TARANTO</u>
		DATA <u>OTTOBRE 1982</u>	Firma: <u>Inscritto</u>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2022 - Comune di TARANTO (L049) - < Foglio: 301 - Particella: 145 - Subalterno: 9 >
VIA LAMPARE piano: T;

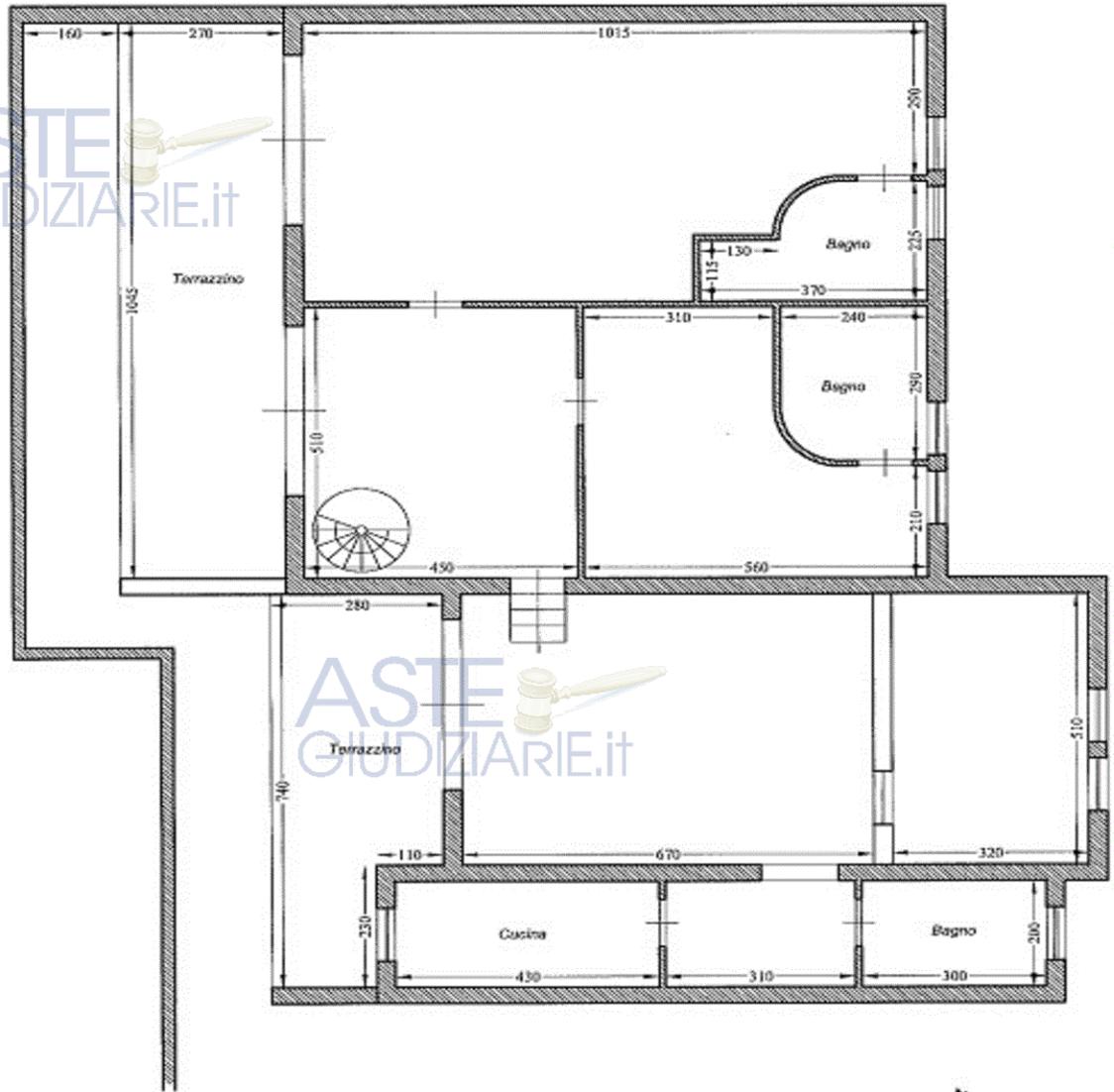
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/10/1982 - Data: 13/01/2022 - n. T352436 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Via Lampare snc - Piano Primo
Foglio 301 Particella 145 Sub. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALA 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Cespiti 5-6 / Lotti 3-2 – appartamento/lastrico	Superficie (mq)
Destinazione	
Ingresso-soggiorno	34,17
Salone	22,95
Letto	21,04
Letto	16,32
Letto	45,01
Cucina	14,80
Bagno padronale c/antibagno	7,26
Bagno di servizio	6,96
Bucataio	6,00
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)	174,51
Terrazzini-Terrazzo (1/4)	139,00
Totale superficie non residenziale (s.n.r.)	139,00
Riepilogo superfici	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	174,51
Superficie non residenziale – (0,60)	83,40
Superficie utile complessiva (s.u.c.)	257,91

VALORE DI MERCATO

Anche tale cespite ricade in Zona OMI definita E19 -Suburbana- i cui valori per immobili di tipo “Ville e Villini”, in uno stato di conservazione “Normale” sono compresi nell'intervallo tra euro 1.050,00 ed euro 1.200,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.000,00

Superficie commerciale (mq)	257,91
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2022- (€/mq)	1.000,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,90
PIANO	1,00
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,00
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	1,00
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,04
ESPOSIZIONE	1,05
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,84

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 257.91 * 1.000,00 = 257.910,00$ $257.910,00 * 0,84$	€. 216.644,40
---	----------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche catastali e/o urbanistiche e varie (€ 1.500,00) oltre quella per l'assenza della garanzia per vizi (5% del valore - €. 10.832,22) per complessivi €. 12.332,22 arrotondati ad €. 12.300,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 204.312,18** arrotondato ad **€. 204.000,00 (duecentoquattromila/00)**.

