

Relazione

Limiti

La presente relazione include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) le unità sono state considerate nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale;
- e) il parere, sulla regolarità edilizia dell'opera, elaborato sulla base della propria esperienza professionale e della documentazione acquisita, potrebbe essere oggetto di diversa interpretazione da parte degli uffici preposti che, non si sono potuti esprimere in assenza di una specifica istanza corredata di un rilievo puntuale dell'esistente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante i beni pignorati

Analisi catastale

Lo scrivente, preso atto che lo stato dei luoghi delle unità all'urbano non era congruente con quello catastale per:

- il mancato aggiornamento, per frazionamenti e diversa distribuzione interna;
- ha eseguito i necessari atti sia al Catasto terreni, sia a quello dei fabbricati.



Attuale individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
fg.	p.lla	/sub	cat.	cl.	consistenza	super. ¹	rendita (€)
247	401	7	D/8	---	---	---	2.971,10
		8	D/1	---	---	---	8.139,80
		9	D/1	---	---	---	5.422,80
		10	A/3	1	1,5 vani	40/40	112,33
		11	A/3	1	3,5 vani	86/70	262,10
		12	A/3	1	6,5 vani	161/139	486,76
In ditta:							

Formazione dei lotti

Lo scrivente, pur in presenza di più unità indipendenti, valutando che i beni costituiscono organismi funzionali, per le relazioni esistenti tra gli stessi, ha costituito due lotti.

Lotto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto n. 2

Fabbricato con accesso da via Cesare Battisti ai nn. 5280 (interno 1-2-3-4-5), 5282, 5284, 5286, 5288 e da via Speciale s.n.c., sviluppato su piano terra e due piani superiori, costituito da più unità immobiliari e precisamente:

➤ *con accesso da via Cesare Battisti:*

- *un locale ai civici nn. 5286² e 5288 della superficie coperta di mq 395 circa e di circa mq 143 scoperta, in catasto edilizio fg. 247, p.lla 401, sub 7, cat.*

¹ sup. coperta totale/sup. escluso aree scoperte.

² a vetrina.



D/8;

- *porzione di fabbricato con ingressi dai n. 5.280 (int. 1, 2, 3, 4, 5), n. 5.282 e n. 5.284, sviluppato su:*
 - *piano terra a esposizione (circa mq 313) e officina di mq 377 circa;*
 - *piano primo esposizione e depositi, mq 352 circa;*
oltre soppalco a ufficio, locali di servizio e tecnici, tettoia di circa mq 74 e area scoperta di mq 173 circa, in catasto edilizio al fg. 247, p.lla 401, sub 8, cat. D/1;
 - *un quartino al primo piano, con ingresso dal civico n. 5.284, composto da vano d'ingresso-soggiorno, letto, cucina e servizio igienico, della superficie coperta di circa mq 70 completo di terrazza di mq 114 circa, al foglio 247, p.lla 401, sub. 11, cat. A/3, classe 1, di mq 86 di superficie totale, di mq 70 escluso le aree scoperte;*
 - *una abitazione monocamera con servizio, al primo piano, con ingresso dall'interno 4 del civico 5.280, della superficie coperta di mq 40 circa, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 10, cat. A/3, classe 1, superficie totale di mq 40;*
 - *un appartamento, al 2^a piano, distinto in due zone separate collegate dal terrazzo, accessibile sia dall'interno 4 del civico 5.280, sia da scale all'interno del sub 8, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 12, cat. A/3, classe 1, della superficie coperta complessiva di mq 161, escluse aree scoperte di mq 139;*
- *con accesso da via Speciale s.n.c.;*
- *porzione di fabbricato sviluppato su piano terra, di mq 744 circa, oltre sevizi di mq 76 e area scoperta di 924, in catasto al fg. 247, p.lla 401, sub 9, cat. D/1.*

Il tutto insistente su un'area di mq 3.734 nominali catastali



Lotto n. 2

Fabbricato con accesso da via Cesare Battisti ai nn. 5.280 (interno 1-2-3-4-5), 5.282, 5.284 , 5.286, 5.288 e da via Speciale s.n.c., sviluppato su piano terra e due piani superiori, costituito da più unità immobiliari e precisamente:

➤ *con accesso da via Cesare Battisti:*

- *un locale ai civici nn. 5286⁵ e 5288 della superficie coperta di mq 395 circa e di circa mq 143 scoperta, in catasto edilizio fg. 247, p.lla 401, sub 7, cat. D/8;*
- *porzione di fabbricato con ingressi dai n. 5.280 (int. 1, 2, 3, 4, 5), n. 5.282 e n. 5.284, sviluppato su:*
 - *piano terra a esposizione (circa mq 313) e officina di mq 377 circa;*
 - *piano primo esposizione e depositi, mq 352 circa;*
oltre soppalco a ufficio, locali di servizio e tecnici, tettoia di circa mq 74 e area scoperta di mq 173 circa, in catasto edilizio al fg. 247, p.lla 401, sub 8, cat. D/1;
- *un quartino al primo piano, con ingresso dal civico n. 5.284, composto da vano d'ingresso-soggiorno, letto, cucina e servizio igienico, della superficie coperta di circa mq 70 completo di terrazza di mq 114 circa, al foglio 247, p.lla 401, sub. 11, cat. A/3, classe 1, di mq 86 di superficie totale, di mq 70 escluso le aree scoperte;*
- *una abitazione monocamera con servizio, al primo piano, con ingresso dall'interno 4 del civico 5.280, della superficie coperta di mq 40 circa, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 10, cat. A/3, classe 1, superficie totale di mq 40;*
- *un appartamento, al 2^a piano, distinto in due zone separate collegate dal terrazzo, accessibile sia dall'interno 4 del civico 5.280, sia da scale all'interno del sub 8, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 12, cat. A/3, classe 1, della superficie coperta complessiva di mq 161, escluse aree scoperte di mq 139;*

⁵ a vetrina



➤ *con accesso da via Speciale s.n.c.;*

- *porzione di fabbricato sviluppato su piano terra, di mq 744 circa, oltre servizi di mq 76 e area scoperta di 924, in catasto al fg. 247, p.lla 401, sub 9, cat. D/1.*

Il tutto insistente su un'area di mq 3.734 nominali catastali

Descrizione dei Luoghi

Caratteristiche Zona

L'immobile è in località "Cimino Manganecchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana favorì, negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'Area

L'area sulla quale insiste il complesso, particella 401, ha superficie catastale di mq 3.734, comprensiva del sedime del fabbricato. La zona libera dalla costruzione è asfaltata ed è destinata a piazzali di sosta, di manovra e di parcheggio sia per autoveicoli che per mezzi pesanti.

Il fabbricato

Il fabbricato, realizzato in più tempi, è composto da diverse tipologie costruttive:

- *una, a solo piano terra, con copertura piana in lamiera grecata, con probabile presenza di pannelli ondulati in fibrocemento, non ispezionabile al momento*



dei sopralluoghi, corrispondente al sub. 7;

- *una, con struttura in muratura e solai latero cementizio, composta da piano terra, primo piano e secondo piano, in cui sono ubicati, parte del sub 8 e gli appartamenti;*
- *una, con copertura a volta metallica, con altezza, corrisponde per la quasi totalità alla zona officina del sub 8;*
- *una con accesso da via Speciale, con copertura in struttura in c.c.p. corrisponde alla quasi totalità del sub 9.*

Stato di Manutenzione

La costruzione necessita di interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, della verifica degli impianti e dell'adeguamento alle vigenti normative igienico sanitarie.

Estremi degli atti concessori

L'edificio, costruito senza licenza edilizia nei primi anni 60[^], è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- per il sub. 5:
 - concessione edilizia in sanatoria n. 193, dell'11.6.1998,
- per il sub. 6:
 - licenza edilizia n. 203 del 15.11.1978;
 - D.I.A. nn. 1540, del 12.6.2000,
 - concessione edilizia in sanatoria n. 5012, del 18.5.2001;
 - D.I.A., S.U.A.P. nn. 941 e 5782, rispettivamente del 26.2.2008 e dell'11 novembre 2011.

Difformità

Il fabbricato è difforme: nella distribuzione interna, nelle destinazioni d'uso, nei prospetti e per un ampliamento inferiore al 2%, realizzato per una diversa e più funzionale sistemazione degli appartamenti al primo piano.



Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Gli abusi sono sanabili.

Agibilità

L'unità fu oggetto di rilascio del certificato di agibilità n. 65 del 28 settembre 2004, che, a seguito delle variazioni succedute nel tempo, non è più valido per cui è necessario il rinnovo che potrà essere ottenuto, previa:

- regolarizzazione edilizia;
- adeguamento dell'unità alle vigenti norme edilizie, igienico-sanitarie, impiantistiche;
- l'esecuzione dei collaudi e l'acquisizione delle certificazioni attualmente richieste per il rilascio di tale certificazione.

Singole Unità**Il subalterno 7**

Locale ai civici nn. 5286 e 5288 della superficie coperta di mq 395 circa e di circa mq 143 scoperta, in catasto edilizio fg. 247, p.lla 401, sub 7, cat. D/8;

L'unità, preceduta da un'area a parcheggio di circa mq 143, ha superficie utile interna di circa mq 352, ha ingresso in un vasto ambiente di forma rettangolare, di circa mq 260, utilizzato ad esposizione e vendita, cui segue, senza soluzione di continuità, un locale di forma simile ma, di minori dimensioni, mq 92 utili, per deposito e sul cui fondo, vi è una apertura, protetta da porta, utilizzabile per l'areazione, ma non per l'accesso all'area esterna confinante. l'unità è completa di un blocco di servizi igienici di circa mq 10.

Gli ambienti sono controsoffittati, all'altezza di mt 3,20 circa, con illuminazione incassata, gli infissi sono in acciaio e vetro, i pavimenti sono in gres porcellanato.

Degli impianti non sono state fornite le certificazioni di conformità alla normativa vigente.



Stato di Manutenzione

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, che straordinaria interessanti le murature e gli impianti e dell'eventuale sostituzione dei pannelli ondulati in fibrocemento, di copertura

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁶	
superficie coperta complessiva	≅ mq 395
area scoperta pertinenziale	≅ mq 143

Individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto						
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita(€)
247	401	7	D/8	---	---	2.971,10
In ditta: [REDACTED]						

Stato di possesso
Nella disponibilità del fallimento

Difformità

L'unità ricavata per frazionamento da una di maggior estensione, con cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, non è munita di autorizzazione.

Conclusione: lo stato dei luoghi e l'uso attuale non sono autorizzati.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Gli abusi: frazionamento, diversa distribuzione interna e l'uso possono essere oggetto di pratica di regolarizzazione edilizia.

Agibilità

Il bene è privo di agibilità che, potrà essere ottenuta, previa regolarizzazione edilizia, progetto di adeguamento dell'unità alle vigenti norme edilizie, igienico

⁶ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



sanitarie, impiantistiche, nonché l'esecuzione dei collaudi e l'acquisizione delle certificazioni attualmente richieste per il rilascio.

Costi per la regolarizzazione edilizia

Il costo per la regolarizzazione edilizia viene indicato, cautelativamente, in euro 10.000,00, escluso gli oneri tecnici.



Il subalterno 8

Porzione di fabbricato con ingressi dal n. 5.280 (int. 1, 2, 3, 4, 5), dal n. 5.282 e dal n. 5.284, sviluppato su:

- *piano terra, a esposizione (circa mq 313) e, officina di mq 377 circa;*
- *primo piano ad esposizione e depositi, mq 352 circa;*

oltre soppalco a ufficio, locali di servizio e tecnici, tettoia di circa mq 14 e area scoperta di mq 173 circa, in catasto edilizio al fg. 247, p.lla 401, sub 8, cat. D/1;

L'unità può essere distinta in tre zone collegate tra di loro, precedute da un'area scoperta a parcheggio e, per manovra degli automezzi:

- la prima è composta da un vasto ambiente, con ingresso sia dal civico 5.282 su via C. Battisti, sia dagli interni 1, 2, 3, 4, del 5.280, cui segue una zona deposito/lavorazione, della superficie complessiva di mq 313;
- la seconda è un'officina, con ingresso dall'interno dell'area parcheggio, con altezza di mt 3,75, copertura del tipo volta a botte in lamiera; l'officina, completa di un minuscolo soppalco (h 2,20 mt), impropriamente utilizzato ad ufficio, è collegata al confinante sub. 9, tale collegamento dovrà essere eliminato;
- la terza, al primo piano, utilizzata per esposizione e deposito, ha superficie coperta di circa mq 352, oltre soppalco di circa mq 46 raggiungibile sia con scale, sia con ascensore montacarichi dedicato, è completa di blocco per servizi igienici.

Completa l'unità una tettoia, di circa mq 14, un'area pertinenziale interna in cui insistono due minuscoli vani, a deposito/locali tecnici

Stato di manutenzione

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria, di verifica degli impianti e di adeguamenti igienico-sanitarii.



RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁷	
superficie esposizione/deposti al piano terra	≅ mq 313
superficie zona officina	≅ mq 377
superficie esposizione/depositi al primo piano	≅ mq 352
tettoia	≅ mq L'unità è in locazione ¹⁴
superficie scoperta pertinenziale	≅ mq 600

Individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita(€)</i>
247	401	8	D/1	---	---	8.139,80
In ditta: [REDACTED]						

Stato di possesso
L'unità è in locazione.

Difformità

L'unità è difforme da quanto autorizzato, per una diversa distribuzione interna e per il frazionamento da una di maggiore estensione.

Conclusione: lo stato dei luoghi non è autorizzato.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Gli abusi possono essere oggetto di pratica di regolarizzazione edilizia;

Costi per la regolarizzazione edilizia

Il costo per la regolarizzazione edilizia viene indicato, cautelativamente, in euro 10.000,00 esclusi gli oneri tecnici.

⁷ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



Agibilità

L'unità è priva di agibilità che potrà essere ottenuta, previa regolarizzazione edilizia, progetto di adeguamento dell'unità alle vigenti norme edilizie, igienico sanitarie e impiantistiche, nonché l'esecuzione dei collaudi e l'acquisizione delle certificazioni attualmente richieste per il rilascio.



I Sub 10, 11, e 12

Trattasi di tre appartamenti di cui

- due al primo piano
 - *uno con ingresso dal civico n. 5.284, composto da vano d'ingresso-soggiorno, letto, cucina e servizio igienico, della superficie coperta di circa mq 70 completo di terrazza di mq 114 circa; in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 11, cat. A/3, classe 1, superficie totale mq 86;*
 - *uno con ingresso dall'interno 4 del civico 5.280, della superficie coperta di mq 40 circa; in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 10, cat. A/3, classe 1, superficie totale mq 40;*
- uno al secondo
 - *composta da due zone separate collegate dal terrazzo, accessibile sia dall'interno 4 del civico 5.280, sia da scale all'interno del sub 8, della superficie coperta complessiva di mq 139 e scoperta di mq 165 circa; in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 12, cat. A/3, classe 1, della superficie totale di mq 161;*

Le tre unità catastalmente non identificate, nei progetti autorizzati, in quanto la normativa non lo prevedeva, erano destinati: l'attuale sub 10 e il sub 11 ad uffici, il sub 12 ad abitazione custode.

Sub 10

abitazione monocamera con servizio, al primo piano, con ingresso dall'interno 4 del civico 5.280, della superficie catastale totale di mq 40.

L'unità, direttamente collegata anche alla zona esposizione del sub 8, è composta da una camera di mq 28 circa, zona cottura e da bagno di mq 7 circa; la superficie utile complessiva, mq 35, lo rende usabile per una sola persona. L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria e di verifica degli impianti privi di certificazioni.



<i>N.C.E.U. del Comune di Taranto</i>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita(€)</i>
247	401	10	A/3	1	1,5 vani	112,33
In ditta: [REDACTED] [REDACTED]						

Locato

Il Sub 11

Un quartino, con ingresso dal civico n. 5.284, composto da vano d'ingresso-soggiorno, letto, cucina servizio igienico, di una terrazza a livello; il tutto di superficie catastale di mq 70.

L'unità, originariamente destinata a uffici, è composta da un vano "ingresso-soggiorno" di mq 24 circa, direttamente collegato:

- al vano letto, singolo, di mq 13 circa;
- alla cucina, di mq 14, cui segue un minuscolo disimpegno su cui si apre il bagno e da cui si accede al terrazzo a livello, di circa 114 mq.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, che straordinari e di verifica degli impianti privi di certificazioni.

Individuazione catastale

<i>N.C.E.U. del Comune di Taranto</i>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita(€)</i>
247	401	11	A/3	1	3,5 vani	262,10
In ditta: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX						

Stato di possesso
locato



Il Sub 12

Unità composta da due zone separate collegate da un terrazzo, accessibile sia dall' interno 4 del civico 5.280, sia da scale all'interno del sub 8, della superficie catastale totale di mq 139.

L'unità, originariamente destinata a casa custode, è stata separata creando due zone distinte collegate dal terrazzo esterno, di circa mq 165, realizzando così:

- una foresteria composta da cucina, pluriambiente (soggiorno/letto) e servizi igienici per una superficie utile, complessiva di mq 55;
- una unità composta da un due vani cucina e servizio igienico, della superficie utile complessiva di mq 62.

L'unità necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, che straordinari e di verifica degli impianti privi di certificazioni.

Individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto						
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita(€)
247	401	12	A/3	1	6,5	486,76
In ditta: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX						

Stato di possesso
Locato

Difformità

le unità sono difforme da quanto concessionato.

Conclusione: lo stato dei luoghi non è autorizzato.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Gli abusi possono essere oggetto di pratica di regolarizzazione edilizia;

Costi per la regolarizzazione edilizia

Il costo per la regolarizzazione edilizia viene indicato, cautelativamente, in euro



10.000,00, escluso gli oneri tecnici.

Agibilità

Le unità sono prive del certificato di agibilità che potrà essere ottenuto, previa regolarizzazione edilizia, progetto di adeguamento dell'unità alle vigenti norme edilizie, igienico sanitarie, impiantistiche, nonché l'esecuzione dei collaudi e l'acquisizione delle certificazioni attualmente richiesti per il rilascio.



Il Sub 9

➤ *con accesso da via Speciale s.n.c.*

- *porzione di fabbricato, con accesso da via Speciale s.n.c. sviluppato su piano terra, di mq 744 circa, oltre servizi di mq 76 e area scoperta di 924, in catasto al fg. 247, p.lla 401, sub 9, cat. D/1.*

L'unità, completa di un'area scoperta a parcheggio e manovra automezzi, è composta da un grande ambiente, circa mq 744, con copertura a doppia falda, in c.c.a. e pilastri in c.c.p., cui segue una area con copertura a botte, prolungamento di quella al confine nord; completa il tutto un blocco per servizi e un locale a piano superiore, ad ufficio, che dovrà essere separato dall'unità confinante.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria, che straordinari e di verifica degli impianti privi di certificazioni.

Individuazione catastale

<i>N.C.E.U. del Comune di Taranto</i>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita(€)</i>
247	401	9	D/1	---	---	5.422,80
In ditta: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX						

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE⁸	
capannone	≅ mq 744
uffici e bagni	≅ mq 76
superficie scoperta pertinenziale	≅ mq 924
Locato	

⁸ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



Difformità

L'unità è difforme da quanto autorizzato, per una diversa distribuzione interna e per il frazionamento da una di maggiore estensione

Conclusione: lo stato dei luoghi non è autorizzato.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Gli abusi possono essere oggetto di pratica di regolarizzazione edilizia;

Costi per la regolarizzazione edilizia

Il costo per la regolarizzazione edilizia, viene indicato, cautelativamente, in euro 8.000,00, esclusi gli oneri tecnici.

Agibilità

L'unità è priva del certificato di agibilità che potrà essere ottenuto, previa regolarizzazione edilizia, progetto di adeguamento dell'unità alle vigenti norme edilizie, igienico sanitarie, impiantistiche, nonché l'esecuzione dei collaudi e l'acquisizione delle certificazioni attualmente richieste per il rilascio.



Determinazione del valore

Giudizio di Stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere é l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima.

Nel caso in esame, è richiesto il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scrivente ha quindi assunto informazioni dall'Agenzia del Territorio, da mediatori, dai maggiori istituti di credito; ed ha opportunamente valutato: lo stato dei luoghi, lo stato locativo, i lavori di manutenzione ordinari e straordinari, i costi per i condoni e per le demolizioni delle opere non autorizzate, l'incidenza delle pratiche di agibilità, previo il necessario adeguamento alle vigenti normative edilizie, igienico-sanitarie ed impiantistiche.

Al termine delle indagini lo scrivente determina in € 1.500.000,00 il valore sulla scorta dei seguenti, più probabili valori unitari:

<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>valore (€)</i>		
401	7	≈ mq 420	230.000,00 locale commerciale	≈ € 550/mq
	8	≈ mq 1.200	630.000,00 capannone anteriore	≈ € 525/mq
	9	≈ mq 1000	500.000,00 cap. su via Speciale	≈ € 500/mq
	10	≈ mq 40	25.000,00 appartamento	≈ € 625/mq
	11	≈ mq 86	45.000,00 appartamento	≈ € 523/mq
	12	≈ mq 140	70.000,00 appartamento	≈ € 500/mq
Totale		€ 1.500.000,00		

specificando che in caso di vendita delle singole unità è necessaria l'autorizzazione



comunale al frazionamento del complesso.

Descrizione sintetica

Complesso edilizio con accesso da via Cesare Battisti ai nn. 5280 (interno 1-2-3-4-5), 5282, 5284 , 5286, 5288 e da via Speciale s.n.c., sviluppato su piano terra e due piani superiori, costituito da più unità immobiliari e precisamente:

➤ ***con accesso da via Cesare Battisti:***

- ***un locale ai civici nn. 5286⁹ e 5288 della superficie coperta di mq 395 circa e di circa mq 143 scoperta, in catasto edilizio fg. 247, p.lla 401, sub 7, cat. D/8;***
- ***porzione di fabbricato con ingressi dai n. 5.280 (int. 1, 2, 3, 4, 5), n. 5.282 e n. 5.284, sviluppato su:***
 - ***piano terra a esposizione (circa mq 313) e officina di mq 377 circa;***
 - ***piano primo esposizione e depositi, mq 352 circa;***
oltre soppalco a ufficio, locali di servizio e tecnici, tettoia di circa mq 74 e area scoperta di mq 173 circa, in catasto edilizio al fg. 247, p.lla 401, sub 8, cat. D/1;
- ***un quartino al primo piano, con ingresso dal civico n. 5.284, composto da vano d'ingresso-soggiorno, letto, cucina e servizio igienico, della superficie coperta di circa mq 70 completo di terrazza di mq 114 circa, al foglio 247, p.lla 401, sub. 11, cat. A/3, classe 1, di mq 86 di superficie totale, di mq 70 escluso le aree scoperte;***
- ***una abitazione monocamera con servizio, al primo piano, con ingresso dall' interno 4 del civico 5.280, della superficie coperta di mq 40 circa, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 10, cat. A/3, classe 1, superficie totale di mq 40;***

⁹ a vetrina



- *un appartamento, al 2^a piano, distinto in due zone separate collegate dal terrazzo, accessibile sia dall'interno 4 del civico 5.280, sia da scale all'interno del sub 8, in catasto al foglio 247, p.lla 401, sub. 12, cat. A/3, classe 1, della superficie coperta complessiva di mq 161, escluse aree scoperte di mq 139;*

➤ *con accesso da via Speciale s.n.c.;*

- *porzione di fabbricato sviluppato su piano terra, di mq 744 circa, oltre sevizi di mq 76 e area scoperta di 924, in catasto al fg. 247, p.lla 401, sub 9, cat. D/1.*

Il tutto insistente su un'area di mq 3.734 nominali catastali.

Il complesso, difforme da quanto autorizzato, dovrà essere oggetto di pratiche edilizia per la regolarizzazione e per l'ottenimento dell'agibilità per la quale sarà necessario l'adeguamento alle attuali normative edilizie, igienico-sanitarie ed impiantistiche; il valore indicato ha opportunamente valutato tali scomodi.

Il lotto è venduto con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente costituite nulla escluso o riservato.

Valore di mercato: € 1.500.000,00

In fede,

Taranto ottobre 2022

(ing. Pasquale Catozzella)



Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. stralci di mappa attuale precedente;
3. visure catastale;
4. planimetrie catastali;
5. grafici di progetto, concessioni, e agibilità.

