

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. LUCA IACOBELLIS NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 146/2020
"APPENDICE – PERIZIA RESA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE".

Promossa da:



Contro:



R.G.E. N. 146/2020

Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA ZANNA**

Ausiliario: **Avv. Vincenzo DIROMA**

PERIZIA DI STIMA

*Esperto stimatore: Ing. Luca Iacobellis
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO al n. 1201
con studio in VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu*





Indice

1.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	3
2.0 VALUTAZIONI PRELIMINARI	3
2.1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA	3
2.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI	3
3.0 LOTTO UNICO INDIVIDUATO COME LOTTO 1	3
3.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1	3
3.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	6
3.3 STUDIO E VERIFICA DEGLI ABUSI RISCONTRATI	6
3.3 BIS DEFINIZIONE DELL'APPARTAMENTO A SEGUITO DEL GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	7
3.4 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	9
3.5 ANALISI VISURA CATASTALE STORICA	9
3.6 ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
3.7 DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE	11
3.7.1 Criterio di stima:	11
3.7.2 Valutazione del Lotto 1:	12
3.7.3 Valore stimato del Lotto 1 (Lotto unico):	13
4.0 ALLEGARE QUANTO RICHIESTO	13
5.0 PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7/2/2008	13



**RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE
PROCEDURA R.G.E. N. 146/2020**

1.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà per la quota 1/1, come riportato nell'atto di pignoramento, di:

- “(i) abitazione di tipo economico sita in Avetrana (TA), via Trento, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 39, mappale 361, sub. 1, cat. A/2, vani 8;*
- (ii) autorimessa sita in Avetrana (TA), via Trento, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 39, Mapp. 361, sub. 2, cat. C/6, Mq. 17 con relative accensioni e pertinenze”.*

2.0 VALUTAZIONI PRELIMINARI

2.1 CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Nel fascicolo è depositato il – “CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO [REDACTED] A FAVORE E A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTE CAUSA” – del 29 settembre 2020 da cui risulta che:

[REDACTED] il terreno in Avetrana identificato in catasto con il foglio 39 particella 361 è pervenuto ai signori

[REDACTED] per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12.02.1981 in notar [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 11.03.1981 ai nn. 3742/3400, da potere del Signor [REDACTED]

Sono inoltre riportate, oltre l'identificazione catastale, le risultanze ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Taranto e Brindisi a favore ed a carico di [REDACTED]

2.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI

Poiché i due cespiti sono collocati all'interno della medesima proprietà recintata e posti all'interno del medesimo fabbricato, costituente un villino monofamiliare, È INDIVIDUATO UN UNICO LOTTO, così composto conformemente all'atto di pignoramento:

LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

- I. *abitazione di tipo economico sita in Avetrana (TA), via Trento, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 39, mappale 361, sub. 1, cat. A/2, vani 8;*
- II. *autorimessa sita in Avetrana (TA), via Trento, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 39, Mapp. 361, sub. 2, cat. C/6, Mq. 17*

con relativi accessori e pertinenze.

3.0 LOTTO UNICO INDIVIDUATO COME LOTTO 1

3.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Comune di Avetrana (TA) – via Trento 71

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** d'immobile, posto all'interno di terreno recintato di pertinenza, costituito da abitazione e autorimessa, sito in Avetrana (TA), alla via Trento 71.

Breve descrizione: Il Lotto 1 - villino monofamiliare - è costituito da appartamento destinato a civile abitazione sito al piano terra rialzato in Via Trento 71 in Avetrana (TA), con terreno recintato e annesso locale autorimessa al piano seminterrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Avetrana al Fg. 39, p.lla 361, sub 1, l'appartamento, e Fg. 39, p.lla 361, sub 2, l'autorimessa.

Il terreno recintato di pertinenza è confinante lato nord con via Trento, lato ovest con via G. Verga, altra proprietà lato sud, e terreno altra proprietà, lato est. Si precisa che l'attuale veranda - cucina, è porzione di immobile con destinazione d'uso in difformità al progetto approvato e pertanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi ovvero occorre ripristinare la veranda spostando il locale cucina.

Dati catastali attuali che individuano il LOTTO 1 (visura del 29/01/2021)

1 Appartamento identificato al Catasto Fabbricati Comune di Avetrana Provincia di Taranto: Foglio 39, p.lla 361, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale: totale mq 231, totale escluse le aree scoperte: 210 mq, rendita: € 970,94. Indirizzo: Via Trento, Piano S1;

Intestato a:



2 Autorimessa identificato al Catasto Fabbricati Comune di Avetrana Provincia di Taranto:

Foglio 39, p.lla 361, sub 2, cat. C/6, classe 3, Consistenza 17 mq, superficie catastale 155 mq, rendita € 39,51. Indirizzo: Via Trento Piano S1.

Intestato a:



IL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E UBICAZIONE

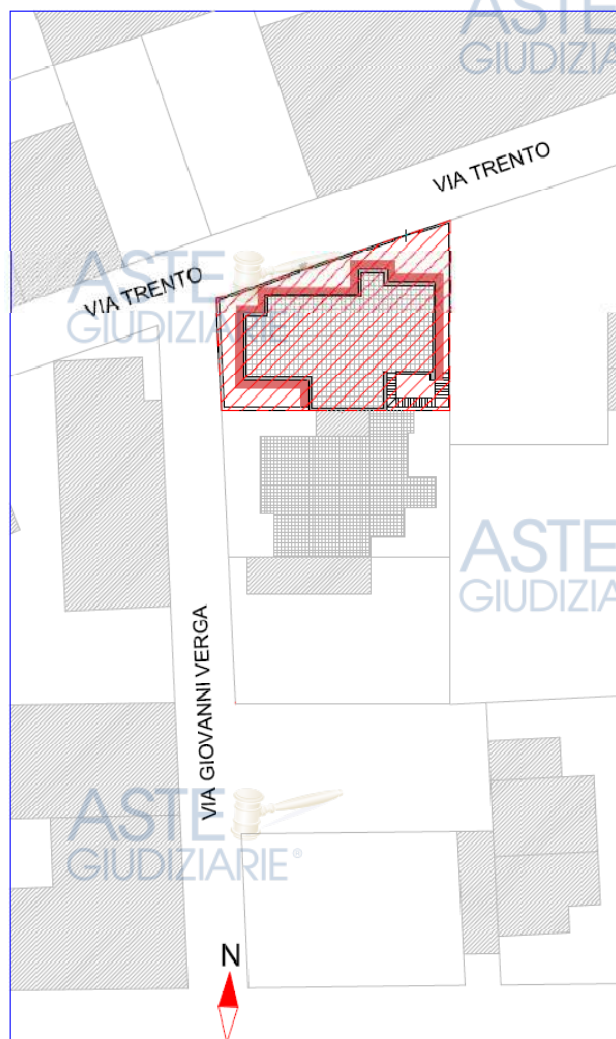
Il Lotto 1 è una proprietà costituita da fabbricato con piano seminterrato e piano rialzato, posto all'interno di pertinenziale terreno recintato, in parte pavimentato e in parte adibito ad aiole, in Avetrana (TA) alla via Trento 71. Il corpo di fabbrica è costituito, al piano rialzato, da un appartamento a civile abitazione e da locale seminterrato con destinazione autorimessa.

Il terreno confina a nord con via Trento, a ovest con via Giovanni Verga, a sud e a est con proprietà terzi.

Solo una porzione del lato sud dei muri esterni del fabbricato è posta in aderenza di altro fabbricato contermini, proprietà terzi, posto a sud del lotto. La restante parte dei prospetti presenta un andamento geometrico non lineare.

L'accesso al terreno di pertinenza è alla via Trento n. 71, quello pedonale, mentre quello carrabile, che immette, tramite rampa al locale seminterrato alla via Trento s.n.c. (non è riportato il numero civico).

L'accesso all'appartamento è da ampio portoncino in legno preceduto da portico di ingresso che si raggiunge per mezzo di rampa di scala dal terreno del cortile. È presente un ulteriore accesso secondario, sempre preceduto da scala, direttamente alla attuale veranda – cucina. L'accesso all'autorimessa è per tramite rampa carrabile da porta a quattro ante. Inoltre, nella parte retrostante dell'edificio è presente anche un



ulteriore accesso pedonale al locale seminterrato, posto al di sotto della zona cucina. L'immobile è realizzato con struttura portante mista e solai piani latero cementizi.

I prospetti esterni dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, con ampie zone, rifinite con rivestimento in pietra chiara che contorna anche i pilastri a vista. I prospetti, con eccezione la parte posta a sud, lato ovest, sono protetti da tettoia sporgente con tegole di colorazione rossa.



Il lastrico solare del manufatto è piano, calpestabile, in quanto pavimentato con lastre di pietra, e accessibile tramite rampa di scala posta nella parte sud - lato ovest - dell'edificio. Tale zona risulta essere posta a livello del piano di calpestio dell'appartamento, rialzata rispetto il cortile esterno.

La recinzione sui due lati posti in corrispondenza di via Trento e via Giovanni Verga è costituita da muretto intonacato e tinteggiato bianco e da soprastante recinzione in ferro battuto colore grigio antracite. I cancelli, quello pedonale e quello carrabile, sono similmente in ferro battuto. Quello pedonale è protetto da tettoia con tegole rosse. Le restanti parti della recinzione, confinanti con proprietà terzi, sono costituite da muratura intonacata e tinteggiata.

L'appartamento ad uso civile abitazione, nello stato di fatto alla data del sopralluogo (4 febbraio 2021), è costituito da: ingresso, salone, tinello – sala da pranzo, veranda attrezzata a cucina, tre camere da letto, due bagni, un corridoio con disimpegno, un portico e balconcino sul prospetto di via Trento.

Occorre segnalare, come richiamato in successivo paragrafo, che, a seguito delle verifiche urbanistiche, occorra spostare l'attuale collocazione della cucina, posta nella veranda, nell'attuale locale tinello – soggiorno.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento si riepiloga quanto di seguito.

I solai interni sono piani, intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti interne intonacate a liscio e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno protetti, da imposte in legno con persiane fisse, l'infisso della veranda – cucina è in anticorodal. L'appartamento complessivamente è conservato in buone condizioni di manutenzione.

Sono presenti: l'impianto elettrico con punti luce e prese, l'impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaia autonoma, l'impianto idrico fognario; il soggiorno - tinello dispone di camino a legna.

Per tutti gli impianti non è stata fornita la dichiarazione di conformità né la certificazione energetica (A.P.E.).

Il locale posto al piano seminterrato, è costituito da un ampio locale di circa mq 117,28 di superficie utile netta, e da attiguo locale tecnico di circa mq 6,97, di superficie utile netta. I suddetti locali non sono intonacati. La pavimentazione è in battuto di cemento. Sono presenti aperture di areazione sulla parte alta delle pareti. Nel suddetto locale erano presenti, all'epoca del sopralluogo, attrezzature e materiali e pertanto non è stato materialmente possibile verificarne con puntualità le

condizioni delle pareti e della pavimentazione. I suddetti locali dispongono di illuminazione artificiale e impianto elettrico.

3.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'Ufficio tecnico del Comune di Avetrana (TA) sono stati reperiti ed estratti in copia i seguenti documenti:

- Concessione edilizia N. 27/81 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale del 23.06.1981;
- Progetto – *costruzione di una casa per civile abitazione, da realizzarsi in Avetrana, lungo la via Trento, angolo strada di nuova formazione-*;
- Certificazione notarile del 14.03.1981 relativa al suolo da edificare.

Non è stato rinvenuto agli atti altro documento concessorio successivo.

Dalla documentazione presa in esame risulta che l'immobile, non è conforme al progetto per le seguenti ragioni:

- maggiore volumetria a seguito della realizzazione di un vano, non riportato nelle planimetrie di cui alla concessione edilizia, corrispondente al bagno di servizio attiguo al tinello, e per una maggiore dimensione dei vani (camera da letto e bagno) posti sul lato ovest;
- utilizzo della veranda posta sul lato sud come cucina;
- realizzazione di balconcino su Via Trento di fianco al patio di ingresso;
- non corrispondenza con il progetto autorizzato relativamente alle distanze dalla recinzione perimetrale del terreno;
- realizzazione di un vano tecnico all'interno del locale seminterrato non previsto nelle planimetrie autorizzate.

3.3 STUDIO E VERIFICA DEGLI ABUSI RISCONTRATI

Come noto il divieto di trasferire immobili che si presentano in tutto o in parte abusivi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto da parte dell'autorità giudiziaria.

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che:

"...Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ...".

Premesso che nella fattispecie, poiché le ragioni del credito sono successive alla data dell'ultimo condono, non è applicabile il condono, si è ritenuto di inoltrare istanza del 23 febbraio 2021 al Sig. Giudice Delegato per essere autorizzato a formulare domanda di valutazione preliminare all'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana (TA) circa la sanabilità del cespite di che trattasi.

Poiché in data 4 marzo 2021 lo scrivente ha ottenuto la suddetta autorizzazione, si è inoltrata all'Ufficio tecnico del Comune di Avetrana, tramite pec del 19/03/2021, la predetta domanda di valutazione preliminare del cespite in questione costituita da relazione, elaborati grafici e corredata dei relative allegati.

In data 23/06/2021 lo scrivente, dopo aver incontrato in Avetrana, previo appuntamento, in pari data il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Avetrana, per discutere la pratica, ha ricevuto tramite pec, risposta nel merito (allegata unitamente alla documentazione progettuale trasmessa) ove è riportato testualmente quanto segue:

"facendo seguito alla sua richiesta in calce, la valutazione di massima relativamente al progetto in

oggetto, con la presente si comunica che la difformità riscontrata non è sanabile per le distanze inferiori alle NTA vigenti, pertanto il parere è negativo salvo l'applicazione dell'art. 34 "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" da valutare con i tecnici di parte".

A seguito di ulteriore valutazione da parte dello scrivente, considerata la non sanabilità dell'immobile (se non applicando l'art. 34 del T.U.), si ritiene che l'attuale variazione d'uso della veranda a cucina, non possa essere ritenuta sanabile e, pertanto, occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

Pertanto, per quanto sopra richiamato, l'immobile può essere sanato provvedendo alla:

- richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del T.U. per le maggiori volumetrie e per il mancato rispetto delle distanze dai confini con opere per il ripristino della veranda attualmente attrezzata a cucina e relativo spostamento della stessa nel locale attualmente individuato come tinello.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 34 del T.U. si precisa quanto segue. Il suddetto articolo di Legge recita: *quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

L'applicazione dell'art.34 comporta una valutazione tecnica da parte dell'Amministrazione comunale che è tenuta a valutare caso per caso la opzione del pregiudizio.

Per quanto riguarda i costi (fiscalizzazione dell'illecito), l'ammontare della sanzione pecuniaria, che si applica quando "la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità", è pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base all'art. 14 della L. n. 392/1978, "della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale", per gli immobili costruiti prima del 1975.

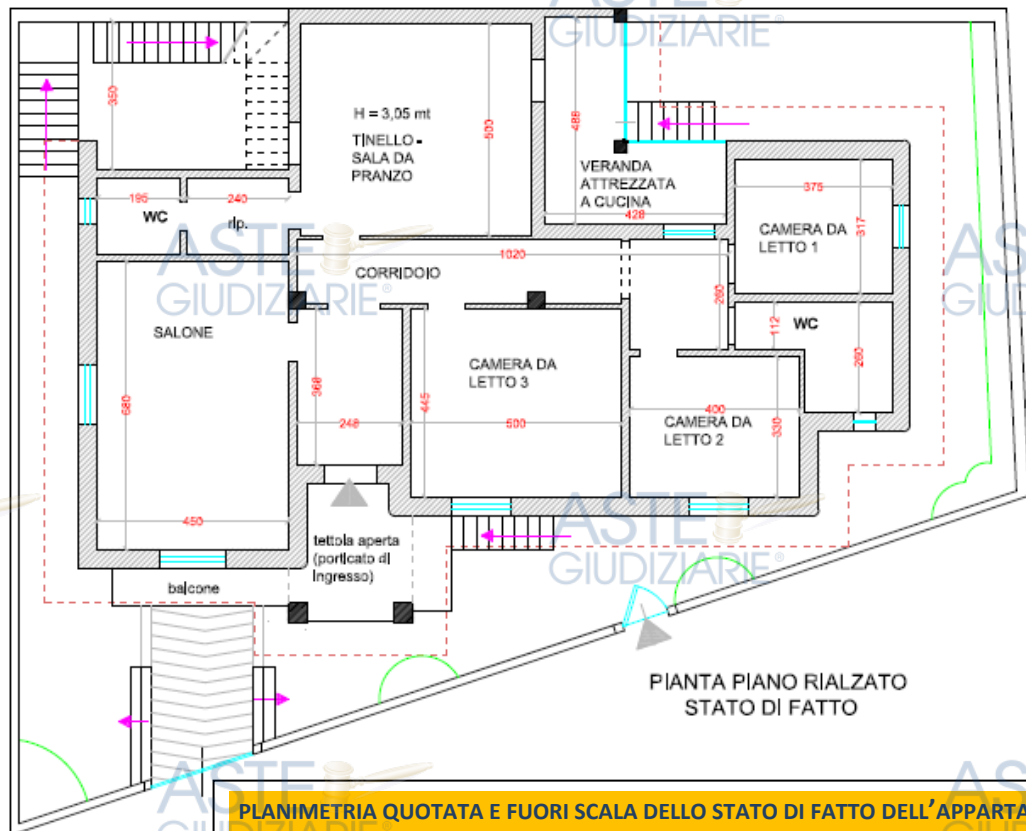
Se invece l'abuso è stato commesso tra il 1976 ed il 1997, come nella fattispecie, occorrerà infliggere la sanzione di cui all'art. 22 della L. 392/1978, ovvero applicare il costo base di produzione c.d. "variabile" determinato annualmente dai Decreti del Presidenti della Repubblica o dai Decreti ministeriali.

In base alla planimetria catastale l'immobile risulta essere completato nell'anno 1985 (data presentazione planimetria catastale 28.08.1985), data alla quale, pertanto può riferirsi la data dell'abuso.

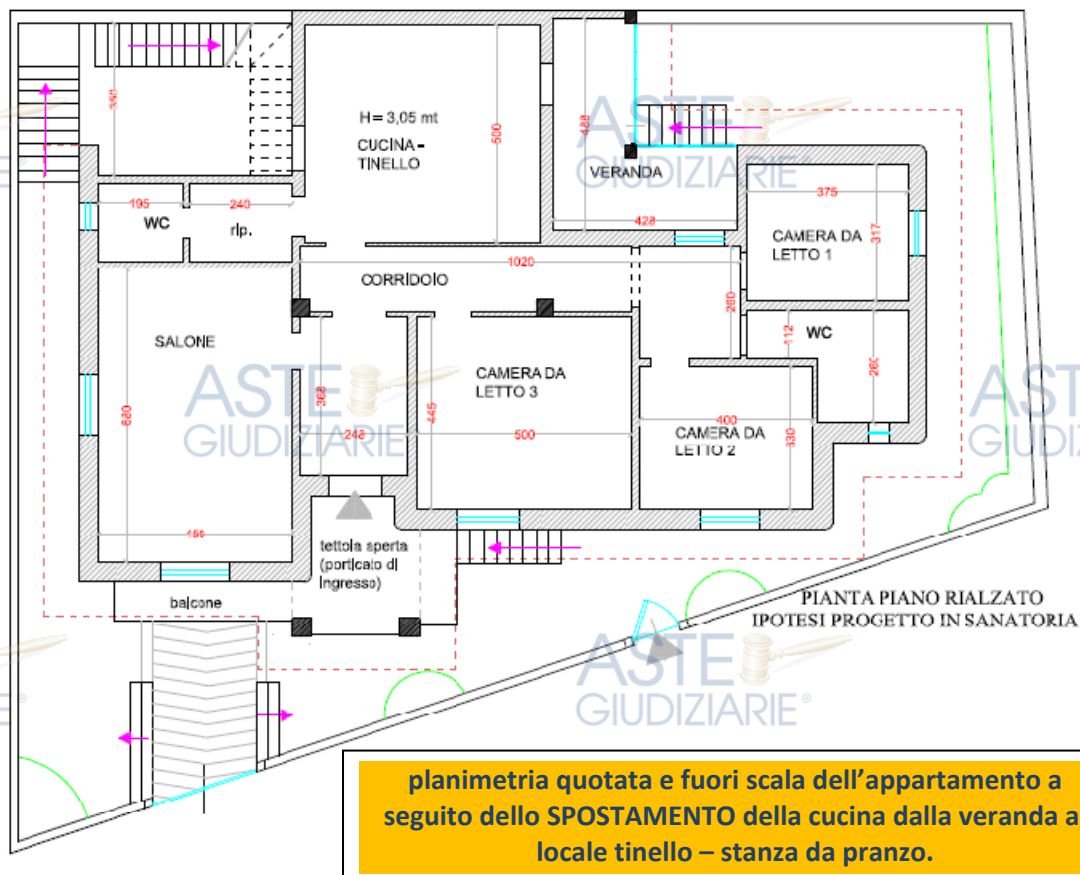
3.3 BIS DEFINIZIONE DELL'APPARTAMENTO A SEGUITO DEL GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le risultanze di quanto precedentemente valutato, in merito alla conformità urbanistica dell'immobile, impongono una rimodulazione dell'immobile stesso che vede ridotta la sua superficie utile abitabile a seguito dello spostamento della cucina, attualmente posta nella veranda, nell'attiguo locale tinello.

Per chiarezza di seguito si riporta la planimetria dello stato di fatto del piano rialzato dell'immobile e successivamente la medesima planimetria, in cui si evidenzia lo spostamento della cucina dalla veranda al locale tinello. Tale seconda planimetria rappresenta pertanto l'immobile potenzialmente sanabile e, pertanto, da considerarsi ai fini della vendita.



Di seguito si propone la planimetria – IPOTESI PROGETTO IN SANATORIA – da considerarsi ai fini della valutazione del cespite



Nota: Occorre precisare, ancora una volta, che la configurazione proposta è da considerarsi un'ipotesi di progetto vincolato al buon esito della procedura di richiesta del permesso di costruire in sanatoria per le non conformità rilevate, il cui parere è strettamente legato alla valutazione discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto avremo un appartamento che risulta avere una riduzione delle superfici lorde commerciali, a seguito delle valutate necessità di provvedere allo spostamento della cucina. Si riporta di seguito una tabella delle superfici utili a seguito degli interventi e in riferimento alla planimetria proposta.

**TAB. DELLE SUP. UTILI ABITABILI DELL'APPARTAMENTO
A SEGUITO DEL GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Destinazione	Valore arr. [mq]
Ingresso	09,13
Salone	30,60
Tinello – cucina	27,25
Corridoio - disimpegno	17,67
Camera da letto 1	11,89
Camera da letto 2	13,20
Camera da letto 3	22,25
Bagno	7,31
Bagno	3,51
Ripostiglio	4,32
TOTALE	147,13

L'immobile, come rappresentato nella suddetta ipotesi dispone pertanto di una veranda, di un portico coperto posto all'ingresso e di balcone oltre l'area di pertinenza del giardino e dei locali posti al piano seminterrato con destinazione catastale autorimessa. L'accesso al lastrico solare pavimentato avviene a mezzo di scala esterna posta alle spalle dell'accesso all'immobile.

Per quanto riguarda i lavori necessari per il ripristino dei luoghi si è provveduto a effettuare una stima sommaria delle opere, sulla scorta di una valutazione di larga massima delle principali minime attività necessarie, al solo scopo di valutare i costi da porre in detrazione alla valutazione dell'immobile. I lavori previsti riguardano la ricollocazione della cucina nell'attuale zona tinello. Risulta pertanto un costo stimato pari a circa € 2.500,00 comprensivo di IVA al 10%.

3.4 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati catastali attuali. La planimetria catastale depositata non riporta, come allo stato di fatto, la presenza della cucina nella veranda. L'indirizzo del bene riportato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione riscontrata, sebbene non sia riportato il numero civico.

3.5 ANALISI VISURA CATASTALE STORICA

Dalle visure storiche esaminate relativamente agli immobili si riporta quanto di seguito.

1. Appartamento Foglio 39, particella 361, sub 1

Intestati

[REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	
1		39	361	1	1		A/4	4	5 vani	Tot.:231m² Tot. escluse aree scoperte: 210 m²	€970,94	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA Trento piano:S1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	
1		39	361	1	1		A/2	2	8 vani		€970,94	Variazione del 06/05/2014 protocollo n. TA0056945 in atti dal 06/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 19199.1/2014).
Indirizzo				VIA Trento piano: S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	
1		39	361	1	1		A/2	2	8 vani		€970,94 L. 1.880.000	Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARI.
Indirizzo				VIA Trento piano: T								

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 28/08/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	
1		39	361	1			A/2	2	8 vani		L. 1.440	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 06/09/1990 (n.9449/1985)
Indirizzo				VIA Trento piano: T								
Notifica				Partita				2645			Mod. 58	

2. Autorimessa - Foglio 39, particella 361, sub 2

Intestati

Unità immobiliare dal 07/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup.cat.	Rendita	
1		39	361	2			C/6	3	17 mq	Tot.:155 m²	€39,51	VARIAZIONE del 07/11/2016 – protocollo nTA0102276 in atti dal 07/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.35402.1/2016).
Indirizzo				VIA TRENTO piano: S1								
Annotazioni				Di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n. ta0192761/2015								

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup.cat.	Rendita	
1		39	361	2			C/6	3	17 mq	Tot.:163m²	€39,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 112493.1/2015)
Indirizzo				VIA Trento piano: S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
----	---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--

	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup.cat.	Rendita	
1		39	361	2			C/6	3	17 mq		€39,51	VARIAZIONE del 20/03/2015 protocollo n. TA0045286 in atti dal 20/03/2015 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 21394.1/2015)
Indirizzo		VIA Trento piano: S1										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup.cat.	Rendita	
1		39	361	2			C/6	3	17 mq		€39,51 L.76.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			Piano S;									
Notifica			Partita		2645			Mod. 58		-		
Annotazioni			Classamento cautelativo									

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 28/08/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Cons.	Sup.cat.	Rendita	
1		39	361	2			C/6	3	17 mq		L.83	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 30/07/1992 (n.9449/185)
Indirizzo			Piano S;									
Notifica			Partita		2645				Mod. 58		-	
Annotazioni			Classamento cautelativo									

3.6 ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo (04/02/2021) erano presenti i signori [REDACTED]

[REDACTED] Si riporta il, allegato il verbale di sopralluogo redatto dall'Ausiliario nominato, Avv. Vincenzo Di Roma.

3.7 DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE

3.7.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo semplificato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

Il lotto unico, oggetto della procedura esecutiva, è sito in Avetrana, nella parte meridionale del Comune, in zona abitata a meno di 500 metri dal perimetro del centro storico del Comune. In prossimità dell'immobile sono presenti alcuni servizi essenziali, ed è in prossimità della Provinciale 140 che congiunge l'abitato con Torre Colimena.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame rispondono all'utilizzazione prevista di civile abitazione.

c) Stato di manutenzione

Il cespite ha finiture in stato di manutenzione buone, pur essendo una costruzione risalente alla prima metà degli anni ottanta. Gli interni e il terreno di pertinenza risultano essere curati e funzionali. In particolare si è tenuto conto dei: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizio igienico sanitario, impianto di riscaldamento, accessi e scale, facciate, coperture.

Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i

seguenti dati. La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2020 – Provincia: Taranto; Comune: Avetrana, riporta, per ville e villini, con stato conservativo normale una forchetta di valori (€/mq) compresa tra €/mq 540,00 e €/mq 800,00.

A seguito di ulteriore valutazione delle offerte di vendita di immobili simili sui siti on line risulta una forchetta di valori, equiparati opportunamente, compreso tra €/mq 870,00 e €/mq 1.180,00.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, del suo stato di manutenzione e conservazione, della qualità delle finiture, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, si stabilisce un valore unitario di €/mq 1.100,00 riferito alla superficie commerciale lorda.

3.7.2 Valutazione del Lotto 1 (lotto unico):

Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI. La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. L'immobile preso in considerazione prevede lo spostamento della cucina dalla attuale posizione, ovvero la veranda, al locale tinello.

tipologia	mq	coefficiente	Superficie comm.
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	mq 181,76	100%	mq 181,76
Locale autorimessa piano seminterrato non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	mq 147,60	50%	mq 73,80
veranda	mq 14,54	50%	mq 7,27
Portico ingresso e balcone	mq 14,00	30% fino a 25 mq.	mq 4,2
Terreno di pertinenza	mq 171,21	10%	mq 17,12
TOTALE			MQ 284,15

Si è stabilito un coefficiente di merito o omogeneizzazione del 50%, relativamente all'autorimessa, in considerazione della circostanza che l'immobile è al piano seminterrato (e non interrato) e dispone di finestre di areazione, inoltre l'accesso ai suddetti locali è all'interno della recinzione di proprietà con cancello indipendente e comoda rampa di accesso carrabile, inoltre dispone di ulteriore accesso per le persone in prossimità della veranda dell'immobile.

Per cui avremo €/mq 1.100,00 x mq 284,15 = € 312.565,00.

Detto valore è riferito al cespite come individuato escludendo i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinente.

Inoltre è necessario considerare i costi relativi agli adeguamenti e correzione della stima.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico):	€ 15.628,25
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del T.U., fiscalizzazione dell'illecito, diritti di segreteria, spese tecnico:	€ 24.000,00
richiesta di agibilità (comprensiva di spese del tecnico, certificazione energetica, collaudo statico, dich. conf. impianti), possibili sanzioni/oblazioni, nuovo accatastamento:	€ 3.500,00
Spese per la ricollocazione della cucina:	€ 2.500,00
Totale adeguamenti e correzioni della stima:	€ 45.628,25

Il costo delle opere di ripristino dei luoghi è stato valutato, con stima sommaria e indicativa, valutando i costi minimi per lo spostamento della cucina. Si precisa altresì che i costi dei tecnici, contenuti negli adeguamenti e correzioni della stima, sono da considerarsi indicativi essendo quelli medi attuali di mercato.

3.7.3 Valore stimato del Lotto 1 (Lotto unico):

Valore immobile al netto delle decurtazioni (valore arrotondato):	€ 266.937,00
---	---------------------

4.0 ALLEGARE QUANTO RICHIESTO

Al riguardo sono riportati gli Allegati – LOTTO 1 (lotto unico):

1. PLANIMETRIA DEI LUOGHI;
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
3. ATTO DI COMPRAVENDITA;
4. PRATICA URBANISTICA;
5. PROGETTO DI LARGA MASSIMA – ISTANZA AL COMUNE DI AVETRANA;
6. RISPOSTA DELL'UTC DI AVETRANA ALLA RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE;
7. PLANIMETRIE CATASTALI;
8. VISURE CATASTALI;
9. CERTIFICATO DI MATRIMONIO;
10. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
11. SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO 1.

5.0 PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7/2/2008

Al riguardo è stata redatta una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 la procedura di vendita. Tale copia è contenuta nel documento "Appendice – perizia resa in conformità alla direttiva del Garante".

Tanto in esecuzione al mandato affidato.

Taranto, 1 ottobre 2021

L'Esperto stimatore

Ing. Luca Iacobellis