

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. geom. Cosimo Gigante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 148/2022 R.G.E. promosso da:

contro

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA

Accettazione dell'incarico del 08.11.2022

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva; ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA QUALE ESPERTO STIMATORE

IL GEOM. COSIMO GIGANTE;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni**, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti 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 inadeguati."

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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 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, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

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

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

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

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

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

9) *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,*

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento del 18.05.2022 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 27.05.2022 ai nn. 15097/11165:

“che l'istante, in virtù del suddetto precetto e relativo titolo esecutivo mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile di proprietà di [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, unitamente agli accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso, del quale immobile mi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue: immobile sito in Lizzano (TA) alla via Regina Margherita n. 37 - piano terra, in catasto fabbricati al foglio di mappa 12, particella 548 sub 2, via Regina Margherita n. 37, piano terra, vani 4, classe 1, categoria A/3, confinante con via Regina Margherita - con la particella 549 salvo variazione - con la particella 1073 salvo variazione - con la particella 551 salvo variazione, salvo altre;”

L'unità immobiliare risulta all'attualità censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Lizzano (TA) in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000, così come segue:

- foglio 12, particella 548, sub. 2, Via Regina Margherita n. 37 piano T, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita euro 159,07.

I dati identificativi del bene immobile riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza l'unità immobiliare innanzi descritta.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Da certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare rilasciato a cura dello scrivente in data 13.03.2023, all'atto del pignoramento, a parere dello scrivente, non è possibile confermare che la parte esecutata fosse titolare dell'immobile pignorato in forza di titolo di provenienza regolarmente trascritto (Cfr. All.08).

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla certificazione ipocatastale in atti, è riportato nel lotto di competenza. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipocatastale, la quale pur ricoprente il ventennio dalla data del pignoramento, risulta essere carente in quanto non riporta il titolo di provenienza probatorio della proprietà del debitore esecutato. Infatti, nel

periodo riportato dall'1.01.1974 al 27.05.2022 non è riportata alcuna trascrizione a favore dell'esecutato in forza della quale confermi la proprietà dell'immobile.

I dati catastali riportati nella certificazione ipocatastale coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali e catastali di Lizzano e Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta ed allegata integralmente. Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato pertanto lo scrivente ha provveduto a reperirlo, rilasciato dal Servizio Stato Civile del Comune di Lizzano in data 03.11.2022.

È stato inoltre reperito il certificato di residenza dell'esecutato, rilasciato dal Servizio Anagrafe del medesimo Comune in data 03.11.2022 (Cfr. All.07). In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (Cfr. All.10).

SOPRALLUOGHI

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice incaricato per la presente procedura Avv. Attilio Cavallo, con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 30.11.2022. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a mezzo di raccomandata A/R e PEC a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.01).

Il giorno 30.11.2022 alle ore 15:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ricadente nella presente procedura ubicato in Lizzano alla Via Regina Margherita n.37. Sul posto, il sopralluogo si è svolto alla presenza del [REDACTED] in qualità di debitore esecutato e dell'Avv. Attilio Cavallo in qualità di Ausiliario del Giudice (Cfr. All.02).

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale.

Sono state, inoltre, scattate delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

RE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Descrizione sintetica:

Abitazione in Lizzano (TA) alla Via Regina Margherita n.37

Piena proprietà dell'abitazione sita in Lizzano (TA) alla Via Regina Margherita n.37, posta al piano terra con porta d'ingresso attestata sulla pubblica via, articolata in complessivi tre vani con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa mq.80, oltre a verande di circa mq.36 e lastrico solare di circa mq.111.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona centrale di Lizzano, comune posto a circa 25 km a Sud-Est del capoluogo di provincia.

Si tratta di una zona di normale interesse abitativo e commerciale, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in normali e buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Fabbricato a destinazione residenziale costituito da un corpo di fabbrica disposto a schiera ed articolato su un unico livello fuori terra, oltre al lastrico solare a cui si ha accesso da un vano scala. L'ingresso allo stabile avviene da una veranda con affaccio sulla viabilità pubblica mediante un portoncino in legno con inserti in vetro ambrato. (Cfr. All. 03, foto 01) Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, la facciata principale è rivestita con mattoni splittati a cemento, mentre il tetto è a terrazza praticabile.

Risulta presente l'impianto citofonico. Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano in normale stato.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: ingresso (foto 02), soggiorno-pranzo con angolo cucina (foto 03, 04, 05), disimpegno, due camere da letto (foto 06, 07, 08, 09, 10, 11) e servizio igienico (foto 12).

Al piano coperture si accede attraverso un vano scala avente accesso dalla veranda frontale, con scala in calcestruzzo armato (foto 14, 15). Sono presenti due verande disposte lungo il prospetto principale e posteriore del fabbricato, entrambi pavimentate in ceramica (foto 01, 13), oltre al lastrico solare sulla cui superficie risulta presente un

lucernario che trasmette illuminazione alla zona giorno (foto 16) ed un locale deposito abusivo non assentito (foto 17, 18).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura e sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno, finestre e porta-finestre in legno e dotate tutte di avvolgibile esterno del tipo a serranda in materiale plastico. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico-fognante tutti posti sottotraccia.

È inoltre presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un normale grado di finitura ed una dotazione impiantistica completa e sufficiente.

Pertinenze

Sul lastrico solare è stato rilevato un locale deposito con copertura in pannelli coibentati, non assentito da alcun titolo edilizio.

Ambienti	
Ambiente	Superfici rilevate
ingresso	mq. 6,10
disimpegno	mq. 5,60
soggiorno - pranzo - cucina	mq. 23,80
camere	mq. 37,50
bagno	mq. 7,70
verande	mq. 36,70
Pertinenze	
	Superficie
locale deposito	mq. 16,90
lastrico solare	mq. 94,50
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile rilevata	mq. 80,70
Sup. lorda commerciale rilevata	mq. 100,60

Condonabilità

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate all'atto del sopralluogo, ove si è avuto un ampliamento delle superfici e volumetrie, ad una diversa distribuzione dei tavolati interni, alla modifica dei prospetti ed alla realizzazione del vano scala di accesso al lastrico solare, a parere dello scrivente, sarà possibile presentare presso l'Ufficio tecnico di Lizzano un Permesso di Costruire in sanatoria. Per il locale deposito realizzato sul lastrico solare, data la struttura facilmente amovibile, trattandosi di una copertura in pannelli di coibentato con un muro perimetrale in conci di tufo è prevista la sua rimozione con relativo smaltimento del materiale di risulta. Per le distanze dai confini, in particolare quello posteriore, ove la differenza con quella prevista da progetto e quella rilevata risulta essere oltre la tolleranza dimensionale del 2% prevista da legge, sarà necessario procedere al ripristino della distanza minima regolare o adeguarsi a quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Inoltre, sarà necessario rispettare il limite minimo delle aree a parcheggio, così come previsto all'epoca del rilascio del titolo edilizio e così come previsto dalla normativa vigente. A tal riguardo il costo presumibile riguardante il ripristino dello stato dei luoghi assentito, oltre ai costi necessari per la regolarizzazione delle difformità evidenziate, sanabili a parere dello scrivente, è stimato nella somma di euro 10.000,00, comprensivo di spese tecniche e generali.

Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene.

Conclusioni

Non si sono evidenziate ulteriori difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce un'abitazione indipendente e pertanto non vi sono spese fisse di gestione.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27.05.2022

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	100%	////	////	////	////	////

Note: La certificazione ipocatastale non riporta alcun titolo di proprietà a favore dell'esecutato.

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata ed in uso dal debitore esecutato.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14321/2962	05.06.2004	ipoteca legale	S.E.I.T. Parma S.p.A.
28082/8029	17.10.2006	ipoteca legale	S.E.I.T. Parma S.p.A.
12466/2575	07.05.2010	ipoteca legale	Equitalia Emilia Nord S.p.A.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
5730/4347	03.03.2022	pignoramento	[REDACTED]
15097/11165	27.05.2022	pignoramento	[REDACTED]

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
L'esecutato risulta in vita	Nulla da segnalare

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
No	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	No	Sì	Sì	No	---	Sì

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a beni commerciali già presenti sul mercato. Pertanto, il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto beni comparabili con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame poste in vendita sui portali Internet immobiliari specializzati come "Immobiliare.it" e "Idealista".

Inoltre, si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;

- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

veranda		0,60
lastrico solare	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 500,00 / euro 670,00 al mq. (Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022)

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 600,00.

Considerando la rimozione prevista del locale deposito sul piano coperture, la sua superficie viene sommata a quella del lastrico solare.

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI ASSENTITE vendibili		
Superficie abitativa lorda	mq. 100,60 x 1,00	mq. 100,60
Verande	mq. 36,70 x 0,60	mq. 22,02
Lastrico solare	mq. 25,00 x 0,25	mq. 6,25
	mq. 86,40 x 0,10	mq. 8,64
Totale ragguagliato		mq. 137,51

L'esperto: **dott. geom. Cosimo GIGANTE**



mq. 137,51 x euro 600,00 = euro 82.506,00

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Ai fini della regolarizzazione e dell'eliminazione delle difformità innanzi individuate dell'immobile in sede di sopralluogo, si ha:

euro 82.506,00 – euro 10.000,00 = euro 72.506,00

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, e pertanto si ha:

euro 72.506,00 – 7% = euro 67.430,58

che si arrotondano a **euro 67.400,00**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro sessantasettemilaquattrocento / 00

* * *



Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp.2;
2. verbale di sopralluogo, pp.3;
3. documentazione fotografica, pp.9;
4. documentazione catastale, pp.5;
5. tavola di rilievo, p.1;
6. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 30.06.1978 al n.83 di pratica, pp.7;
7. certificato dello stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di Lizzano in data 03.11.2022; certificato di residenza rilasciato dal Comune di Lizzano in data 03.11.2022, pp.2;
8. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 13.03.2023, pp.3;
9. scheda riepilogativa, p.1;
10. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.16.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di sedici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero dieci allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

San Marzano di S.G. (TA), giorno 17 marzo 2023

In fede,

dott. geom. Cosimo GIGANTE

