

## Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento  
di esecuzione immobiliare n° 163/2024 R.E. promossa da:**

|                                   |   |                                   |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| <div><div></div><div></div></div> | - | <div><div></div><div></div></div> |
| contro                            |   |                                   |
| <div><div></div><div></div></div> |   |                                   |

Udienza di giuramento: 01 aprile 2025 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 26 marzo 2025. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
  - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
  - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea*

 planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione  
ai fini dell'individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di  
esistenza di opere abusive dica:

c<sub>1</sub>) se le opere sono sanabili;

c<sub>2</sub>) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c<sub>3</sub>) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici  
Tecnici;

c<sub>4</sub>) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

 d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecu-  
tato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche  
con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino  
iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pigno-  
rato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.













| <i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i> |              |                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proc. n°</i>                                 | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i>                                                                                                                   |
| <i>Comune di Taranto</i>                        |              |                                                                                                                                           |
| 163/24                                          | UNO          | Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla via Adua n.22, di 4 vani, riportato nel NCEU al Foglio 308 Particella 501 Subalterno 6 |

| <i>Catasto urbano - Dati originali</i> |               |              |            |               |               |                    |                |
|----------------------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| <i>Lotto</i>                           | <i>Foglio</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Categ.</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
| <i>Comune di Taranto</i>               |               |              |            |               |               |                    |                |
| UNO                                    | 308           | 501          | 6          | A/3           | 2             | 4 vani             | € 278,89       |
| In ditta:                              |               |              |            |               |               |                    |                |
| [REDACTED] - [REDACTED]                |               |              |            |               |               |                    |                |
| [REDACTED]                             |               |              |            |               |               |                    |                |

### *Note sulla situazione catastale*

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dagli atti notariili; inoltre, dati, consistenza e categoria risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto a meno di alcune differenze riscontrate tra le misure delle planimetrie catastali e del precedente edilizio con il raffronto dello stato di fatto rilevato.

### *Operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

## ***Sopralluogo***

Dopo l'invio di due differenti raccomandate rimaste in giacenza, raggiunto l'immobile e contattati i proprietari, il sopralluogo è stato fissato per il 16 luglio 2025, ma è intervenuta una richiesta da parte del legale dei debitori, che chiedeva un rinvio di una settimana, per cui l'accesso è avvenuto il **23 luglio 2025**, alla presenza di entrambi gli esecutati e proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, oltre che dell'Avv. Vita Santoro, nominata ausiliario del Giudice Zanna. La sottoscritta, Arch. Cosima Lorusso, nominata CTU nella procedura in oggetto, ha espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando il bene ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, al fine di una corretta valutazione.

## ***Reindividuazione dei lotti***

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e considerato quanto riscontrato dal rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile, procede mediante il seguente lotto unico:

| <b><i>Reindividuazione dei lotti</i></b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Proc. n°</i></b>                   | <b><i>Lotto</i></b> | <b><i>Descrizione bene</i></b>                                                                                                                                                                                                                              |
| 163/2024                                 | UNICO               | <b><i>Comune di Taranto</i></b>                                                                                                                                                                                                                             |
|                                          |                     | Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla via Adua n.22, posta al 2° piano senza ascensore, di 4 vani, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, da cucina/pranzo, 2 camere da letto doppie, servizio igienico, e due balconi. |

| <b><i>Catasto urbano - Dati originali</i></b> |                      |                     |                   |                      |                      |                           |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b><i>Lotto</i></b>                           | <b><i>Foglio</i></b> | <b><i>P.lla</i></b> | <b><i>Sub</i></b> | <b><i>Categ.</i></b> | <b><i>Classe</i></b> | <b><i>Consistenza</i></b> | <b><i>Rendita</i></b> |
| <b><i>Comune di Taranto</i></b>               |                      |                     |                   |                      |                      |                           |                       |
| UNO                                           | 308                  | 501                 | 6                 | A/3                  | 2                    | 4 vani                    | € 278,89              |
| In ditta:                                     |                      |                     |                   |                      |                      |                           |                       |
| [REDACTED] - [REDACTED]                       |                      |                     |                   |                      |                      |                           |                       |
| [REDACTED]                                    |                      |                     |                   |                      |                      |                           |                       |

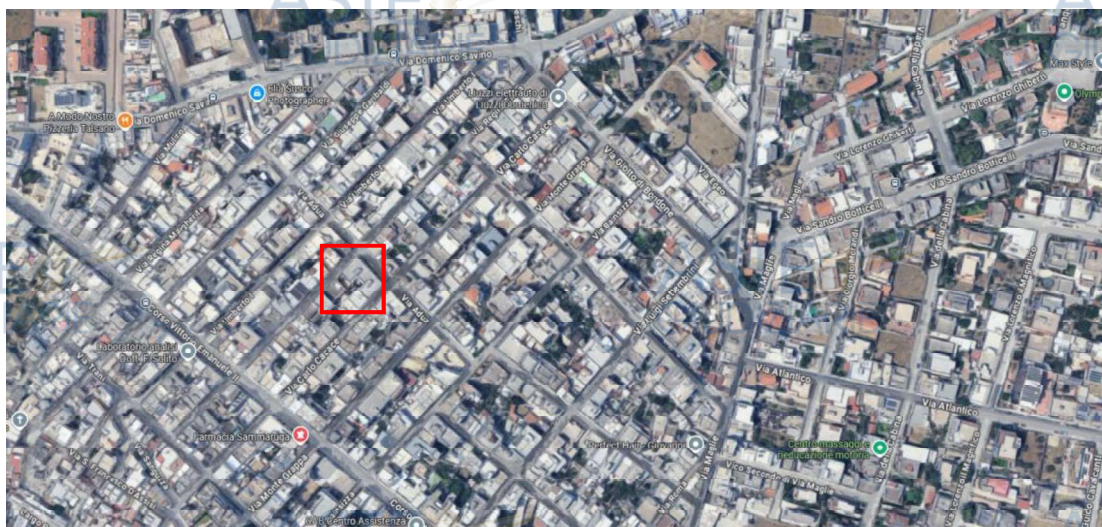
***Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2***



*Intera proprietà di appartamento destinato a civile abitazione, porzione di fabbricato ricadente nella circoscrizione di Talsano, Taranto, con accesso da via Adua posto al civico 22, ubicato al 2° piano senza ascensore, composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, un servizio igienico e due balconi.*

### **Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella circoscrizione sud-orientale della città di Taranto e denominata Talsano. La stessa risulta una zona prevalentemente residenziale, con immobili realizzati prevalentemente negli anni '70, conformati da palazzine di due o tre livelli fuori terra. Il fabbricato ricade in posizione non distante dal centro del quartiere di Talsano. L'area in cui ricade il bene è tipizzata nello strumento urbanistico vigente come "D4-B2 Zona esistente di tipo B".



### **Fabbricato**

Realizzato negli anni '60, il fabbricato, in cui ricade il bene in oggetto è ubicato ad angolo tra via Adua e via Regina Elena, seppur lo stesso risulta quota parte di un unico intervento edilizio che va da via Cacace a via R. Elena e con prospetto principale e accesso a due differenti civici da via Adua. Il fabbricato è composto da tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato. Si riscontra un gradino per l'accesso al piano terra.

Il fabbricato, contrassegnato con il civico 22, su via Adua, ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato in forza di nulla osta n. 193 pratica n. 55 del 1963, e

reso abitabile nel 1968, mediante certificato rilasciato dal Comune di Taranto. L'accesso al secondo piano avviene esclusivamente dal vano scala, considerato che il fabbricato risulta privo di ascensore. Per tale motivo si segnala la presenza di barriere architettoniche per l'accessibilità e per l'utilizzo del bene. L'androne condominiale, raggiungibile da piano terra mediante un portone in ferro e vetro, è dotato di scala condominiale fino al lastrico solare. Le scale risultano pavimentate con lastre di marmo e ringhiera di protezione in ferro. Il vano scala risulta areato ed illuminato mediante piccole finestre.

Il fabbricato risulta edificato in aderenza, sui lati di via Cacace e via R. Elena, ad altri fabbricati del tutto simili. Le facciate risultano intonacate, mentre il piano terra presenta un basamento con un rivestimento in marmo.



### ***Unità immobiliare e Pertinenze***

L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da un ingresso, una cucina/pranzo, due camere da letto doppie, un servizio igienico ed esternamente, su lati opposti, sono collocati i balconi, uno, accessibile dalla cucina/pranzo, con affaccio nel cortile interno e l'ulteriore balcone, accessibile da una delle due camere da letto, con esposizione su via Regina Elena. L'appartamento ha un'altezza utile di circa mt 3,05 in tutti gli ambienti, a meno del bagno, che presenta un gradino di altezza

pari a 12,5 cm ed un abbassamento di soffitto realizzato con cartongesso, per un'altezza complessiva rilevata di 2,70 mt. Gli ambienti risultano tutti correttamente areati ed illuminati, ad eccezione del servizio igienico che presenta una finestra di ridotte dimensioni. Nel complesso, la disposizione degli ambienti risulta corretta. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di **mq. 63,61 circa di superficie utile interna, mq 10,33 di superfici pertinenziali scoperte (n.2 balconi) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze scoperte, pari a circa mq 85,00.** Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per l'accesso all'unità immobiliare posta al secondo piano.

### ***Materiali e impianti***

L'immobile, attualmente utilizzato dai proprietari, è dotato di finiture di modesto livello ed attualmente in mediocre stato manutentivo. Le pareti interne dell'immobile sono tutte trattate con intonaco civile e tinteggiate a meno del servizio igienico, della cucina relativamente alla sola parte attrezzata e una ulteriore modesta superficie verticale sulla facciata del balcone che affaccia sul cortile, che risultano rivestite con ceramica. Gli ambienti interni risultano pavimentati con ceramica, di tipologia diversa quella del servizio igienico che viene utilizzata anche per i rivestimenti. I balconi risultano tutti pavimentati con ceramica rettangolare di colore grigio. Il servizio igienico risulta dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo, in ceramica smaltata di colore bianco. L'appartamento è dotato internamente di infissi in alluminio, ed esternamente, da tapparelle in pvc. I marmi di soglie e stipiti sono doppi ed in travertino. La porta d'ingresso, blindata, risulta realizzata con pennellature in legno e attualmente in buone condizioni. Internamente, le porte sono rivestite in legno laminato con pannellature cieche. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, telefonico, gas metano e impianto idrico-sanitario allacciato alla rete cittadina; inoltre, è presente un impianto di riscaldamento autonomo, composto da corpi riscaldanti in alluminio alimentati da caldaia autonoma, posizionata nel balcone 2.



### ***Stato manutentivo***

L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. I materiali, di medio livello, risultano omogenei tra loro. Non si riscontrano particolari difetti di esecuzione, ma si segnala la necessità di lavori condominiali sulle parti esterne, quali il lastrico solare che presenta segni di fessurazioni che provocano infiltrazioni, probabile causa della condensa presente all'interno dell'appartamento sottostante, sul soffitto dell'unità immobiliare. Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile del secondo piano, oggetto di procedura, risulta avere degli evidenti problemi di condensa sul soffitto, provocati da infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti dal lastrico solare condominiale, accentuati da una cattiva circolazione di aria degli ambienti interni ed aggravate dalla presenza dell'intonaco al quarzo utilizzato su tutta la facciata che non favorisce il processo di asciugatura degli ambienti interni.



### ***Conclusioni***

L'appartamento, nel complesso, in discreto stato manutentivo, evidenzia una disposizione interna corretta. Gli ambienti risultano tutti ben dimensionati e tutti dotati di areazione ed illuminazione diretta mediante vani finestrati. Necessitano interventi sul lastrico solare per eliminare le infiltrazioni che provocano presenze di muffa nell'immobile sottostante (oggetto della presente esecuzione immobiliare), aggravate dalla presenza dell'intonaco al quarzo utilizzato su tutta la facciata che non favorisce il processo di asciugatura degli ambienti interni.



L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

| <b>Unità Immobiliare piano terzo</b> |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Ambienti Interni</b>              | <b>Superficie</b> |
| ingresso                             | 13,50             |
| cucina/pranzo                        | 14,80             |
| camera 1                             | 14,22             |
| camera 2                             | 26,31             |
| servizio igienico                    | 4,78              |

| <b>Ambienti Esterni</b> | <b>Superficie</b> |
|-------------------------|-------------------|
| balcone 1               | 3,90              |
| balcone 2               | 5,23              |
| ripostiglio             | 2,20              |

| <b>Riepilogo ambienti</b>    |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Tipologia</b>             | <b>Area</b>  |
| <b>Superficie lorda *</b>    | <b>85,00</b> |
| Superficie utile interna     | 63,61        |
| Superficie esterne - balconi | 10,33        |

(\*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali per  $\frac{1}{2}$  i muri sul confine, per  $\frac{1}{4}$  le pertinenze esterne ed  $\frac{1}{5}$  per la cantinola pertinenziale.



## Confini

L'unità immobiliare risulta avere a sud/est affaccio su cortile interno, a nord/ovest affaccio su via Regina Elena, a sud/ovest con altri immobili di un solo livello, e a nord/est con altre unità immobiliari e parti condominiali.

| Catasto urbano          |        |       |     |        |        |             |          |
|-------------------------|--------|-------|-----|--------|--------|-------------|----------|
| Lotto                   | Foglio | P.lla | Sub | Categ. | Classe | Consistenza | Rendita  |
| Comune di Taranto       |        |       |     |        |        |             |          |
| UNO                     | 308    | 501   | 6   | A/3    | 2      | 4 vani      | € 278,89 |
| In ditta:               |        |       |     |        |        |             |          |
| [REDACTED] - [REDACTED] |        |       |     |        |        |             |          |
| [REDACTED]              |        |       |     |        |        |             |          |

## Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Taranto una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni oggetto di valutazione. La scrivente ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che il complesso residenziale in cui ricade il bene è stato costruito mediante Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n.193, pratica m. 55 del 27.02.1964, per la costruzione di un fabbricato composto da piano piano terra e due piani superiori destinato a civile abitazione. Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale, risulta essere stata rilasciata dal comune di Taranto, **la dichiarazione di abitabilità n.1270 del 09.11.1968.** Si precisa che il piano seminterrato, seppur non espressamente riportato nell'oggetto della concessione edilizia, risulta presente nei grafici di progetto (sezioni e prospetti).

## Difformità e Sanabilità

L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto al progetto autorizzato dal comune di Taranto, per la differente posizione di tramezzature interne, per la diversa posizione di balconi e finestre, per la creazione di un vano ripostiglio posto sul balcone 2, per una differente sagoma, difformemente articolata rispetto alla divisione degli appartamenti e delle parti comuni. Tali difformità potranno essere sanate mediante presentazione di una sanatoria edilizia, da inoltrare, a firma di un tecnico abilitato presso

l'ufficio tecnico del Comune di Taranto. Tenuto conto di quanto rappresentato, e dovendo sanare ed adeguare l'immobile, si determina un valore di circa € 5.000 (cinquemila), comprensivi di spese di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia, e di spese per sanzioni ed accatastamento del bene.

### **Proprietà**

L'immobile risulta di proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dall'estratto di matrimonio allegato, si evince che, la [REDACTED]  
[REDACTED] risultano **sposati in comunione dei beni** e che gli stessi hanno contratto matrimonio a Taranto [REDACTED]

### **Stato di possesso**

Attualmente l'appartamento è utilizzato dai proprietari

### **Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17.06.2024**

| diritto   | qt  | perv. per     | rogante         | data       | trascr.    | n°          |
|-----------|-----|---------------|-----------------|------------|------------|-------------|
| proprietà | 1/1 | compravendita | Notar P. Rosati | 30.07.2009 | 31.07.2009 | 21055/13194 |

### **Iscrizioni**

| N.r.p.     | Del        | Tipo               | A favore             |
|------------|------------|--------------------|----------------------|
| 21056/5758 | 31.07.2009 | Ipoteca Volontaria | [REDACTED]<br>S.P.A. |

### **Trascrizioni**

| N.r.p.      | Del        | Tipo                     | A favore                              |
|-------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 15894/12035 | 17.06.2024 | Pignoramento immobiliare | [REDACTED] - [REDACTED]<br>[REDACTED] |

| <b>Successioni</b>        |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Esecutato deceduto</i> | <i>Domanda di successione</i> |
| no                        | no                            |

| <b>Documentazione allegata/verificata</b> |                   |                   |                    |             |                    |              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| <i>prov.</i>                              | <i>plan. att.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>estr. matr.</i> | <i>cond.</i> |
| Si                                        | Si                | Si                | Si                 | No          | Si                 | No           |

| <b>Verifica allegato 2</b> |              |                |                 |                |             |              |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| <i>n. trascr.</i>          | <i>mappa</i> | <i>c. cat.</i> | <i>c. ipot.</i> | <i>c. not.</i> | <i>D.U.</i> | <i>Stor.</i> |
| Si                         | Si           | Si             | Si              | Si             | No          | No           |

## Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione. Pre-

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <br>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato                                                                                                                                               |  |
| <b>Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2</b><br>Provincia: TARANTO<br>Comune: TARANTO<br>Fascia/zona: Suburbana/ABITATI%20SUBURBANI%20DI%20TALSANO-TRAMONTON<br>Codice zona: SAN%20VIT<br>Microzona: 0<br>Tipologia prevalente: Ville e Villini<br>Destinazione: Residenziale |  |

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1600                  | 1850 | L                | 5,7                            | 7,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1000                  | 1100 | L                | 4,4                            | 5,1 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 560                   | 710  | L                | 2,6                            | 3,8 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 300                   | 600  | L                | 1,6                            | 3,1 | L                |
| Box                          | Normale            | 640                   | 840  | L                | 3,2                            | 5,2 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1750                  | 2600 | L                | 5,8                            | 8,6 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1100                  | 1300 | L                | 4,1                            | 5,3 | L                |



messo quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, secondo trimestre 2024, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di € 560 e massimo di € 710.

Tuttavia, si ritiene corretto determinare il valore del bene anche in funzione dello stato di fatto rilevato e delle difformità riscontrate e del valore riportato nella compravendita avvenuta nel 2009. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

| bene                                                                                                                                                                                                                              | dimensioni             | Costo stimato             | totale                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><i>Abitazione</i></b>                                                                                                                                                                                                          | <b><i>85,00 mq</i></b> | <b><i>900,00 €/mq</i></b> | <b><i>76.500,00 €</i></b> |
| <i>A tale importo dovranno essere sottratte le spese di sanatoria comprensive di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa € 76.500,00 - € 5.000 = € 71.500,00</i> |                        |                           |                           |
| <b><i>VALORE DEL BENE IN C.T. € 71.500,00 (settantunomila cinquecento/00)</i></b>                                                                                                                                                 |                        |                           |                           |

*In fede,*

*Taranto, 29 luglio 2025*

*Arch. Lorusso Cosima*

