

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. LUCA IACOBELLIS NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE R.G.E. N° 281/2024

appendice alla perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali

Promossa da:

CONTRO

N° Gen. Rep. 281/2024

PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
con studio in VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TARANTO
PROCEDURA R.G.E. 281/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO.**

intera proprietà di un appartamento sito in Laterza, Via San Francesco D' Assisi,
in catasto NCEU foglio 145, p.lla 973, sub 5, cat A/3 piano 1 vani 4,5 mq 82
rendita € 278,89.

2. VALUTAZIONI PRELIMINARI**2.1 Certificato Notarile.**

Nel fascicolo è depositata la CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART.567 secondo comma c.p.c. – Legge 3 agosto n.302)) del [REDACTED], con studio alla Viale Tazio Nuvolari n. 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, relativamente al seguente immobile:

1/1 proprietà' FABBRICATO, in LATERZA (TA) Via San Francesco D'assisi, piano 1. Distinto in catasto al foglio 145 particella 973 sub 5, vani 4,5 , Cat. A/3.

Nel certificato anzidetto, relativamente al bene pignorato, è riportata la storia ipotecaria ultra – ventennale.

Inoltre è possibile evincere che:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 16544/12177 in data 20 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per [REDACTED] Bari (BA) del 06 ottobre 2000, numero di repertorio 426995, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con [REDACTED], contro [REDACTED], codice [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di bene personale, avente ad oggetto l'immobile di relazione così identificato in catasto: foglio 145 particella 890 sub 5.

3. DEFINIZIONE DEI LOTTI

Si individua un lotto unico – definito LOTTO 1 - costituito da abitazione posta al primo piano in via San Francesco D'assisi n. 34 e dagli accessori di pertinenza.

3.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)**Comune di LATERZA (TA)**

Breve descrizione: Il Lotto 1 è porzione immobiliare di fabbricato sito in abitato di Laterza (TA), alla via San Francesco D'Assisi, civico, 34, e precisamente:

- appartamento posto al primo piano, con porta di ingresso che si presenta a sinistra di chi salendo le scale, giunge sul pianerottolo, composto di due vani, una cucina, un bagno e un ripostiglio, nonché, quale accessorio del predetto immobile, locale deposito, posto al piano terra, con accesso dall'androne del portone condominiale, e confinante pozzo di luce.

Dati catastali attuali che individuano il LOTTO 1

Il Lotto 1, come costituito, è identificato, dal 09.11.2015, al Catasto Fabbricati Comune di Laterza provincia di Taranto al:

Foglio 145 Particella 973 Sub 5 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale Totale: 82 m² Totale: escluse aree scoperte: 79 m² Rendita Euro 278,89

IL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicato al primo piano dello stabile di via San Francesco D'Assisi n. 34 in Laterza (TA), detto stabile è costituito da piano terra e ulteriori quattro piani destinati prevalentemente a civili abitazioni.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E UBICAZIONE

Il fabbricato confina con via San Francesco D'Assisi, cortile interno e proprietà terzi. Ha accesso mediante androne, vano scale condominiale da via Francesco D'Assisi n. 34. Al piano terra sono posti locali commerciali e un box auto e nei quattro piani superiori appartamenti. Lo stabile è privo di ascensore.

Il fabbricato ha struttura portante da intelaiatura di pilastri e travi in c.a., solai portanti del tipo in laterizi e travetti prefabbricati. Le murature di tomagno, per quanto riportato nel collaudo, sono in laterizi, per la parte su via S. Francesco ed in tufi le rimanenti.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Rivestite con mattoncini tinteggiati sul fronte balconi e in pietra chiara al piano terra.

Le facciate, complessivamente sono in condizioni di manutenzione normale per quanto il rivestimento in pietra sia opacizzato.

Il fabbricato è posto non lontano dal perimetro del centro storico cittadino in zona densamente popolata, sorta presumibilmente intorno gli anni '60.

In vicinanza della gravina, sul versante sud est dell'abitato, la zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da strade asfaltate e parcheggi. In prossimità di scuole, ufficio postale, locali commerciali.



DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento al primo piano è costituito da: ingresso - disimpegno che consente di accedere alla cucina, al soggiorno - salotto, dotato di balcone su via principale, una camera da letto, un ripostiglio ove è presente un'apertura con infisso fisso sulla parete di divisione con il salotto.

Pertinenza dell'appartamento è il locale ripostiglio posto al piano terra, con accesso dall'androne, di metri quadri 6,30 da cui si accede a un piccolo cortile di ulteriori metri quadri 6,86.

La camera da letto e la cucina si affacciano sul cortile interno.

Gli infissi esterni sono: quello della camera da letto in legno douglas a vetro singolo con zanzariera a scomparsa e avvolgibili, quello della cucina in alluminio anodizzato a vetro singolo del tipo martellato, con zanzariera a scomparsa, quelli

TABELLA SUPERFICI UTILI DELL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO	
Destinazione	Valore (mq)
Ingresso disimpegno	08,45
Camera da letto matrimoniale	18,92
Soggiorno	17,73
Cucina	08,98
Bagno	06,04
Ripostiglio al primo piano	05,98
Totale	66,09

del bagno e del soggiorno in profilato bianco con avvolgibili e zanzariera a scomparsa.

Gli infissi interni sono in legno con pannellature in vetro opacizzato come rappresentato qui di fianco. La cucina è priva di porta.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia di marmo e cemento che presentano irregolarità nei giunti e variazione dei valori cromatici per effetto del tempo.



La parte della cucina in prossimità dell'infisso vetrata è pavimentata con piastrelle in marmo. I pavimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica come la pavimentazione del balcone. In piastrelle di ceramica bianca di forma rettangolare sono i rivestimenti delle pareti del bagno e della zona lavabo della cucina per un'altezza di circa un metro e mezzo.

Le pareti dell'appartamento, sono intonacate e tinteggiate. Nel salotto e su una parete del disimpegno è presente un rivestimento con intonaco a colore spugnato (spatolato), sul fondo della camera da letto un intonachino di finitura minerale decorativo del tipo alla veneziana. Si segnalano alcune lesioni in particolare nella camera da letto.



Si tratta di lesioni di tipo superficiale.

Qui di fianco si ripropongono le più rappresentative nella camera da letto.

L'impianto elettrico è sottotraccia. Inoltre sono presenti gli impianti idrico sanitari, impianto citofonico,

fognante. Non è presente l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda è assicurata da un boiler elettrico.

Il locale posto al piano terra è attualmente ingombro di materiale e quindi non è stato possibile verificare le condizioni complessive delle murature, intonacate e tinteggiate. È costituito da un locale avente altezza al solaio di mt 3,90 comunicante tramite vano privo di porta ad attiguo cortile di pozzo luce in cui le acque ricadenti confluiscono in un pozzetto sifonato, la pavimentazione dell'area cortilizia è in cemento, mentre quella del vano deposito in mattoni in graniglia di marmo e cemento di due colorazioni differenti.



RIEPILOGO DI SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL CORPO DI FABBRICA E DELL'APPARTAMENTO	
Copertura	Tipologia: lastrico piano
Struttura edilizia	Tipologia: telaio in cemento armato con solai piani in laterocemento.
Prospetti esterni	Tipologia: le facciate sono intonacate e tinteggiate. Rivestite con mattoncini tinteggiati sul fronte balconi e in pietra chiara al piano terra. Condizioni di manutenzione: nella norma.
Accessibilità	Androne - vano scala
COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO - LOTTO 1	
Infissi esterni	Tipologia: di vario tipo in legno douglas e in profilato di alluminio del tipo monovetro. Condizioni di manutenzione: funzionanti - obsoleti.
Porta di accesso	Tipologia: Porta in legno. Condizioni di manutenzione: nella norma.
Infissi interni	Tipologia: in legno con tompagno in cristallo. Condizioni di manutenzione: nella norma
Pareti interne	Tipologia: muratura intonacata e tinteggiata, in parte con rivestimento spatolato; condizioni di manutenzione: locali fenomeni di lesioni.
Pavimentazione interna	Tipologia: pavimento in piastrelle in graniglia di marmo e cemento; condizioni di manutenzione: mediocre - scadente alterazioni cromatiche, opacizzazione, irregolarità dei giunti. La parte terminale della cucina è in piastrelle di marmo in condizioni di manutenzione mediocri.
Rivestimenti bagno - cucina	Tipologia: piastrelle in ceramica, pareti e pavimento; condizioni: nella norma
Intradosso solai	Tipologia: solaio piano intonacato e tinteggiato; condizioni di manutenzione: normali.
Illuminazione / areazione	L'illuminazione naturale e l'areazione dei locali è assicurata dalle finestre sia dal fronte strada e sia dal cortile interno.
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
Fognatura	Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile
Idrico	Tipologia: sottotraccia. Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.

*Note: L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.*

3.2 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Gli Uffici Tecnici del Comune di Laterza, in risposta alla richiesta di accesso del CTU e di copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile, hanno attestato che *"la riorganizzazione dell'archivio del Comune di Laterza è stata affidata a società esterna specializzata alla quale, per competenza, è stata inviata la richiesta in oggetto"*, e che *"all'esito delle ricerche effettuate ha comunicato di non aver rinvenuto il fascicolo di cui trattasi"*.

Pur tuttavia l'avv. Sara Liuzzi, in qualità di Custode Giudiziario della presente procedura, avendo accertato che l'immobile di che trattasi era già stato oggetto di precedente procedura esecutiva immobiliare (la RGE351/2010), ha esperito ricerche presso la competente Cancelleria, verificando la esistenza del fascicolo reperito in cartaceo relativo ai titoli abilitativi urbanistici del suddetto immobili acquisiti all'epoca (anno 2011) da parte del tecnico incaricato.

Ciò detto l'avvocato ha formulato istanza al Sig. Magistrato, ottenendo l'autorizzazione di acquisizione agli atti della presente procedura esecutiva dell'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati acclusi, depositato nella procedura esecutiva immobiliare RGE N. 351/2010.

Pertanto lo scrivente acquisisce la predetta documentazione, consegnatagli dal Custode Giudiziario, e in particolare l'atto di proprietà e il fascicolo edilizio relativo all'immobile costituito dai seguenti titoli:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili del 10.06.1966;
- Planimetrie di progetto del fabbricato;
- Dichiarazione di abitabilità del 19.07.1967;
- Certificato di collaudo delle strutture del 18 febbraio 1967 e autorizzazione della prefettura di Taranto del 18.05.1967;

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione agli atti è emerso che il cespite non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo e alla planimetria catastale.

Relativamente all'appartamento del primo piano si constata che il balconcino sul cortile interno della cucina è stato annesso alla volumetria di quest'ultima con la rimozione delle pareti esterne e la realizzazione di infisso a tutta altezza sul perimetro esterno del balcone. Si è pertanto in presenza di un aumento della volumetria. Si registrano inoltre minori differenze dimensionali dei singoli ambienti (contenute, al netto del preciso rilievo dello spessore delle murature non rilevabile, nel perimetro assentito). Ulteriore non conformità è l'apertura del vano finestra sulla parete divisoria tra lo sgabuzzino e il salotto e un contenuto ampliamento del locale ripostiglio a discapito della superficie del disimpegno.

Per quanto attiene il locale posto al piano terra si riscontra quanto segue.

Rispetto la planimetria allegata al fascicolo urbanistico lo stato di fatto è difforme in quanto il locale ripostiglio risulta da frazionamento di un più ampio locale originario.

Rispetto la planimetria catastale lo stato di fatto è difforme in quanto il corridoio che accede al locale - come rappresentato appunto nella planimetria catastale - non è presente in quanto ricompreso nella superficie dell'androne. Nella planimetria catastale, relativa alla proprietà di che trattasi, è presente inoltre il pozzo luce misurato netto mq 6,86 oltre al vano di mq 6,30 netti.

Nell'atto di compravendita del 06.10.2000 è riportato quanto segue: *"piccolo sgabuzzino posto al piano terra, al quale si accede dal portone condominiale della superficie di circa mq 12, confinante con androne di portone, pozzo di luce di proprietà di Spinosa Manuela (parte venditrice) e proprietà Lacerenza"*.

L'attuale configurazione del cespite, per quanto riscontrato, non consente altro accesso al pozzo luce se non dal locale deposito.

3.3 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Premesso che, 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.

Nel merito si ritiene che l'aumento di volumetria dell'appartamento posto al primo piano corrispondendo a un valore (circa 3,5%) inferiore al 5% della superficie calpestabile (inferiore a mq 100) rientri nel "Decreto Salva Casa" (legge n. 105/2024 art.34 bis del T.U.) e pertanto è sufficiente la dichiarazione di adesione al suddetto Decreto, salvo diritti di terzi. Occorrerà, all'atto della istruttoria della pratica, poter dimostrare l'esistenza dell'abuso antecedentemente alla data del predetto Decreto. Al riguardo si potrebbe far riferimento alla perizia estratta dal fascicolo della RGE 351/2010, acquisito agli atti, e al relativo allegato rilievo planimetrico e fotografico.

Le minori variazioni interne dell'appartamento e quelle del locale posto al piano terra, rinveniente da un frazionamento di locale più ampio, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 T.U. sono sanabili (salvo diritti terzi) con SCIA in alternativa al permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con sanzione pecuniaria.

Potranno altresì essere sanate alcune minori differenze dimensionali dei singoli ambienti (contenute, al netto del preciso rilievo dello spessore delle murature non rilevabile, nel perimetro assentito) proponendo la esatta riproduzione planimetrica nella medesima pratica. A compimento della pratica in sanatoria si potrà adeguare la planimetria catastale.

3.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati nel pignoramento

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali. La via e i confini del bene riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione riscontrata, con la aggiuntiva precisazione che il civico dell'indirizzo è il numero 34.

3.4 Analisi visura storica del 19/06/2025.

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei Fabbricati
Comune di LATERZA, Provincia di Taranto

IMMOBILE: FOGLIO 145 PARTICELLA 973 SUB. 5

1 Unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio 145 particella 973 sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 82 mq; escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 278,89. Indirizzo: Via S. Francesco D'Assisi piano 1. Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2 Situazione dell'unità immobiliare dal 05.11.2014

Foglio 145 particella 973 sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: -, rendita € 278,89. Indirizzo: Via S. Francesco D'Assisi piano 1. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. TA0181977 in atti dal 05/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 94424.1/2014)

3 Situazione dell'unità immobiliare dal 19.05.2008

Foglio 145 particella 973 sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: -, rendita € 278,89. Indirizzo: Via S. Francesco D'Assisi piano T-1. Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/05/2008 Pratica n. TA0101565 in atti dal 19/05/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6909.1/2008)

4 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	145	890	5			A/3	3	4,5 vani		Euro 278,89 L. 540.000

VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI Piano T - 1

DATI DERIVANTI DA: Atto del 06/10/2000 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BARI (BA) Repertorio n. 426995 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 9892 registrato in data 26/10/2000 - CV. Voltura n. 194.1/2001 - Pratica n. 00003519 in atti dal 08/01/2001.

3.5 Accertare lo stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo del 29.10.2029 è risultato che il compendio pignorato è nel possesso dei debitori che vi abitano. Si allegano inoltre i certificati di residenza.

4. DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE

4.1 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 parametrico semplificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sono le seguenti:

a) Caratteristiche della zona

La Località del Comune di Laterza dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva è una zona semi periferica densamente abitata. Non distante dal centro storico la zona è edificata e urbanizzata. In prossimità sono presenti diversi servizi: scuole, negozi, ufficio postale, farmacie.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- 1) I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame rispondono adeguatamente all'utilizzazione prevista.
- 2) La data di costruzione dell'immobile risale alla seconda metà degli anni 60 e non risultano essere stati eseguiti rilevanti interventi di manutenzione straordinaria.
- 3) Sono presenti gli impianti principali: elettrico, idrico fognario, citofonico; non è presente l'impianto di riscaldamento.
- 4) La esposizione delle finestre sulla strada principale è sul versante sud est. L'immobile risulta essere ben illuminato anche per la presenza di edifici bassi, in corrispondenza sul lato opposto di via San Francesco. La restante parte dell'abitazione dispone di aperture sul cortile interno.

d) Stato di manutenzione

Il fabbricato in cui si trova il lotto è in condizioni di manutenzione complessivamente normali. L'appartamento è in condizioni di manutenzione mediocri: i pavimenti risultano datati e presentano diversi difetti (opacizzazione e abrasione delle superfici, irregolarità dei giunti, distacco di piccole parti); i rivestimenti verticali del tipo spatolato presentano alcune lesioni pur non ancora molto evidenti, l'infilso in legno presenta alterazioni cromatiche, quelli metallici non assicurano le migliori condizioni di tenuta. In generale gli infissi risultano non conformi agli standard attuali.

Sono presenti i principali impianti privi di certificato di conformità. È assente l'impianto di riscaldamento e l'allaccio al gas.

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.

I dati di mercato, indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2025 – Provincia: Taranto, fascia/zona: extra urbana; Comune: Laterza, forniscono per tipologia abitazioni civili nella zona C3, semicentrale, valori compresi tra €/mq 740,00 e €/mq 1.100,00 (stato conservativo normale). La valutazione è effettuata considerando la superficie lorda.

Si è provveduto a valutare una serie di offerte di vendita similari, principalmente nelle zone limitrofe, sui siti online.

Dalla comparazione e verifica di tali dati sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e



dell'offerta) risulta che, per la tipologia in esame, la forchetta di valori da prendere in considerazione, per il cespite, è compresa tra €/mq 800,00 e €/mq 1.100,00.

4.2 Valutazione del Lotto 1 (Lotto unico)

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, del suo stato manutentivo generale, della sua ubicazione, delle caratteristiche e della datazione del fabbricato, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, si ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario pari €/mq 900,00 riferito alla superficie commerciale.

Il calcolo è riferito alla superficie lorda così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (QUOTAZIONI OMI)

appartamento	metri quadri lordi	coefficiente	Superficie comm.
tipologia			
Vani principali	mq 79,57	100%	mq 79,57
Balcone	mq 5,05	30% fino a 25 mq 10% per la quota ecc.	mq 1,52
Sgabuzzino piano terra	mq 7,92	Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali 25%	mq 1,98
Pozzo luce	mq 7,80	Superficie scoperta 10%	mq 0,78
totali CESPITE			mq 83,85

Per cui avremo €/mq 900,00 x mq 83,85 = €75.465,00.

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

Inoltre è necessario effettuare gli adeguamenti e correzioni della stima.

CALCOLO COSTI IN DETRAZIONE			
	valore appartamento	%	detrazione
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico)	€75.465,00	5%	3.773,25 €
costi amministrativi	per SCIA : costo tecnico (lordo), oneri e sanzioni + nuovo accatastamento		3.400,00 €
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA IN DETRAZIONE			7.173,25 €

Nota e precisazioni sui costi stimati: Si tiene a precisare che i costi calcolati in detrazione comprendono voci da considerarsi necessariamente indicative per quanto attiene quelli delle parcelle dei professionisti.

Per quanto riguarda le oblazioni e i diritti relativi alle pratiche urbanistiche esse sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni di massima assunte dagli Uffici tecnici comunali, rimanendo tale calcolo suscettibile di variazione all'atto dell'istruttoria della pratica.

VALORE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

Per quanto sopra riportato avremo:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni sopra richiamate nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato)

= €. 68.292,00

Si è trasmessa mail del 31.10.2025 all'amministratore del condominio, Geom. [REDACTED] che, sebbene più volte sollecitato, non ha dato riscontro ad oggi alla richiesta di informazioni circa le spese condominiali ed eventuali pendenze da parte dei debitori.

Il CTU provvederà a informare tempestivamente il Custode Giudiziario laddove dovesse ricevere un qualunque cenno di riscontro.

5. ALLEGARE QUANTO RICHIESTO

Al riguardo sono riportati gli allegati richiesti negli allegati come di seguito riepilogato:

A) Allegati LOTTO 1 (LOTTO UNICO):

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO;
2. PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. VISURA STORICA CATASTALE;
5. COPIA PRATICA EDILIZIA CON AUTORIZZAZIONE ALL'ISTANZA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO;
6. COPIA ATTO NOTARILE;
7. CERTIFICATI DI RESIDENZA;
8. ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO;
9. VERBALI DI SOPRALLUOGO;
10. RELAZIONE SUCCINTA

6. PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008

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". Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto.

Taranto, 11.11.2025

In fede

L'Esperto alla stima

Ing. Luca Iacobellis