

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 346/2023 R.G.E. promosso da:

" ALTEA SPV S.R.L. "

contro

## INTEGRAZIONE

Facendo seguito all'udienza del 17.02.2025 e della Relazione del Custode Giudiziario Avv. Mariella Pasquale del 13.02.2025, su richiesta e disposizione del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa F. ZANNA il sottoscritto Arch. Antonio Latanza, nominato esperto CTU, con la presente integra la presente stima a quanto trasmesso e regolarmente depositato tenendo conto degli oneri contabilizzati per la regolarizzazione dell'immobile e della garanzia per vizi.

*Metodo di stima*

Nella vendita dovranno essere pertanto considerati e detratti dall'importo stimato dell'immobile gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica oltre che alla regolarizzazione catastale e a garanzia di eventuali vizi occulti non del tutto rilevabili quali:

Macchie di umidità, muffe o infiltrazioni evidenti dopo un periodo di tempo dalla compravendita;

Impianti elettrici o idraulici non a norma, guasti o problemi di funzionamento che possono causare danni o disagi;

Presenza di umidità e muffe in diverse zone dell'immobile, spesso dovute a problemi di isolamento o di ventilazione;

e non altro, stimati con una percentuale del 5% del valore stesso dell'immobile.

Gli importi riguardanti la regolarizzazione tecnico urbanistica ed amministrativa dell'immobile consistono:

- 1) importo a sanatoria ai sensi dell'art.36 bis DPR 380/01 con applicazione del costo di sanzione desumibile al comma 5 lettera b, secondo quanto riportato in istruttoria per la sola fusione riguardante il maggior carico urbanistico l'applicazione sarà di euro 10.238,00 oltre alla sanatoria strutturale per un importo forfettario di euro 2.000,00 costruzione rinveniente dalla Delibera di Giunta



Municipale del Comune di Pulsano n.27 del 24.01.2022. per N.C. in ampliamento calcolato per i mq di superficie convenzionale abusivamente realizzata. Dovranno invece essere rimosse senza alcuna possibilità di sanatoria le opere poste in copertura quali cucina in muratura e pergola in legno in quanto non assentita dal regolamento edilizio.

Oneri per sanatoria	€ 12.238,00
2) importi ed oneri professionali per regolarizzazione catastale compreso nuovo mappale	€ 1.500,00
3) importo relativo alla rimozione delle opere non sanabili in copertura	€ 1.500,00
4) importi oneri professionali ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria escluso oneri fiscali	€ 2.500,00
<b>Totale generale degli importi</b>	<b>€ 17.738,00</b>

Riguardo la valutazione:

Il metodo di stima adottato è stato quello comparativo, ovvero sono state condotte accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche simili (caratteristiche costruttive, ubicazione urbana e paesaggistica, distanza dal centro abitato e loro stato manutentivo).

Considerate le sopraccitate caratteristiche riscontrate si ritiene congruo valutare ad € 850/mq il costo commerciale dell'immobile.

**Determinazione commerciale delle superfici:**  $mq \times coeff. = mq \text{ comm.}$

A) Superficie lorda commerciale residenziale mq. 146,62

B) Superfici terrazzino m. 58,30 x 0,25 = mq. 14,57

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 161,20**

**Indice di valutazione: € 850,00 al MQ**

**Superficie totale commerciale mq. 161,20**

**a) Valore di mercato dell'intero immobile: € 137.020,00**

**b) A detrarre gli importi riguardanti la regolarizzazione dell'immobile € 17.738,00**

c) *vizi e garanzie non momentaneamente  
rilevabili determinati pari al 5% su a)*

€ 6.851,00

**VALORE DI MERCATO DETERMINATO**

**€ 112.431,00**

**(eurocentododicimilaquattrocentotrentuno/00)**

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 15.04.2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza