

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONI/PRECISAZIONI ALLA C.T.U.

Procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 R.G.E.

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] T.U.

dott. arch. Niccolò ZONZA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
ZONZA NICCOLO n. 538
CORSO ITALIA , 368 TARANTO



Relazione di consulenza dell'esperto arch. Niccolò ZONZA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°347/2023 promosso da:

"Fallimento [REDACTED]"
[REDACTED] contro
[REDACTED]

INTEGRAZIONI/PRECISAZIONI ALLA C.T.U.

A seguito di comunicazione del Legale del Creditore procedente della
Procedura Esecutiva n.347/2023, lo scrivente ha redatto la presente
integrazione alla C.T.U. già depositata in data 27/01/2025, stimando gli
immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Martina Franca alla via
Strada Petrone n.39/F, per l'intera proprietà, trattandosi di beni ricadenti in
comunione legale e pignorati per l'intero.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
347/23	1	Piena proprietà dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>1</i>	170	276	3	A/7	1	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale							

<i>Catasto terreni</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>1</i>	170	206	Seminativo	4	682,00mq	€ 0,88	€ 1,06
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale							

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Martina Franca per ville e villini.

Al bene sono stati attribuiti i seguenti valori unitari:

- piano seminterrato, deposito: € 250,00/mq di superficie commerciale;
- piano rialzato, alloggio: € 800,00/mq di superficie commerciale;
- area esterna e recinzione: a corpo € 10.000,00.

Detti valori unitari tengono conto degli esborsi da sostenere per la mancanza del collaudo statico, delle certificazioni degli impianti e dell'agibilità e delle spese occorrenti per gli interventi di manutenzione e per la sanatoria delle difformità rilevate. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica è stato

applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per immobili di età compresa tra 41 e 60 anni). Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale piano seminterrato: 67,00mq

Sup. commerciale piano rialzato: 115,00mq + 46,00mq x 0,25 = 126,50mq

Valore totale: 67,00mq x 250,00€/mq + 126,50mq x 800,00€/mq + € 10.000,00 = € 16.7500,00 + € 101.200,00 + 10.000,00 = € 127.950,00.

Applicando il coefficiente di vetustà, qualità e stato di conservazione e quello di assenza di garanzie per vizi si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE: € 127.950,00 x 0,85 x 0,97 = € 105.494,00.

Decurtando dal valore commerciale anzi calcolato le spese prevedibili per la sanatoria si ottiene il seguente

VALORE A BASE D'ASTA: € 105.494,00 - € 7.000,00 = € 98.494,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 115,00mq coperti sito in agro di Martina Franca, loc. Vitosa, posto al piano rialzato dell'edificio di via Strada Petrone n.39/F, composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 90,60mq, oltre ad un terrazzo di 46,00 coperto da tettoia in legno per circa 37,00mq, a locali deposito al piano seminterrato per 51,30mq utili e 67,00mq coperti e ad un'area di pertinenza esclusiva di 682,00mq catastali; **confinante** a nord con strada e con proprietà [redacted] a sud con proprietà [redacted] ad ovest con proprietà [redacted], **censito nel N.C.E.U. di Martina Franca** in ditta [redacted] e [redacted] in ragione di ½ indiviso ciascuno, **al foglio 170, p.lla 276, sub. 3**, cat. A/7 di 1° classe, r.c. € 193,67. **Nel N.C.T. l'area di pertinenza** è censita con la stessa Ditta al **foglio 170, p.lla 206**, seminativo di 4° classe, consistenza 682,00mq, r.d. € 0,88, r.a. € 1,06. **L'alloggio**, privo del Certificato di Abitabilità, della Certificazione degli Impianti e del Collaudo Statico, e realizzato con difformità rispetto alla Licenza Edilizia n.24487 del

27/09/1971 e alla Concessione Edilizia in sanatoria n.16804/86 del 08/04/1999. Degli esborsi prevedibili per la mancanza delle Certificazioni, del Collaudo e dell'Agibilità nonché delle spese prevedibili per la sanatoria delle difformità rilevate, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base: € 98.494,00

Taranto, 04/02/2025

In fede

Arch. Niccolò ZONZA

