

# TRIBUNALE DI TARANTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. LUCA IACOBELLIS NEL PROCEDIMENTO  
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N° 388/2023

"PERIZIA RESA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE"

PROMOSSA DA



NEI CONFRONTI DI



Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA ZANNA**

Ausiliario: **Avv. CARMELA D'APRILE**

## PERIZIA DI STIMA

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

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE  
PROCEDURA R.G.E. N. 388/2023**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Appartamento sito nel Comune di Crispiano (TA) alla via De Lucreziis (già via Monte Clvario) n. 57 consistente in:

- appartamento di abitazione al piano primo, servito da scala indipendente, composto di soggiorno-pranzo, bucataio, bagno 1 (uno) camera e 1 (1) balcone sul lato ovest (3 vani catastali, confinante con via De Lucreziis, cortile interno e ragioni di terzi; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al foglio 56, particella 1122, subalterno 2, via De Lucreziis n. 57, piano 1, categoria A/4, classe 3, vani 3, rendita catastale euro 145,64.

**2. VALUTAZIONI PRELIMINARI**

**2.1 Atto di proprietà**

Nel fascicolo relativo alla procedura RGE 388/2023 è depositato il "CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.) - redatta dal Dott.

Bologna.

Dal suddetto documento è possibile desumere che l'immobile sito in Crispiano (TA), foglio 56 particella 1122 sub 2, A4 – abitazione di tipo popolare, vani 3, piano 001, via De Lucreziis n. 57 è pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, [REDACTED] del 31.01.2013, rep. 3576/2590 e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Taranto il 04.02.2013 al n. 2526 del registro generale e al n. 2026 del registro particolare.

**2.2 Definizione dei Lotti**

È individuato un lotto come riportato nell'atto di pignoramento; piena proprietà di:

**LOTTO 1**

appartamento di abitazione al piano primo, servito da scala indipendente, composto di soggiorno-pranzo, bucataio, bagno 1 (uno) camera e 1 (1) balcone sul lato ovest (3 vani catastali, confinante con via De Lucreziis, cortile interno e ragioni di terzi; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al foglio 56, particella 1122, subalterno 2, via De Lucreziis n. 57, piano 1, categoria A/4, classe 3, vani 3,

### 3. LOTTO 1

#### 3.1 Definizione e descrizione del Lotto 1 a seguito degli accertamenti

**Breve descrizione:** Il Lotto 1 è costituito da appartamento al primo piano di immobile costituito da piano terra e primo piano sito al numero 57 di via De Lucreziis in Crispiano (TA).

Il cespite è un appartamento posto al piano primo, servito da scala indipendente, composto da zona di soggiorno / pranzo, bucataio, una camera da letto e un balcone sul lato ovest, confinante con via De Lucreziis, cortile interno e ragioni di terzi. L'accesso è tramite portoncino posto su via De Lucreziis e rampa di scale.

#### Dati catastali che individuano il LOTTO 1

- N.C.E.U. al foglio 56, ptc 1122, sub. 2 ctg. A/4.

#### Intestato a:

– [REDACTED]

#### L'appartamento

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) sito al numero 57 di via De Lucreziis in Crispiano. L'intero fabbricato è realizzato in muratura portante.

L'appartamento è composto da zona di soggiorno / pranzo direttamente da rampa di scale con portoncino su strada, una camera da letto, un bagno ed un locale, in cui è presente rampa che accede al terrazzo, utilizzato come bucataio e dove è collocata la caldaia. Inoltre è presente un balcone su strada.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera protetti da zanzariere, il pavimento in piastrelle in ceramica di grandi dimensioni di colore chiaro, gli infissi interni tamburati in legno tonalità noce con pannellatura piena.

L'appartamento è dotato di porta di accesso blindata, citofono, impianto elettrico e di riscaldamento alimentato da caldaia a gas. Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità. L'immobile è in complessive condizioni di manutenzione buone.

#### 3.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Crispiano relativamente all'immobile in questione (PEC del 17/12/2024) - a seguito di verifiche effettuate - non è stata rinvenuta documentazione riguardante il suddetto immobile giusta comunicazione in riscontro da parte dell'Ente.

Dalla planimetria storica catastale emerge che l'immobile è antecedente il 1942 e che la zona su cui attualmente è presente il bagno e il vestibolo di accesso originariamente era un loggione con bagnetto esterno, e inoltre non risultava l'accesso al vano scala che consente di raggiungere il terrazzo.

Pertanto è da considerare una parte dell'attuale stato di fatto del bagno e il piccolo disimpegno tra il bagno e la camera da letto un aumento di volumetria e non una diversa distribuzione interna.

#### 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.

La maggiore volumetria complessiva riscontrata non rientra nei limiti di tollerabilità.

Tale maggiore volume risulta essere tale da non rientrare nei limiti dei volumi edificabili e pertanto l'abuso non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del T.U..

Le considerazioni di seguito esposte riguardano la eventualità dell'applicazione dell'art. 34 del T.U..

L'art. 34 del T.U. recita: *quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Premesso che *“in presenza di una situazione incerta circa la riduzione in pristino di opere abusive in termini di possibile pregiudizio alla parte di manufatto legittimamente realizzata, l'Amministrazione è tenuta a compiere una valutazione discrezionale individuando e soppesando le ragioni di pubblico interesse che possono indurre a non affrontare il rischio del paventato pregiudizio”* (TAR Torino, II, n. 440 del 11.4.2012; Cons. St., V, n. 1876 del 12.11.1999), appare, in questi casi, dirimente il parere discrezionale dell'Amministrazione comunale che è tenuta a valutare caso per caso la opzione del pregiudizio.

Nella circostanza, fatto salvo quanto sopra richiamato circa la discrezionalità da parte dell'Amministrazione comunale, potrebbe essere presa in considerazione l'eventualità, a seguito di un più approfondito studio progettuale corredato di calcoli e prove da parte di Tecnico abilitato incaricato e di una eventuale valutazione dei volumi riferiti all'intero edificio (valutazioni da effettuare in fase di istruttoria della pratica), di non eseguire la rimozione del locale bagno in quanto potrebbe costituire pregiudizio alle parti assentite. Pertanto ai fini della richiesta di permesso a sanatoria dell'appartamento si potrebbe invocare il pregiudizio relativamente alla demolizione del locale bagno e zona di accesso, o almeno del solo bagno valutando soluzioni progettuali (anche con parziali rimozioni) definibili solo in fase di istruttoria della pratica.

Si è evidenziato peraltro che la giurisprudenza più recente sembra richiedere, per poter applicare questa sanzione “alternativa” alla demolizione, il previo ricevimento dell'ordine demolitorio da parte del privato, a cui deve seguire una documentata richiesta dello stesso indicante le ragioni di carattere tecnico ostative alla demolizione (T.A.R. Veneto, sez. II, 30.12.2016, n. 1440; Id., 25.11.2016, n. 1297; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 18.11.2016, n. 2167; Id., 11.01.2016, n. 1842; T.A.R. Bolzano, 26.10.2016, n. 298). Pertanto, se l'immobile è residenziale, il Comune deve poi applicare una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione determinato ai sensi della L. n. 392/1978 (c.d. Legge sull'equo canone).

Per quanto riguarda la sanzione da applicare ai sensi dell'art. 34, cosiddetta *“fiscalizzazione dell'abuso”*, per le questioni sopra descritte essa va riferita alla superficie convenzionale calcolata come sopra specificato.

Pertanto il valore calcolato della fiscalizzazione, alla data dell'atto dello specifico abuso, che può farsi risalire alla data dell'ultima planimetria catastale è di circa € 8.000,00.

E' bene chiarire, e giustamente tenerne in conto, che il valore ottenuto è suscettibile di variazioni (in aumento) in funzione dei criteri adottati dall'Amministrazione al momento dell'istruttoria, e in particolare perchè l'art. 34 non chiarisce se la c.d. fiscalizzazione dell'abuso debba prendere come riferimento i costi di produzione esistenti al momento dell'abuso o quelli sussistenti al momento dell'applicazione. Pur tuttavia, attualmente, orientamento corrente da parte delle Amministrazioni, compreso il Comune di che trattasi, è quello di comminare la sanzione calcolata al momento dell'abuso applicando analogicamente il metodo di calcolo delineato dall'art. 33 del T.U., in attesa di orientamenti chiarificatori legislativi di cui si è in attesa.

Per quanto riguarda la difformità relativa all'apertura dell'accesso al vano scala che conduce al terrazzo essa può essere sanata con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U..

Considerato che occorre eseguire anche la sanatoria relativa alla realizzazione del bagno è opportuno provvedere a presentare un unico permesso a costruire in sanatoria.

Riepilogando la situazione sopra emarginata. Ai fini della "regolarizzazione dell'immobile" occorre:

1. definire l'istruttoria relativa all'istanza del permesso a costruire in sanatoria per la definizione delle demolizioni e dei maggiori volumi, per quanto sopra espresso, di cui si richiede la sanatoria (art. 34 del T.U.) e contestualmente per sanare le difformità interne rilevate (apertura porta);

Pertanto avremo che i costi complessivi, più avanti riportati nella tabella "**Adeguamenti e correzioni della stima**", debbano tenere conto delle sanzioni riguardanti la "fiscalizzazione dell'abuso" in ossequio all'applicazione dell'art. 34 e conguaglio oneri di urbanizzazione; diritti ed eventuale sanzione per l'istruttoria della pratica del permesso a costruire in sanatoria e per le spese tecniche per la redazione del progetto esecutivo, del rilievo strutturale e successive valutazioni / certificazioni.

### **3.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati nel pignoramento**

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi. I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla effettiva individuazione del bene.

### **3.5 Accertare lo stato di possesso del bene**

Durante l'accesso dei luoghi il giorno 21.01.2025 la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato all'Ausiliario nominato di essere la conduttrice dell'immobile giusta contratto di locazione che esibisce.

### **3.6 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 sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti:

a) Caratteristiche della zona

Zona centrale, urbanizzata.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi rispondono adeguatamente all'uso residenziale.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato buono.

d) Le fonti di informazione.

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. A tale scopo sono stati scelti preliminarmente come fonte i seguenti dati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2024 – Provincia: Taranto; Comune: Crispiano, Fascia/zona centrale riporta, per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, una forchetta di valori compresa tra €/mq 730,00 e €/mq 1.050,00.

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla



scorta di indagini sui siti immobiliari, in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed omogenei, si individua una forchetta di valori tra €/mq 800,00 e €/mq 1.100,00.

### 3.7 Valutazione del Lotto 1:

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 1.050,00 riferito alla superficie commerciale lorda. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	Superficie comm.
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	mq 68,38	100%	mq 68,38
Balconi – pertinenza esclusiva di ornamento.	mq 3,00	30% fino a 25 mq 10% oltre i 25%	mq 0,90
<b>TOTALE</b>			<b>mq 69,28</b>

Per cui avremo €/mq 1.050,00 x mq 69,28 = € 72.744,00

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>5%</b> per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico):	<b>€ 3.637,20</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica. Istruttoria per la pratica in sanatoria: diritti, sanzione e parcella omnicomprensiva lorda del tecnico.	<b>€ 3.000,00</b>
Fiscalizzazione dell'abuso per l'applicazione dell'art. 34 del T.U., conguaglio oneri di urbanizzazione:	<b>€8.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€14.637,20</b>

### LOTTO 1:

**VALORE IMMOBILE (valore arrotondato) = €58.107,00**

Si precisa altresì che i costi dei tecnici, contenuti negli adeguamenti e correzioni della stima, sono da considerarsi indicativi essendo quelli medi attuali di mercato.

**6. ALLEGARE QUANTO RICHIESTO**

Al riguardo sono riportati:

- ALL.01 PLANIMETRIA LOTTO 1;
- ALL.02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1;
- ALL.03 VISURA CATASTALE LOTTO 1;
- ALL.04 PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE LOTTO 1;
- ALL.05 ATTO DI COMPRAVENDITA;
- ALL.06 CERTIFICATO DI MATRIMONIO;
- ALL.07 VERBALE DI SOPRALLUOGO.

Tanto in esecuzione al mandato affidato.

Taranto, 24/01/2025

l'Esperto stimatore  
Ing. Luca Iacobellis