



## TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Francesca Immacolata ZANNA

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Roberto CRISTALLO nel  
procedimento di esecuzione immobiliare n. 120/2016

promossa da:

" EQUADOR BANANE S.R.L. + SOGET SPA "

contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*



Udienza di giuramento: 12/01/2017

All'udienza, dopo il giuramento di rito, l'ill.mo sig. Giudice dell' Esecuzione dott. Francesca Immacolata ZANNA, poneva al sottoscritto geometra Roberto CRISTALLO, nominato esperto, i seguenti quesiti: Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

- 1) provveda l' Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente, ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici comunali, degli atti di successione:
  - 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 difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

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

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo degli altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi.

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 117 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;

4) rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche con il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

d) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;





- e) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;*
- f) *l' Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull' esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

f1) *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

f1a) *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

f1b) *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

f1c) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;*

f1d) *altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);*

f2) *Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

f2a) *iscrizioni ipotecarie;*

f2b) *trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

g) *l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:*

g1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie;*

g2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

g3) *eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.*

5. *fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al Debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

6. *alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonchè la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio delle operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*

7. *invii contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque 30 prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonchè ai comproprietari, a mezzo fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleggi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.*



8. depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.

9. segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze della documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.

10. in caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.

11. acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

12. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.

13. riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

### Premesse

Il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente perizia dell'immobile oggetto di pignoramento in relazione al quale il creditore precedente (EQUADOR BANANE S.R.L. + SOGET SPA) ha prodotto la documentazione di rito.

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione bene</b>
<b>Comune di Crispiano</b>		
120/16	unico	Piena proprietà di abitazione in villa sita in Crispiano (Ta) alla contrada Miola s.n. con accesso diretto dalla via Monte Sant Angelo, composta di 9 vani ed accessori con scantinato e giardino, censita in Catasto Fabbricati al foglio 87, particella 237, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, 13 vani, rendita €. 1.376,36.

<b>Catasto urbano - Dati originali</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Crispiano</b>								
unico	87	237	-	A/7	2	13 vani	322 mq	€.1.376,36
In ditta: [REDACTED]								

Poiché sono intervenute variazioni catastali, i dati aggiornati sono i seguenti:

<b>Catasto urbano - Dati aggiornati</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Crispiano</b>								
unico	87	237	1	A/7	2	14 vani	348 mq	€.1.482,23
In ditta: [REDACTED]								

### Note sulla situazione catastale

Già a far data dal pignoramento, sono intervenute variazioni tali da comunicare nuovo aggiornamento in catasto, pertanto ad oggi il tutto è conforme rispetto lo stato attuale dei luoghi, il classamento si intende proposto ai sensi del D.M. 701/94.

### Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- invio di lettera raccomandata A/R ai due esecutati (all. n.1), nonché posta elettronica certificata via pec ai creditori procedenti;
- Sono stati eseguiti due sopralluoghi il 24/03/2017 ed il 28/03/2017, io giorno 05/04/2017 ed il giorno 21/04/2017 come da verbale (all. n.2);
- documentazione fotografica (all. n.3);
- planimetria rilievo (all. n.4);
- acquisizione di nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all. n. 5);
- certificato di residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio (all. n. 6);
- visura catastale (all. 7), stralcio di mappa catastale (all. n.8), planimetria catastale (all. n.9);
- stralci di ortofoto del Comune di Pulsano, con localizzazione dell'immobile (all. n.10);
- copia del titolo di proprietà (all. n.11);
- copia di precedente edilizio (istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85) del 18.02.1986 prot 1913 n. 736 (all. n.12) e certificato di sanabilità prot. 3558 rilasciato il 28.02.2014 ;
- visura ipotecaria (all. n.13);
- copia ricevuta invio della presente alle parti (all. n.14)

### **Sopralluoghi**

Il primo sopralluogo, in data 24/03/2017, è stato annunciato agli esecutati, per mezzo di lettera raccomandata a/r così come dall'allegato verbale (all. n.2).

In occasione del sopralluogo eseguito alla presenza dell' [REDACTED]

[REDACTED] sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento, successivamente in occasione del secondo sopralluogo, in data 28/03/2017, sono proseguite le operazioni di misurazione dei siti oltre che i giorni successivi 05 e 21/04/2017 ove ho esperito i rilievi topografici utili all'aggiornamento in mappa ed in catasto fabbricati. Il sottoscritto C.T.U. ha pertanto eseguito i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento in relazione al quale il creditore precedente (nella fattispecie EQUADOR BANANE S.R.L. + SOGET SPA) ha prodotto la documentazione di rito (certificato notarile).

### **Reindividuazione del lotto**

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto unico:

**Reindividuazione del lotto**

<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione dell'immobile</b>						
120/16	unico	Piena proprietà di abitazione in villa sita in Crispiano (Ta) alla contrada Miola s.n. con accesso diretto dalla via Monte Sant Angelo, composta di 9 vani ed accessori con scantinato e giardino, censita in Catasto Fabbricati al foglio 87, particella 237, subalterno 1 piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, 14 vani, rendita €. 1.482,23.						
<b>Comune di Crispiano</b>								
<b>Catasto urbano - Lotto reindividuato</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Pulsano</b>								
Unico	87	237	1	A/7	2	14 vani	348 mq	€.1.482,23
In ditta: [REDACTED]								

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

#### **Lotto unico**

Trattasi di piena proprietà di villa in Crispiano (Ta) posta in contrada Miola sn con accesso diretto dalla via Monte Sant Angelo sia pedonale che carrabile, indipendente e disposto su due livelli fuori terra ed uno seminterrato con ampio giardino; confinante con la via Monte Sant Angelo, altre u.i. in Catasto Terreni, riportato presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto in Catasto Fabbricati nel Comune di Pulsano al foglio di mappa 87, p.IIa 237, subalterno 1, in contrada Miola sn.

#### **Caratteristiche zona**

L'immobile è situato in Crispiano (Ta) in zona residenziale a confine con la zona Montetermiti del Comune di Statte (TA), trattandosi di zona residenziale è perifeica rispetto il centro abitato di Crispiano e Statte, tuttavia distante dai servizi di prima necessità, quali Uffici Pubblici, scuole ed attività commerciali. E' allegato stralcio catastale ed aerofotogrammetria (all. n.8 e n.10).

#### **Fabbricato**

L'immobile è un edificio indipendente composto da due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Vi si accede da un primo ingresso pedonale con cancello in metallo che delimita il confine della proprietà alla strada, per tramite di una ampia scalinata si accede da una terrazza all'ingresso della abitazione, inoltre vi è un cancello carrabile che permette l'accesso per autoveicoli.

Nelle foto allegate è visibile il prospetto alla strada ove vi si accede i relativi cancelli di accesso.



### **Unità immobiliare**

La villa oggetto di stima è in Crispiano in contrada Miola sn.

Disposto su tre livelli è così costituito: al piano terra vi è un ingresso prospiciente il terrazzino principale, un ampio vano scale che conduce al piano superiore, entrando l'ingresso alla prima destra vi è un ampio soggiorno, segue un vano letto, un disimpegno che conduce ad un ampio bagno di servizio, alla cucina che accede anche al giardino ed alla sala pranzo; al piano seminterrato, si accede nello scantinato mediante una scala accessibile dal disimpegno; al piano primo collegato mediante la scala nell'ingresso vi è un ampio salone, due vani letto di cui uno con bagno dedicato, un wc ed uno studio oltre che un disimpegno. Al piano terra, con accesso indipendente dall'esterno, è ubicata un vano autoclave e sotto il terrazzino principale un piccolo deposito non abitabile ed un sottoscala ad uso locale elettrico; vi è un ampio terrazzino adiacente la cucina e giardino semipavimentato.

La planimetria catastale allegata è conforme allo stato dei luoghi (vedi allegato n.9).

La superficie lorda (compreso murature perimetrali e divisori) complessiva è di mq. 333,10 oltre a due terrazzini complessivamente di mq. 36,40 ed un giardino esteso di mq. 792,25.

La superficie utile interna utile escluso le terrazze e locali tecnici è di mq. 248,85.

### **Materiali ed impianti**

Le strutture portanti verticali sono in muratura portante. I solai in laterizi prefabbricati montati in opera e la copertura a falde inclinate rivestite da tegole, i rivestimenti estrni sono in pietra locale. L'interno dell'immobile è pavimentato prevalentemente con mattoni in ceramica di prima scelta degli anni '80, lo stesso dicasi per i bagni ed i rivestimenti delle loro pareti ad eccezione dell'angolo cottura in gres porcellanato. Gli intonaci esterni del tipo civile con ultima mano rifinita a "buccia d'arancia" finiti con pittura di colore bianco lavabile in ottimo stato manutentivo. L'appartamento nel complesso ha un ottimo livello di finitura. Gli infissi esterni sono in legno con pannelli in vetro e protetti da persiane alla romana in anticorodal; le porte interne sono in struttura di legno e pannelli di vetro realizzati all'epoca della costruzione ma ben mantenuti e funzionanti. Vi è impianto di riscaldamento ad elementi radianti in ghisa e vi sono due caminetti Gli impianti tecnologici, funzionanti, sono del tipo sotto traccia ed i servizi risultano allacciati alla rete pubblica.

### **Stato manutentivo**

L'aspetto manutentivo dell'appartamento è ottimo e ben rifinito, gli ambienti risultano perfettamente salubri e non interessati da fenomeni di infiltrazione e ben isolato dal terreno.



### Conclusioni

La villa è sita nel Comune di Crispiano in contrada Miola sn con accesso diretto dal viale Monte Sant Angelo in zona residenziale e periferica rispetto il Comune. E' indipendente disposto su due livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'immobile nel complesso versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Di seguito si specificano le superfici utili dei vari ambienti componenti l'unità immobiliare:

<b>Ambienti</b>	
<b>ambiente</b>	<b>superficie utile</b>
SOGGIORNO	mq. 39,35
INGRESSO	mq. 21,85
LETTO 1	mq. 17,80
DISIMPEGNO	mq. 5,00
BAGNO	mq. 6,25
PRANZO	mq. 24,25
CUCINA	mq. 18,45
SALONE	mq. 40,50
STUDIO	mq. 15,00
DISIMPEGNO	mq. 10,20
WC	mq. 5,15
LETTO 2	mq. 13,50
WC 2	mq. 8,35
LETTO 3	mq. 23,20
<b>ambiente</b>	<b>mq. 248,85</b>
GIARDINO	mq. 792,25
<b>ambiente</b>	<b>mq. 792,25</b>
AUTOCLAVE	mq. 7,20
DEPOSITO	mq. 14,00
LOC. CNTR. ELETTRICA	mq. 1,05
<b>ambiente</b>	<b>mq. 22,25</b>
TERRAZZINO	mq. 19,00
PORTICATO	mq. 17,40
<b>ambiente</b>	<b>mq. 36,40</b>

### Ambienti

<b>ambiente</b>	<b>superficie lorda</b>	<b>superficie utile</b>
APPARTAMENTO	mq. 248,85	mq. 248,85
GIARDINO	mq. 792,25	mq. 792,25
LOCALI TECNICI	mq. 22,25	mq. 22,25
TERRAZZI E PORTICATI	mq. 36,40	mq. 36,40

### **Confini**

L'unità immobiliare confina a est in C.T. con p.lla 275, a sud in C.T. con la p.lla 53 (viale Monte Sant Angelo), a ovest in C.T. con p.lla 49 (viale Monte Sant Angelo), a nord in C.T. con p.lla 168.

<b>Catasto urbano</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Crispiano</b>								
Unico	87	237	1	A/7	2	14 vani	348 mq	€ 1.482,23
In ditta: [REDACTED]								

### **Pratica edilizia**

L'appartamento in oggetto è un fabbricato indipendente realizzato abusivamente nell'anno 85, successivamente è stato oggetto di richiesta di Concessione edilizia in sanatoria mediante Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata il 18/02/1986 al prot. 1913 ad oggi ancora da definire.

### **Agibilità**

Alla data odierna per l'immobile in esame non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

### **Sanabilità**

Dall'accertamento espletato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Crispiano e' emerso che tale pratica risulta ancora incompleta, pur essendo stata versata l'oblazione per intero (come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – all. n.12); risultano da sanare ulteriori difformità ancora non dichiarate consistenti nella realizzazione dell'autoclave ed una diversa distribuzione interna, inoltre a corredo della pratica di condono dovrà essere richiesto il parere presso la soprintendenza dei beni paesaggistici ed ambientali in quanto la zona in cui trovasi l'immobile ricade in tali ambiti e versate le dovute sanzioni accessorie.

Quindi, per definizione dell'iter urbanistico amministrativo e per il rilascio di "permesso a costruire in sanatoria" si ritiene congrua una spesa per la somma di €. 7.500,00

(compreso diritti, sanzioni ed onorari); per quanto alla certificazione di agibilità, prevedendo anche la verifica e collaudo delle strutture portanti, ritengo congrua la somma di €. 2.700,00 (compreso diritti, sanzioni ed onorari).

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 06 febbraio 2016</b>						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	tascr.	N°
<b>Fg. 87, p.lla 237, sub. 1, cat. A/7, classe 2<sup>A</sup>, cons. 14 vani, rendita €. 1.482,23</b>						
proprietà	1/1	compravendita	Notaio Riccardo Frascolla	03.02.1983	03.03.1983	4218
In ditta: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em;"></div>						

<b>iscrizioni</b>			
n. r. p.	del	tipo	a favore
1160	24/06/2014	ipoteca volontaria	BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A.
Note: ipoteca volontaria in virtù di atto notarile pubblico per notaio Giada MOBILIO rep. 4719 del 20/06/2014 per l'importo capitale di €. 150.000,00 contr			

<b>trascrizioni</b>			
n. r. p.	del	tipo	a favore
3176	09/03/2016	pignoramento	EQUADOR BANANE S.R.L.
Note: trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 06/02/2016			

<b>stato di possesso</b>				
titolo	dal	reg	data reg	
---	---	---	---	
Note: l'immobile alla data del 06/02/2016 era occupato dalla sig.ra				

<b>documentazione allegata/verificata</b>						
atto di pro.	plan. att.	plan. catast.	plan. condono	contr. loc.	estr. matrim.	condono

SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----

verifica allegati						
n. trascr. pignor.	estr. mappa	cert. catast.	cert. ipotec.	cert. notarile.	dest. urb.	storico. ventenn.
SI	SI	SI	SI	SI	--	SI

### Conclusioni

La villa oggetto di stima è in Crispiano in contrada Miola sn.

Disposto su tre livelli è così costituito: al piano terra vi è un ingresso prospiciente il terrazzino principale, un ampio vano scale che conduce al piano superiore, entrando l'ingresso alla prima destra vi è un ampio soggiorno, segue un vano letto, un disimpegno che conduce ad un ampio bagno di servizio, alla cucina che accede anche al giardino ed alla sala pranzo; al piano seminterrato, si accede nello scantinato mediante una scala accessibile dal disimpegno; al piano primo collegato mediante la scala nell'ingresso vi è un ampio salone, due vani letto di cui uno con bagno dedicato, un wc ed uno studio oltre che un disimpegno. Al piano terra, con accesso indipendente dall'esterno, è ubicata un vano autoclave e sotto il terrazzino principale un piccolo deposito non abitabile ed un sottoscala ad uso locale elettrico; vi è un ampio terrazzino adiacente la cucina e giardino semipavimentato.

La superficie lorda complessiva è di mq. 333,10 oltre a due terrazzini complessivamente di mq. 36,40 ed un giardino esteso di mq. 792,25.

La superficie utile interna utile escluso le terrazze e locali tecnici è di mq. 248,85.

Necessita di definizione pratica in sanatoria mediante condono edilizio ai sensi della L. 47/85 a seguito di edificazione completamente abusiva ed è privo di agibilità.

### Metodo di stima

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente è il metodo sintetico-comparativo in quanto altri metodi risultano inefficaci date le caratteristiche dello stesso immobile.

Il sottoscritto, da indagini di mercato effettuate sul territorio ove ubicato l'immobile presso agenzie immobiliari, studi notarili, consultazione di tecnici della zona non ultima l'analisi di banche dati attendibili quali l'OMI, ovvero in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, lo stato manutentivo, finiture, tipologia, consistenza, disponibilità di utilizzo, destinazione d'uso, grado di urbanizzazione della zona, ritiene opportuno attribuire un valore unitario a metro quadrato pari ad €.

900,00/mq. che sarà moltiplicato per lo sviluppo della superficie lorda e ragguagliata per i coefficienti secondo la normativa vigente.

Di seguito i calcoli:

<b>calcolo superfici</b>			
<b>destinazione</b>	<b>superficie reale</b>	<b>coeff. ragguaglio</b>	<b>sup. di calcolo</b>
abitazione	mq. 248,85	100%	mq. 248,85
area esterna	mq. 792,25	10%	mq. 79,20
locali tecnici	mq. 22,25	50%	mq. 11,10
terrazzi e porticati	mq. 36,40	25%	mq. 9,10
<b>totale superficie di calcolo</b>			<b>mq. 348,25</b>

Il più probabile valore di mercato indicato  $V_1$  sarà ottenuto come di seguito:

$V_1 = \text{€}/\text{mq. } 900,00 \times \text{mq. } 348,50 = \text{€. } 313.650,00$  che si arrotonda ad **€. 313.000,00**

A tale importo, considerando le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica già quantificate in €. 7.500,00 per spese riguardo la sanatoria ed €. 2.700,00 per l'ottenimento della agibilità, verrà quindi detratta la somma di €. 10.200,00 (€. 7.500,00 + €. 2.700,00), pertanto si avrà:

Euro 313.000,00 - Euro 10.200,00 = Euro 302.800,00

**che si arrotonda ad Euro. 302.000,00.**

**Valore di mercato per l'intero immobile €. 302.000,00**

Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto ai quesiti posti il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo signor Giudice per la fiducia ricevuta, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti dovessero necessitare.

Taranto, 31 maggio 2017

Il C.T.U.

CRISTALLO geometra Roberto