



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo n°22/2023 N.R.G.E. promosso da:



XXX XXXX XXXX XXX

con Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: XXXXXXXXX XX XXXXX



G.E: Dott. Zanna Francesca

C.T.U.: arch. Alessandra M.Ia Lo Savio



1. Premessa	3
2. Operazioni peritali	10

3. Sopralluogo	10
----------------------	----

5. Descrizione del Fabbricato.....	11
------------------------------------	----

6. Caratteristiche della zona	12
-------------------------------------	----

1.7 Area pertinenziale.....	13
-----------------------------	----

8. Unità immobiliare.....	13
---------------------------	----

9. Caratteristiche costruttive del fabbricato	15
---	----

10. Impianti	15
--------------------	----

11. Stato manutentivo	16
-----------------------------	----

12. Pertinenze	16
----------------------	----

13. Distribuzione superfici utili abitabili	16
---	----

14. Confini	18
-------------------	----

15. Autorizzazioni Amministrative.....	18
--	----

16. Abitabilità.....	19
----------------------	----

17. Inserimento nei piani urbanistici	19
---	----

18. Inserimento nel P.P.T.R.....	19
----------------------------------	----

19. Indici urbanistici.....	19
-----------------------------	----

20. Difformità	19
----------------------	----

21. Difformità edilizie	21
-------------------------------	----

22. Difformità catastali	22
--------------------------------	----

23. Sanabilità	22
----------------------	----

24. Conclusioni.....	23
----------------------	----

25 Provenienza	23
----------------------	----

26 Iscrizioni/Trascrizioni.....	24
---------------------------------	----

Iscrizioni	24
------------------	----

Trascrizioni	24
--------------------	----

27. Provenienze ventennali.....	25
---------------------------------	----

28. Stato di possesso	25
-----------------------------	----

29. Oneri di natura Condominiale	25
--	----

30. Oneri a carico dell'acquirente	25
--	----

31. Documentazione allegata/verificata.....	26
---	----

32. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	26
---	----





33. Divisibilità del bene	26
34. Metodo di stima	26
35. Adeguamenti e correzioni della stima	29
36. Prezzo stimato	29
37. Indice Allegati.....	29
38. Descrizione sintetica.....	29



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Premessa



Con provvedimento del 18/08/2023 la dott.ssa Zanna Francesca, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da XXX XXXX XXXX XXX con avv. XXXXXXXXXX XXXXXXXXX c/ro XXXXXXXX XXXXXXXXX e nominava come Ausiliario l'avv. XXXXXXXX XX XXXXX. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Zanna Francesca, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione, trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:



- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore precedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere



abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2821, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2821, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

3) allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

6) verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in

porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarla e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del



bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2828 (G.U. n. 47 del 25.2.2828), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare 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 alla procedura di vendita;

14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziat".

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:





Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
22/2023	1	Quota unica del locale in Costruzione a destinazione Garage, posto in Comune di Laterza alla via Cavour n.24, Piano Terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto – Comune di Laterza, al Foglio 96, Part. 282, Sub 12, Zona Cens./, Cat. F/3, Classe /, Consistenza /, rendita catastale € /

Catasto urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.IIA	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	96	282	12	F/3	/	/	/

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
22/2023	2	Quota unica dell'immobile in Costruzione a destinazione residenziale, posto in Comune di Laterza alla via Cavour n.24, Piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto – Comune di Laterza, al Foglio 96, Part. 282, Sub 13, Zona Cens./, Cat. F/3, Classe /, Consistenza /, rendita catastale € /

Catasto urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.IIA	Sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
2	96	282	13	F/3	/	/	/



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Descrizione dei beni ricavata dagli atti							
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Laterza							
22/2023	3	Quota unica dell'immobile in Costruzione a destinazione residenziale, posto in Comune di Laterza alla via Cavour n.24, Piano Secondo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto – Comune di Laterza, al Foglio 96, Part. 282, Sub 14, Zona Cens./, Cat. F/3, Classe /, Consistenza /, rendita catastale € /					

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
3	96	282	14	F/3	/	/	/

Descrizione dei beni ricavata dagli atti							
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Laterza							
22/2023	4	Quota unica dell'immobile in Costruzione a destinazione terrazzo, lastrico solare vano tecnico, posto in Comune di Laterza alla via Cavour n.24, Piano Terrazzo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto – Comune di Laterza, al Foglio 96, Part. 282, Sub 15, Zona Cens./, Cat. F/3, Classe /, Consistenza /, rendita catastale € /					

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
4	96	282	15	F/3	/	/	/

INTESTATARI							
N°	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	XXXXXXXX XXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà PER 1/1		

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di Laterza e dall'atto di compravendita per Notaio XXXXX XXXXXX del 27/10/2010 Rep. n. 1796 Rac.1.408 trascrizione del 02/11/2010 n.17092 risulta che la sig.ra:

2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/01/2024 con il primo sopralluogo al quale non si è presentato nessuno a consentire l'accesso all'immobile, pertanto si è proceduto ad inviare nuova comunicazione per la data del 13/02/2024. Sono inoltre state svolte le rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 13/02/2024 alle ore 14:30 come da avviso a mezzo raccomandata A/R del 13/01/2024 n. 05074550922 e lettera di Posta1 n.2IUP0307951272 inviate alla sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX; ho inoltre avvisato l'avv. XXXXXXXXX XXXXXXXXX procuratore per XXX XXX XXX XXX, e l'ausiliario del Giudice XXXXXX XX XXXXX a mezzo di posta certificata.

Alla presenza della sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX, del marito XXXXXX XXXXXXXXX e dell'Ausiliario avv. XXXXXXXXX XX XXXXX, la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive e stato di conservazione. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale e rilievo fotografico allegati a corredo della presente relazione.



4. Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato i seguenti lotti:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotti	Descrizione bene
		Comune di Laterza
22/2023	1,2,3,4	<p>Quota pari ad 1 Fabbricato in Costruzione ubicato in Laterza alla via Cavour n.24 con accesso a mezzo di due portoni privati di cui uno carrabile ed altro pedonale. L'unità abitativa si compone di piano terra, primo piano, piano secondo e piano terrazzo. Censito in Agenzia del Territorio del Comune di Laterza al Foglio 96, Part.282, Sub 12, Piano Terra destinato a Garage</p> <p>Sub 13, Piano Primo destinato a Civile Abitazione</p> <p>Sub 14, Piano Secondo destinato a Civile Abitazione</p> <p>Sub 15, Piano Terrazzo destinato a Vano Tecnico e Lastrico Solare</p> <p>Si precisa che l'intero fabbricato risulta ancora al grezzo; non essendo stati ultimati i lavori ha come Categoria Catastale F/3, categoria riguardante le unità immobiliari oggetto di denuncia di nuova costruzione che, al momento dell'accatastamento, non sono ultimate e non sono capaci di produrre reddito. Per quanto sopra riportato, le visure catastali, essendo in fase di Costruzione tutti i sub. (12,13,14,15) presenti nel fabbricato, risultano prive di Classe, Consistenza, Rendita.</p>

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	Fg	P.IIA	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	96	282	12	F/3	/	/	/
2	96	282	13	F/3	/	/	/
3	96	282	14	F/3	/	/	/
4	96	282	15	F/3	/	/	/

5. Descrizione del Fabbricato

L'immobile è sito in Comune di Laterza alla via Cavour n.24 in un'area totalmente urbanizzata del Centro del Paese. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione.

L'unità abitativa è composta da: fabbricato in costruzione di tipologia casa plurifamiliare costituito da piano terra, destinato ad androne e garage, primo e secondo piano



destinati ad unità abitative, piano terrazzo destinato a vano tecnico e lastrico solare. Il corpo di fabbrica è dotato di due ingressi privati di cui uno pedonale, dotato di portoncino, e l'altro carrabile, dotato di saracinesca; entrambi sono posti su via Cavour n.24. Entrando, al piano terra si ha diretto accesso alla zona garage la quale si presenta come un unico grande vano; è presente una porta in ferro che conduce alla zona destinata ai collegamenti verticali, quali vano scala e vano ascensore. Salendo le scale, al primo piano troviamo la prima unità abitativa composta da tre vani: un grande vano con affaccio su piccolo balconcino di forma triangolare, uno dotato di un lucernaio e l'altro con varco finestra; è inoltre presente un disimpegno con il vano bagno che presenta un balconcino con un affaccio verso l'interno. Al secondo piano troviamo la seconda unità abitativa la quale presenta la stessa conformazione e distribuzione degli spazi dell'abitazione posta al primo piano. Salendo all'ultimo piano, frontalmente è stato costruito il torrino del vano ascensore/vano scala, composto da una zona destinata al vano tecnico e da un piccolo vano destinato ai servizi; sulla sinistra troviamo un varco che consente l'accesso al terrazzo, meglio definito come lastrico solare.

6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nella zona Centrale del Comune di Laterza ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.



Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Cavour n.24 Laterza.



Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Cavour n.24 Laterza.

7. Area pertinenziale

Il corpo di fabbrica non presenta area pertinenziale.

8. Unità immobiliare

La proprietà immobiliare è costituita da un fabbricato tipo residenziale sito in Comune di Laterza alla Via Cavour n.24; dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Laterza, risulta che la data di edificazione risalga all'anno 2008. La consistenza immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre piano terrazzo, così strutturati: piano terra, primo piano, piano secondo e piano terrazzo.

Il piano terra è costituito da un unico vano destinato ad androne e locale garage; il primo e secondo piano sono destinati a civile abitazione, il piano terrazzo presenta il torrino destinato a vano scala e tecnico comprensivo di vano servizi, oltre a parte scoperta destinata a lastriko solare. I piani destinati ad unità abitative possiedono la stessa conformazione e dimensione e presentano un'abitazione per piano. L'abitazione è composta da ingresso soggiorno, un disimpegno, due camere e un bagno così disposti: entrando troviamo la zona giorno costituita da un unico grande ambiente che funge da ingresso-soggiorno-cucina con affaccio su via Cavour mediante un piccolo balconcino di forma triangolare privo di balaustre. Adiacente alla zona giorno è posto un piccolo disimpegno che conduce alle due camere ed al vano bagno, dotato di balconcino con affaccio interno. L'immobile presenta nella zona giorno la predisposizione per impianti gas, idrici ed elettrici, e, nel vano bagno, la predisposizione per impianti idrico-sanitari; le due camere presenti sono dotate una di lucernaio e l'altra di varco finestra. Si specifica

che l'immobile essendo allo stato grezzo non presenta alcun tipo di finiture e rivestimenti, oltre ad essere sprovvisto di infissi interni ed esterni.

L'immobile ha elementi strutturali misti, costituiti da muri perimetrali da 30 cm in mattoni forati, polistirene espanso e laterizio; le tramezzature interne sono costituite da fette di tufo da 10 cm. I solai sono in latero-cemento costituito da pignatte interposte a travetti prefabbricati in laterizio con traliccio di ferro, interasse 50 cm, getto di calcestruzzo preconfezionato per riempimento e formazione di soletta superiore di spessore 4 cm, armata con rete elettrosaldata, con altezza totale di 30 cm. Le murature si presentano allo stato grezzo senza finiture di alcun tipo.

I paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura murale di colore grigio e bianco. Gli interni presentano intonacatura a calce e non risultano tinteggiati.

Il corpo immobiliare, destinato a civile abitazione, è elevato per quattro piani fuori terra e si compone da:

- piano terra: vano destinato a garage ed androne a servizio delle unità abitative;
- primo e secondo piano: destinati ad abitazione, con affaccio su via Cavour;
- piano terrazzo: destinato a vano scala e ascensore, oltre al vano tecnico e lastrico solare.

Il fabbricato si sviluppa:

- al piano terra 80,20 mq di superficie utile abitabile e superficie linda di 113,45 mq,
- al primo piano 73,08vmq di superficie utile abitabile e superficie linda di 113,45 mq,
- al secondo piano 73,08vmq di superficie utile abitabile e superficie linda di 113,45 mq,
- al piano terrazzo con lastrico solare di superficie 62,80 mq e superficie linda di 114,20 mq.

Il fabbricato, essendo allo stato grezzo, presenta come finiture la tinteggiatura della facciata principale, il pavimento presente nei due balconcini con affaccio su via Cavour e la pavimentazione del lastrico solare.

Le caratteristiche dell'immobile possono così descriversi:

Vano scala: stato grezzo, privo di ogni tipo di finitura, rivestimento e accessori.

Vano ascensore: stato grezzo, privo di ogni tipo di finitura, rivestimento e accessori.

Piano Terra

- intonacatura a calce;
- non presenta pavimentazione;
- vano scala e vano ascensore al grezzo.

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonacatura a calce;
- tutti gli ambienti sono privi di pavimentazione;
- il vano bagno e la cucina non presentano rivestimenti;
- le pavimentazioni dei vani sono assenti;
- le porte sono assenti;
- gli infissi esterni risultano assenti;
- il balcone presenta le marmette intorno al varco finestra e pavimentazione con mattonelle in gres di forma quadrata di colore beige;
- i vani bagno sono sprovvisti di tutti i pezzi igienico sanitari;
- i vani bagno sono dotati di predisposizione per impianto idrico-sanitario ed elettrico;
- alcuni varchi possiedono davanzale e stipiti in marmo;
- tutti i vani possiedono predisposizione per impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- le scale che conducono ai piani sono sprovviste di rivestimento e di corrimano;

Piano Terrazzo

- il locale tecnico e vano servizi si presentano al grezzo, con predisposizione per impianti idrico-sanitario;
- il terrazzo (lastrico solare) è rivestito con mattonelle tipo graniglia di marmo.

A corredo della presente descrizione viene allegata la documentazione fotografica.

9. Caratteristiche costruttive del fabbricato

Le pareti esterne sono in muratura eseguita con mattoni forati.

I solai sono in latero-cemento costituito da pignatte interposte a travetti prefabbricati in laterizio con traliccio di ferro, interasse 50 cm, getto di calcestruzzo preconfezionato per riempimento e formazione di soletta superiore di spessore 4 cm, armata con rete elettrosaldata, con altezza totale di 30 cm.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo.

Le Pavimentazioni per l'intero fabbricato non sono presenti.

Le pareti verticali interne presentano intonaco di cantiere.

Non sono presenti serramenti interni o esterni quali infissi o porte.

10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di predisposizione:

- impianto idrico;



- impianto di riscaldamento;
- impianto fognante di scarico;
- impianto di refrigerazione;
- impianto elettrico realizzato sottottraccia.

11. Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia non si presenta in buone condizioni per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura in quanto si tratta di un immobile in fase di costruzione.

Per ciò che attiene la parte strutturale si presenta in buono stato di conservazione.

Per ciò che concerne il corpo di fabbrica, i prospetti esterni si presentano in mediocre stato manutentivo.

12. Pertinenze

La proprietà in esame, non possiede pertinenze.

13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili Piano Terra		
Ambienti		Superficie (mq)
Garage		80,20
Vano Scala		30,00
Superficie Utile Abitabile		80,20
Superficie Coperta		113,45
Superficie Lorda		113,45

Superfici utili abitabili Piano primo		
Ambienti		Superficie (mq)
Ingresso, Sala Pranzo		38,40
Bagno		8,75
Disimpegno		2,00
Camera 1		9,40
Camera 2		14,53
Superficie Utile Abitabile		73,08
Superficie Lorda Immobile		86,30
Superficie Lorda piano 1°		113,45

Superficie non Residenziale

Balcone 1	6,50
Balcone 2	1,20
Vano scala /Ascensore	18,40

**Superfici utili abitabili
Piano Secondo**

Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso, Sala Pranzo	38,40
Bagno	8,75
Disimpegno	2,00
Camera 1	9,40
Camera 2	14,53
Superficie Utile Abitabile	73,08
Superficie Lorda Immobile	86,30
Superficie Lorda piano 2°	113,45
Superficie non Residenziale	
Balcone	1,20
Vano scala /Ascensore	18,40

**Superfici utili abitabili
Piano Terrazzo**

Ambienti	Superficie (mq)
Vano tecnico + vano servizi	17,70
Lastriko Solare	62,80
Vano scala /Ascensore	18,40
Superficie Lorda	114,20

Riepilogo

Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	226,36
Superficie non residenziale (balconi, terrazzo)	121,90
Superficie coperta	340,35
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	299,50
Superficie linda	340,35
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	376,92

14. Confini

L'unità immobiliare è confinante con via Cavour, Chiesa Sant'Antonio e altre Unità immobiliari.

15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Laterza ha permesso di accertare:

- Che in data 21.07.2005 è stata presentata istanza di permesso di costruire per i lavori di "demolizione parziale con ampliamento di un fabbricato per civile abitazione" dalla ditta XXXXXXXXXX XXXXXX dell'immobile sito in Laterza individuato in N.C.E.U. al Fg. 96 p.la n. 282 - 287;

- Che con Prot. n. 10841/05 del 31.10.2007 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 104 intestato alla ditta XXXXXXXXXX XXXXXX, per i lavori di "demolizione parziale con ampliamento di un fabbricato per civile abitazione" dell'immobile sito in Laterza individuato in N.C.E.U. al Fg. 96 p.la n. 282 - 287;

- Che con atto notarile n. 13866 rep. 34507, la sig.ra XXXXXXXX XXXX, nata a Laterza il 11.09.1972 e residente in Laterza in via Selva San Vito c.s., ha acquistato da XXXXXXXXXX XXXXXX nato a Laterza il 03.05.1936 e da XXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a Laterza il 21.01.1934, il locale artigianale riportato in N.C.E.U. al Fg. 96 p.la n. 282 sub. 10, nel Comune di Laterza;

- Che con nota del 29.04.2008, la sig.ra XXXXXXXX XXXX, nata a Laterza il 11.09.1972 e residente in Laterza in via Selva San Vito c.s., ha chiesto cambio di intestazione del permesso di costruire n. 104 del 31.10.2007 per la particella acquistata e cambio di direttore dei lavori;

- Che in data 15.10.2008, viene comunicato al Comune di Laterza Ufficio Tecnico Inizio dei Lavori prot. 9404;

- Che la sig.ra XXXXXXXX XXXX, nata a Laterza il 11.09.1972 e residente in Laterza in via Selva San Vito c.s., con domanda presentata in data 11.02.2009 prot. 2230 intendeva realizzare una variante del Permesso di costruire n. 104 del 31.10.2007 relativo al progetto di "demolizione parziale con ampliamento di un fabbricato per civile abitazione";

- Che in data 09.11.2012 veniva rilasciato Permesso a costruire n. 34 prot. 2230/2009 a seguito di presentazione della documentazione integrativa in data 18.10.2012 prot. 15084 da parte di XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Laterza il 02.06.1962, visto il titolo di proprietà (atto di compravendita del 27.10.2010 rogato dal Notaio XXXXX XXXXXXXX);

16. Abitabilità

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità.

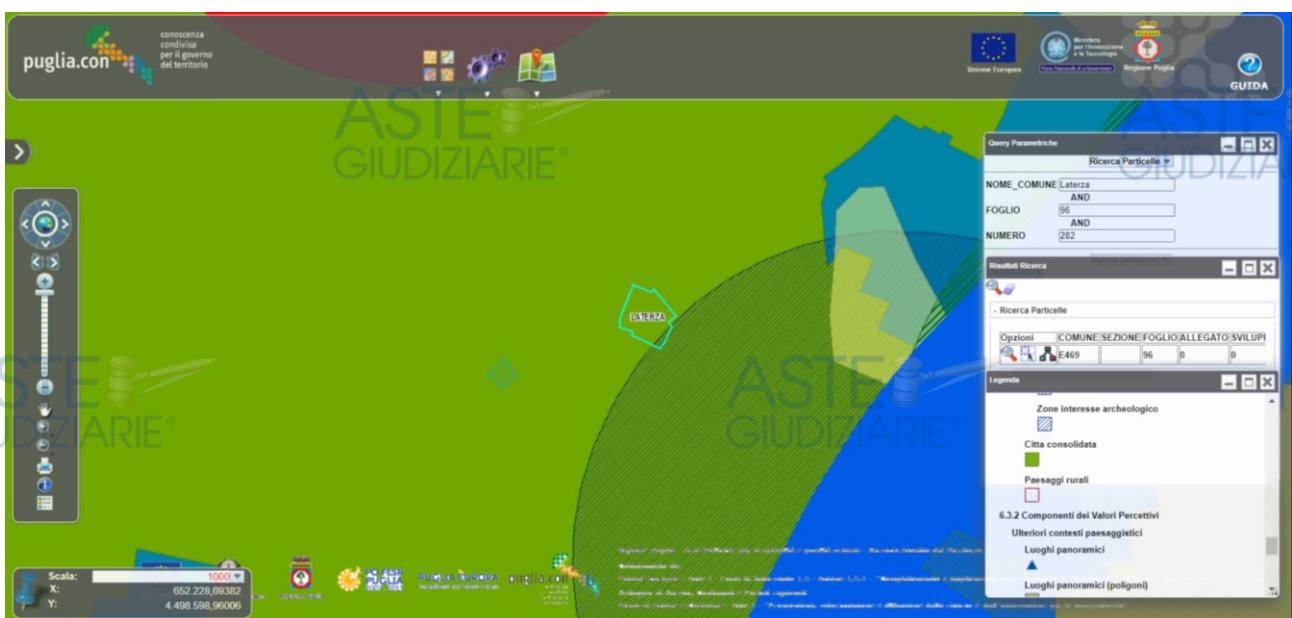
17. Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.R.G. di Laterza il fabbricato ricade in zona B.1 "Zona edificata".

18. Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade nella zona B.1 "Zona edificata".

Ricade in zone di Vincolo del P.P.T.R. aggiornato alle DGR 968/2023 quasi interamente in "Città consolidata" e per una minima parte in "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali"



19. Indici urbanistici®

L'edificazione, ricade nell'ambito della zona B.1 "Zona edificata", e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Laterza.

20. Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

Difformità edilizie

Le difformità edilizie, riguardano essenzialmente un ampliamento dei piani terra e terrazzo, le diverse distribuzioni delle unità abitative e la variazione delle superfici coperte e

scoperte; tali difformità emergono dal confronto eseguito rispetto al sopralluogo svolto e il progetto presentato ed approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza.

Inoltre, nell'analisi della documentazione esaminata, è emerso che il fabbricato in fase di costruzione è stato oggetto di un provvedimento del Tribunale di Taranto Sezione distaccata di Ginosa dove si "ORDINAVA LA SOSPENSIONE IMMEDIATA DEI LAVORI" oltre alla condanna della Sig.ra XXXXXXXX al pagamento di € 1.380,00 per spese legali. Tale nota è stata inviata dall'avv. XXXXXXXX XXXXX, difensore dell'ENTE ECCLESIASTICO PARROCCHIA DI SAN LORENZO MARTIRE IN LATERZA per la CHIESA DI SANT' ANTONIO, a mezzo di raccomandata a mano per informare l'Ufficio Tecnico, il Sindaco, e la Polizia Municipale, di poter verificare lo stato dei luoghi.

Gli eventi sono stati brevemente riportati in successione cronologica meglio descritti nell'allegato E:

- Protocollo numero 4811 del 29 marzo 2011 Verbale del Comando di Polizia Municipale numero 01 del 2011 con controdeduzioni per opere edilizie conseguite in assenza di titolo autorizzativo, dove si prendeva atto delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori in persona dell'architetto XXXXXXXX circa l'avvenuto inizio dei lavori in data 15/10/08 giusta comunicazione avvenuta all'Ufficio del Genio Civile protocollo numero 9404 del 15/10/08, pertanto si riteneva non decaduto il Permesso di Costruire numero 104 del 31/10/07 il cui termine di efficacia per effetto della dichiarazione di Inizio Lavori del 15/10/08 resta fissato per il 14/10/ 2011. Archiviando l'avvio del procedimento del 31/01/2011.
- Protocollo numero 5977 del 19 aprile 2011 con nota relativa alla rinuncia dell'architetto XXXXXXXX come Direttore dei Lavori, si invita a sospendere immediatamente i lavori in corso ed a provvedere alla nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.
- Protocollo numero 13013 del 7 Settembre 2012 Tribunale di Taranto sezione distaccata di Ginosa ordinanza R.G. 147 del 2001 **Immediata sospensione dei lavori** all'immobile sito in Laterza in via Cavour n. 24, presentata dall'avvocato XXXXXXXX XXXXX con provvedimento del Tribunale del 2 gennaio 2012. Comunicato di sospensione immediata dei lavori, con tutte le conseguenze di legge anche in riferimento alle ulteriori difformità di esecuzione. Si lamenta di come le aperture poste al primo e secondo piano non abbiano l'altezza dal piano calpestio di 2 metri ma bensì di un 1,50 metri, non consentendo di soddisfare i requisiti necessari per la configurazione di luci ai sensi dell'articolo 901 c.c. che appare manifestata



ASTE GIUDIZIARIE la violazione delle distanze di cui all'articolo 905 cc stante la continuità del nuovo edificio con la chiesa dell'ente ricorrente.

- In riferimento alla raccomandata dell'avvocato XXXXX del 7 Settembre 2012 la Polizia Municipale in data 11 settembre del 2012 ha effettuato il sopralluogo per verificare l'ordinanza emessa dal Giudice, trovando il cantiere chiuso, verificando che le pareti sia al primo che al secondo piano presentano le due aperture entrambe di larghezza 80 cm ed altezza 180 cm con un distacco da piano campagna pari a 2,10 m. Si segnala altresì che, non essendo stata avanzata alcun tipo di richiesta di proroga, il Permesso a Costruire risultava scaduto in data 21/10/2011.
- Protocollo n. 13762 del 25 settembre 2012 relazione di sopralluogo del Comando di Polizia Municipale, comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 7 legge 7 agosto 1990 numero 241. Adozione di ordinanza con il quale si farà obbligo alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX di Demolire le opere realizzate in difformità rispetto al Permesso a Costruire numero 104 del 2007 e di ripristinare lo stato dei luoghi.

Difformità catastali

Le difformità catastali non possono essere verificate poiché trattasi di immobile in fase di costruzione, pertanto non sono presenti le planimetrie catastali.

21. Difformità edilizie

Le difformità edilizie, di cui si è fatto cenno, possono così indicarsi:

Piano Terra

- Aumento di volumetria riguardante la Sagoma del Piano Terra eseguita con opere murarie consistenti nell'avanzamento di oltre 3 m del muro perimetrale, allineandolo agli altri fabbricati, con un aumento di superficie di circa 17mq. Tale difformità appare evidente in quanto, nel progetto presentato e approvato, il piano terra risultava arretrato rispetto ai piani sovrstanti;
- Non risulta presente il muro divisorio posto tra l'area garage e l'area di ingresso allo stabile, previsto nel progetto. Risulta presente una porta in ferro che conduce ai collegamenti verticali quali vano scala e vano ascensore.

Primo e Secondo Piano

- Cambio di destinazione dei vani, realizzazione di unico vano includendo zona ingresso soggiorno con angolo cucina, eliminazione della camera da letto 2,



eliminazione dell'area balcone, riducendolo l'area esterna al solo balconcino aggettante, chiusura delle porte finestre affaccianti su balcone, cambio di destinazione d'uso del vano cucina in camera, realizzazione di un lucernaio sulla parete presente nella camera da letto1.

Piano Terrazzo

- Aumento della superficie del lastrico solare con diversa sagoma, costruzione di un muro divisorio per l'inserimento di un vano bagno all'interno del vano tecnico, apertura del varco finestra presente nel vano bagno, modifica della porta finestra a due ante con varco finestra nel locale tecnico.

Per tali difformità emerse, si dovrà riportare lo stato dei luoghi allo stato di progetto; in primo luogo al piano terra si dovrà ricostruire il muro perimetrale rispettando le dimensioni e la superficie, poi si dovrà costruire il muro di divisione dei due ingressi: pedonale e carrabile. Per quanto riguarda il primo e secondo piano si dovrà ripristinare il balcone con i relativi affacci delle camere, per garantire luce ed areazione naturale.

I costi per demolizione, ricostruzione saranno considerati per circa **€ 7.000,00**.

Per ciò che riguarda il piano terrazzo, si dovrà riportare la sagoma perimetrale presente nel progetto approvato, inoltre per ciò che concerne il vano servizi presente all'interno del locale tecnico e anche per i varchi finestra, bisognerà effettuare il calcolo delle superfici aeroilluminanti; per l'esecuzione delle variazioni descritte si dovrà richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti.

Lo stato di fatto e le difformità presenti sono state rilevate e mostrate nelle planimetrie in allegato (Allegato D).

22. Difformità catastali

Le difformità catastali non possono essere verificate perché, trattandosi di immobile in fase di costruzione, non vi è obbligo di denunzia al Catasto fabbricati con la conseguente mancata presenza di planimetrie catastali.

23. Sanabilità

Per ciò che riguarda tutte le difformità edilizie sopra indicate occorrerà procedere a richiesta di concessione edilizia in sanatoria e **ripristinare lo stato dei luoghi rispetto al Permesso a Costruire numero 104 del 2007.**

I costi per la sanatoria, tra oneri tecnici e oneri comunali, saranno considerati per circa € 3.000,00.

Il CTU terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima.

24. Conclusioni



La consistenza immobiliare oggetto di valutazione, è rappresentata da un fabbricato ad uso civile abitazione. La superficie commerciale è di mq **376,92**.

Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica possono definirsi buone.

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di individuare delle difformità edilizie, caratterizzate da ampliamenti delle superfici assentite e diversa disposizione dei vani.

Restano valide le considerazioni riportate in precedenza per la regolarizzazione della situazione amministrativa e la regolarizzazione degli atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Laterza.

25. Provenienza

Quota unica dell'immobile, posto nel Comune di Laterza, in via Cavour n.24, censito in Agenzia del Territorio di Laterza - Comune di Laterza - al Foglio 96, Part. 282, Sub 12/13/14/15, Zona Cens. /, Cat. F/3, Classe /, Consistenza /, rendita catastale € / risulta che:

- alla suddetta XXXXXXXX XXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) l'immobile è pervenuto giusto atto di vendita in Notar XXXXX XXXXXXXXX del 27/10/2010 Rep. n° 1796 Rac.1.408, Fascicolo n. 10000, trascritto il 02/11/2010 n.17092;
- alla Sig.ra XXXX XXXXXXXXX l'immobile era pervenuto giusto atto notar Marco Monti del 04/10/2007, Rep. n. 33870, trascrizione R.G. n. 33272 e R.P. n. 21913 del 31/10/2007, cui ha fatto seguito atto di rettifica a rogito del medesimo Notaio in data 11/12/2007 Rep. n. 34507, trascritto a Taranto in data 08/01/2008 ai nn. 455 R.G. e 287 R.P., con il quale acquistava un fabbricato uso locale artigianale poi demolito, sulla cui area è stato successivamente edificato il fabbricato in oggetto, dai sig.rri XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXX

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 31/01/2023 R.P. 2111 R.G. 3005						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub 12/13/14/15						
proprietà	1	Compravendita	Notaio XXXXX XXXXXXX	27/10/2010	02/11/2010	17092

26. Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico del corpo immobiliare sopra descritto, alla data della trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui sub 12/13/14/15:

Iscrizioni

Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub 12/13/14/15

ISCRIZIONE del 03/11/2010 - Registro Particolare 6341 Registro Generale 31217

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio 1797/1409 del 27/10/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
numero 4 Annotazioni correlate:

1. Annotazione n. 842 del 26/03/2013 (RICONOSCIMENTO DEL DEBITO)
2. Annotazione n. 843 del 26/03/2013 (PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO)
3. Annotazione n. 844 del 26/03/2013 (INIZIO DELL'AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 845 del 26/03/2013 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE)

Trascrizioni

Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub 12/13/14/15

TRASCRIZIONE del 03/11/2010 - Registro Particolare 20916 Registro Generale 31216

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio 1796/1408 del 27/10/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 31/01/2023 - Registro Particolare 2111 Registro Generale 3005

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C. D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 6499 del 05/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/02/2023 - Registro Particolare 2775 Registro Generale 3841

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C. D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 6499 del 05/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gravano su intero corpo immobiliare in oggetto.

27. Provenienze ventennali



L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	Rep.n.
Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub. 12/13/14/15						
Antecedente al 27/10/2010	XXXXXXX XXXXXXXXXX	Compravendita	Notaio XXXXX XXXXXXX	27/10/2010	03/11/2010	1796/1408
Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub. 11						
Demolizione parziale del 28/12/2009 Pratica n. TA0264400						
Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub. 10						
Antecedente al 11/12/2007	XXXX XXXXXXXXXX	Compravendita	Notaio XXXXX XXXXX	11/12/2007	08/01/2008	34507
Foglio 96 del Comune di Laterza, particella 282, sub. 8						
Antecedente al 17/10/1970	Rizzi Maria XXXXXXXXXX XXXXXX	Compravendita	Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	17/10/1970	05/11/1970	27353

28. Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta libero poiché trattasi di fabbricato in fase di costruzione.

29. Oneri di natura Condominiale

Non sussistono oneri di natura condominiale, poiché trattasi di fabbricato in fase di costruzione.

30. Oneri a carico dell'acquirente

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /



3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /
4. Oneri di Sanatoria di circa € 3.000,00
5. Oneri di Demolizione e Ricostruzione: € 7.000,00

31. Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	SI	SI	SI	---	SI	SI

32. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

33. Divisibilità del bene

L'immobile è divisibile, data la sua particolare struttura e conformazione, in quanto sono presenti due unità abitative disposte una per piano, rispettivamente identificate come Particella 282 sub 13 al primo piano e Particella 282 sub 14 al piano secondo; il piano terra, destinato a garage, così come il piano terrazzo, come previsto da progetto, saranno a servizio delle due unità abitative. Si precisa che, qualora l'immobile fosse venduto separatamente, i due acquirenti dovranno accordarsi per presentare la documentazione necessaria per regolarizzare le difformità Edilizie e, successivamente, pianificare il completamento dei lavori necessari per ottenere l'agibilità e abitabilità per l'intero fabbricato.

34. Metodo di stima

Il metodo di stima condotto sarà eseguito considerando la metodologia del "Costo di Costruzione". Il valore di costruzione rappresenta la somma di tutti gli esborsi monetari che un soggetto investitore dovrebbe sostenere per poter riprodurre ex novo un determinato immobile. Tale somma, come accennato, dovrà essere adeguatamente ridotta tenendo conto da un lato della vetustà dell'immobile, dall'altro delle condizioni di manutenzione in cui lo stesso si trova al momento della stima. Nella fattispecie l'immobile da valutare è un fabbricato composto da piano terra, due piani superiori ed il piano terrazzo allo stato **grezzo**.



Con l'espressione "casa al grezzo" si indica un'abitazione che è in avanzato stato di costruzione ma non ancora completamente terminata. Si intendono case al grezzo quelle costruzioni edili che presentano una serie di lavori già completati, come ad esempio: fondazioni e parti portanti in muratura, solai, tetto, scale interne, soglie delle stanze e davanzali delle finestre. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, verrà svolta, come riportato in precedenza, la valutazione del prezzo di costruzione facendo riferimento ai prezzi riportati nella tabella sottostante e riducendo gli importi secondo i criteri di stima quali: anno di costruzione, condizioni strutturali e di manutenzione. Nella valutazione di stima con la metodologia del costo di costruzione non dovrà essere dimenticata l'aggiunta del costo del terreno, su cui erigere il fabbricato.

Costi indicativi per la costruzione di una casa al grezzo

	Prezzi di riferimento
Imposte comunali (per mq di costruzione da realizzare)	50,00 € - 100,00 €
Costo realizzazione casa al grezzo (a mq)	700,00 € - 1.000,00 €
Realizzazione fondamenta per casa di 100 mq	10.000,00 € - 20.000,00 €
Realizzazione strutture portanti per casa di 100 mq	25.000,00 € - 50.000,00 €
Realizzazione tetto e intonaci per casa di 100 mq	15.000,00 € - 25.000,00 €
Costruzione casa al grezzo (al mq)	275 € - 725 €

Imposte Comunali € 75,00 al mq	P. Terra = 115mq 1°Piano = 116 mq 2° Piano = 116 mq P. Terrazzo = 116 mq Tot mq = 463 mq €75,00 x 463 mq = € 3.472,50
Costo realizzazione al grezzo € 850,00 al mq	€850,00 x 463 mq = € 39.355,00
Realizzazione fondazioni €150,00 al mq	€150,00 X115mq = € 17.250,00
Realizzazioni strutture Portanti €375,00 al mq	€375,00 X 463mq = € 17.362,00
Realizzazione Tetto e intonaci € 200,00 al mq	€200,00x463mq = € 9.260,00

Costruzione casa al grezzo € 500,00 al mq	€500,00X463mq=	€ 23.150,00
Valore Totale del fabbricato		€ 141.102,00

Considerando che l'immobile è ubicato in Comune di Laterza alla via Cavour n.24 si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a €300,00/mq per l'unità immobiliare allo stato grezzo.

Detto prezzo è altresì allineato al valore di mercato riscontrato dall'atto di compravendita con cui la Sig.ra XXXXXXXX, nell'anno 2010, acquistava il fabbricato al prezzo di €160.000,00. Per cui, poiché il fabbricato presenta come data di Inizio Lavori il 15 Ottobre 2008, si può considerare la vetustà dell'immobile in fase di costruzione di oltre 15 anni; pertanto il deprezzamento svolto nella fase di valutazione relativa ai Costi di Costruzione al mq si può ritenere adeguato al prezzo riscontrato. Si specifica inoltre che a questo valore andrà aggiunto il costo del terreno. Il valore di un terreno edificabile è influenzato da diversi fattori, tra cui la sua ubicazione, la dimensione, la topografia, l'accessibilità, i servizi disponibili come acqua, elettricità e fognatura, e le normative urbanistiche vigenti. La prossimità a zone di interesse come centri urbani, aree commerciali o naturali può anche aumentarne il valore. Inoltre, la domanda e l'offerta nella zona specifica giocano un ruolo cruciale nella determinazione del prezzo. L'indice di edificabilità, noto anche come coefficiente di fabbricabilità, indica la quantità massima di superficie edificabile consentita su un terreno rispetto alla sua superficie totale. Un indice più elevato significa che è possibile costruire più metri quadrati, rendendo il terreno più prezioso, soprattutto in zone urbane dense. Tutto ciò premesso si riterrà congruo come valore di mercato per il prezzo del terreno di €100.000,00

Indice di valutazione immobile al mq: € 300,00

Superficie Commerciale: mq376,92

Indice di valutazione terreno € 100.000,00

Valore di stima: €141.102,00 (costruzione immobile)

€ 100.000,00 (valore terreno)

Quindi risulta essere pari a:

Valore di stima del Fabbricato al grezzo: € 241.102,00



35. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 24.110,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 7.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	
Oneri di natura Condominiale	€ 0,00

36. Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P \text{ stimato} = € 241.102,00 - 24.110,00 - 3.000,00 - 7.000,00 = € 206.992,00$$

che si arrotonda a **€ 207.000,00**

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, delle difformità riportate, degli oneri tecnici e comunali necessari per sanare/demolire le difformità riscontrate.

37. Indice Allegati

Allegato A – Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio, stato di famiglia

Allegato B – Atto di provenienza

Allegato C – Documentazione fotografica

Allegato D – Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,

Allegato E – Documentazione Ufficio Tecnico e CDU, Planimetrie Stato di Fatto, Planimetrie Stato di Progetto, Planimetrie Difformità riscontrate.

Allegato F – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica

Allegato G – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziatati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

38. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare è costituita da un fabbricato tipo residenziale sito in Comune di Laterza alla Via Cavour n.24; dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Laterza, risulta che la data di Inizio Lavori risalga all'anno 2008. La consistenza immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre piano terrazzo, così



strutturati: piano terra a destinazione garage, primo e secondo piano destinati a civile abitazione, piano terrazzo destinato vano tecnico e lastrico solare.

Il piano terra è costituito da un unico vano destinato ad androne e locale garage ed ha una superficie linda di 113,45 mq; il primo e secondo piano, destinati a civile abitazione, hanno entrambi superficie linda di 113,45 mq. Il piano terrazzo è costituito da una superficie coperta composta da vano scala e vano ascensore con locale tecnico, comprensivo di vano servizi, e dalla parte scoperta destinata a terrazzo con superficie linda di 114,20 mq.

I piani destinati ad unità abitative presentano stessa conformazione e dimensione e presentano un'abitazione per piano. L'abitazione è composta da ingresso soggiorno, un disimpegno, due camere e un bagno così disposti: entrando troviamo la zona giorno costituita da un unico grande ambiente che funge da ingresso-soggiorno-cucina con affaccio su via Cavour mediante un piccolo balconcino di forma triangolare privo di balaustre. Adiacente alla zona giorno è posto un piccolo disimpegno che conduce alle due camere ed al vano bagno dotato di balconcino con affaccio interno. L'immobile presenta nella zona giorno la predisposizione per impianti gas, idrici ed elettrici, e nel vano bagno predisposizione per impianti idrico-sanitari; le due camere presenti sono dotate una di lucernaio e l'altra di varco finestra. Si specifica che l'immobile, essendo allo stato grezzo, non presenta alcun tipo di finiture e rivestimenti, oltre ad essere sprovvisto di infissi interni ed esterni. I paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura murale di colore grigio e bianco. Gli interni presentano intonacatura a calce e non risultano tinteggiati.

L'intero Compendio Immobiliare si presenta allo stato grezzo; è attualmente identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Laterza - al Foglio 96, Part. 282 ai rispettivi subalterni:

Sub 12 per il piano terra,

Sub13 per il piano primo,

Sub14 per il piano secondo,

Sub15 piano terrazzo.

L'immobile presenta difformità Edilizie; non possono essere accertate le difformità Catastali in quanto non sono presenti le planimetrie poiché trattasi di immobile in fase di costruzione.

Agenzia del Territorio

Lt	Fg	P.IIA	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	96	282	12	/	F/3	/	/	/	/
2	96	282	13	/	F/3	/	/	/	/
3	96	282	14	/	F/3	/	/	/	/
4	96	282	15	/	F/3	/	/	/	/

VALORE DI MERCATO: € 207.000,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Zanna Francesca.
Taranto,

30/07/2024

Il CTU





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

