



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione esecuzioni immobiliari

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



" ALTEA SPV S.R.L. "

contro



CHIARIMENTI



Facendo seguito alla richiesta di chiarimenti del 15.10.2025 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. PAIANO ANDREA, relativamente all'adeguamento del valore dell'immobile, in merito a quanto riscontrato e richiesto dall'Avv. ↵

il sottoscritto Arch. Antonio Latanza, nominato esperto CTU, con la presente integra e chiarisce la stima trasmessa e regolarmente depositata.

La documentazione a cui si fa riferimento è stata regolarmente acquisita dal sottoscritto CTU presso gli uffici tecnici comunali, ed in riscontro alla documentazione si è potuto accertare, come da verifica istruttoria anche del Comune di Grottaglie e dal confronto con lo stato dei luoghi, che quanto riportato nella pratica di denuncia di inizio attività prot.0005226 del 29.02.2008, fa riferimento esclusivamente ad interventi di manutenzione, ristrutturazione e pulizia delle facciate esterne, riportando uno stato dei luoghi differente dallo stato assentito ed originario.

I dati relativi alla documentazione DIA sono stati regolarmente riportati ed indicati nella relazione di perizia.

L'immobile, come anche riscontrato dall'area tecnica del comune di Grottaglie, riporta uno stato dei luoghi non solo di prospetto ma anche interno differente dallo stato assentito ed originario, quest'ultima documentazione risulta regolarmente allegata alla perizia.



Pertanto per quanto sopraccitato si conferma quanto già trasmesso.



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

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

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

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

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

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

- 1) importo a sanatoria ai sensi dell'art.36 bis DPR 380/01 con applicazione del costo di sanzione desumibile al comma 5 lettera b, secondo quanto riportato in istruttoria per la sola fusione riguardante il maggior carico urbanistico l'applicazione sarà di euro 10.238,00 oltre alla sanatoria strutturale per un importo forfettario di euro 2.000,00 costruzione rinveniente dalla Delibera di Giunta Municipale del Comune di Pulsano n.27 del 24.01.2022. per N.C. in ampliamento calcolato per i mq di superficie convenzionale abusivamente realizzata. Dovranno invece essere rimosse senza alcuna possibilità di sanatoria le opere poste in copertura quali cucina in muratura e pergola in legno in quanto non assentita dal regolamento edilizio.

Oneri per sanatoria	€ 12.238,00
---------------------	-------------

- 2) importi ed oneri professionali per regolarizzazione catastale compreso nuovo mappale
- | | |
|--|------------|
| | € 1.500,00 |
|--|------------|

- 3) importo relativo alla rimozione delle opere non sanabili in copertura
- | | |
|--|------------|
| | € 1.500,00 |
|--|------------|

- 4) importi oneri professionali ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria escluso oneri fiscali
- | | |
|--|------------|
| | € 2.500,00 |
|--|------------|

Totale generale degli importi	€ 17.738,00
--------------------------------------	--------------------

Riguardo la valutazione:

Il metodo di stima adottato è stato quello comparativo, ovvero sono state condotte accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche simili (caratteristiche costruttive, ubicazione urbana e paesaggistica, distanza dal centro abitato e loro stato manutentivo). Considerate le sopracitate caratteristiche riscontrate si ritiene congruo valutare ad € 850/mq il costo commerciale dell'immobile.

Determinazione commerciale delle superfici:

A) Superficie lorda commerciale residenziale

$$mq \times coeff. = mq \text{ comm.}$$

mq. 146,62

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

mq. 14,57

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

MQ. 161,20

Indice di valutazione: € 850,00 al MQ

Superficie totale commerciale mq. 161,20

a) Valore di mercato dell'intero immobile:

€ 137.020,00

**b) A detrarre gli importi riguardanti la
regolarizzazione dell'immobile**

€ 17.738,00

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

€ 6.851,00

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

€ 112.431,00

(eurocentododicimilaquattrocentotrentuno/00)

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 15.10.2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza