

TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione esecuzioni immobiliari



Relazione di consulenza dell'esperto stimatore Ing. Moles Nicola nel procedimento di esecuzione immobiliare n°
96/2023, promosso da:



[REDACTED]

[REDACTED]



contro

[REDACTED]

Nomina: 23/11/2023



L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA pone al sottoscritto Ing. Nicola MOLES, nominato Esperto Stimatore, i seguenti quesiti:



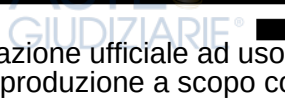
Controlli: prima di ogni altra attività la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei:

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

- 1) *a 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) *Ad 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 2001, 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*

Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro [REDACTED]

promossa da [REDACTED]



conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni 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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, 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, ove 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).

5) A verificare se è 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;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad 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, ove possibile lo alleggi 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;

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato 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) ad 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) a 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) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Ginosa (TA)		
96/2023	Unico	Appartamento, in Comune di Ginosa alla via Giacomo Matteotti, per civile abitazione al piano terzo, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di GINOSA, foglio 33, particella 450, sub.17, categoria A/3, classe 3 (tre), consistenza 5 (cinque) vani, superfici e catastale totale 96 (novantasei) metri quadri, totale escluse aree scoperte 90 (novanta) metri quadri.

Catasto urbano – Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa (TA)							
Unico	33	450	17	A/3	3	5 vani	€ 348,61
Unico	33	450	22	F/5	-	-	-
In ditta:							
-							
-							

Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro

promossa da

Operazioni preliminari

A seguito della nomina ricevuta in data 23/11/2023, dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo del procedimento, il sottoscritto ha preliminarmente verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., e verificato 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. Da tale verifica è scaturito che la certificazione risale ad un atto derivativo per notar [REDACTED] del 25/01/1995, rep. 801, trascritto presso la Conservatoria di Taranto addì 06/02/1995 al n. 1222.1/1995. (Allegato 1)

Successivamente, sono state eseguite indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima. Sono stati richiesti preliminarmente i certificati di stato civile necessari, quali il Certificato di Residenza e quello relativamente alla situazione matrimoniale, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto; per quanto riguarda il certificato di residenza, gli esecutati risultano iscritti rispettivamente per [REDACTED] [REDACTED], mentre per [REDACTED] [REDACTED]. Per quanto riguarda il certificato

di matrimonio, si evince che gli esecutati ha contratto matrimonio nel [REDACTED] [REDACTED], il giorno 25/08/1990, optando per il regime di separazione dei beni. (Allegato 2)

L'ausiliare del Giudice, [REDACTED] informava le Parti, circa la data del sopralluogo presso i luoghi oggetto di espropriazione e lo fissava in data 09/02/2024, alle ore 11:00.

Nella data suddetta, il sottoscritto effettuava l'accesso ai luoghi, congiuntamente con l'Ausiliare del Giudice [REDACTED] alla presenza dell'esecutato il Sig. [REDACTED] e contestualmente veniva redatto verbale di primo accesso. (Allegato 3)

Si è, contestualmente, consultato l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa (TA), in data 25/01/2024, dal quale è stato reperito dal relativo fascicolo edilizio esclusivamente il titolo in variante prot n. 4799 del 25/05/1992 alla Concessione Edilizia originaria, mentre per il titolo pregresso e i relativi elaborati grafici non è stato reperito alcunché. (Allegato 4). Per tale motivo è stata estratta copia della planimetria catastale dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate che risulta essere quella di primo impianto.

Situazione debitoria nei confronti del Condominio

Come evinto dalle risultanze ricevute dall'amministratore p.t. del condominio, il [REDACTED], la situazione debitoria degli esecutati nei confronti del condominio suddetto è di € 1.648,00 al mese di Gennaio 2024.

Sopralluogo

È stato effettuato il sopralluogo alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED], che ha consentito l'accesso ai luoghi, e l'ausiliare del giudice [REDACTED]. Per il creditore procedente, non si è presentato nessuno. Le operazioni hanno avuto inizio in data 09/02/2024 alle ore 11:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In occasione del sopralluogo è stata eseguita la verifica dei luoghi, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (Allegato 5-6), peritando l'unità immobiliare, relativamente ai singoli vani dell'immobile.

Sono state rilevate le dimensioni dei singoli vani, il loro grado di finitura ed il loro stato di manutenzione, come descritto in seguito. Le operazioni succitate si sono concluse nell'arco della stessa giornata.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, in virtù di quanto visionato, dell'esame dei grafici planimetrici e delle opportune valutazioni inerenti alle attuali condizioni che caratterizzano il mercato di beni similari, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti							
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Ginosa (TA)							
96/2023	Unico	Appartamento in Comune di Ginosa facente parte di fabbricato con accesso su via Giacomo Matteotti, civico n. 196, posto al piano 3° con ingresso di fonte a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, nr. 2 camere da letto, bagno, nr. 2 balconi prospicienti uno via Matteotti, uno il cortile interno. Lastrico solare calpestabile di pertinenza posto al piano 4°.					
Catasto urbano - Lotto reindividuato							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa (TA)							
Unico	33	450	17	A/3	3	5 vani	€ 348,61
Unico	33	450	22	F/5	-	-	-
In ditta:							

Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro

promossa da

Lotto unico

Descrizione sintetica:

Appartamento in Comune di Ginosa facente parte di fabbricato con accesso su via Giacomo Matteotti, civico n. 196 posto al piano 3°, con ingresso di fonte a destra salendo le scale, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, nr. 2 camere da letto, bagno, nr. 2 balconi prospicienti uno via Matteotti, uno il cortile interno, censito al Catasto Fabbricato del Comune di Ginosa al Foglio n. 33, particella n. 450, subalterno n.17, categoria catastale A/3, classe 3, di consistenza 5 vani e rendita catastale € 348,61. Lastrico solare calpestabile di pertinenza posto al piano 4°, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ginosa al foglio n. 33, particella n. 450, subalterno n. 22, categoria catastale F/5.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato estratto dal relativo fascicolo edilizio del Comune di Ginosa (TA), il titolo in variante prot n. 4799 del 25/05/1992 alla Concessione Edilizia originaria, mentre per il titolo pregresso e i relativi elaborati grafici non è stato reperito alcunché.

Il lotto rientra nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ginosa in zona tipizzata "C1 - Zona Residenziale di espansione urbana" - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 21 delle N.T.A. Parimenti, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico PAE0146 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona comprendente la Gravina di Ginosa sita nei comuni di Ginosa e Laterza" art. 134, c.1 lett. c) D. Lgs. 42/04.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

Dal raffronto effettuato, tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento di primo impianto, unico grafico in possesso, emergono le seguenti difformità:

- *piano terzo (abitazione): difformità prospettiche consistenti nel differente posizionamento in pianta del serramento esterno della camera da letto prospiciente il cortile interno.*

Sulla scorta della documentazione tecnica reperita, è possibile stabilire l'incidenza economica delle difformità riscontrate, con relative sanatorie, sulla stima finale del bene.

Sottraendo i costi necessari per la regolarizzazione tecnico-urbanistica e catastale (€ 2.118,00), si ottiene che il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 75.032,00

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato nel Comune di Ginosa, su di un'area ricadente in zona "C1 - Zona Residenziale di espansione urbana" - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 21 delle N.T.A.

La zona in cui sorge il fabbricato è servita da rete viaria cittadina oltre che caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati, prevalentemente, ad uso civile abitazione, uffici, scuole ed attività commerciali.

La zona è totalmente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertinenze e/o vani accessori diretti/indiretti

L'unità immobiliare possiede la proprietà esclusiva di un lastrico solare calpestabile, fungente da copertura del sottostante appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, precisamente dalla porta posta sulla destra del torrino scale, al piano 4°, avente una superficie in pianta pari a circa 102 mq.

Aree a verde

L'unità immobiliare non possiede aree a verde di pertinenza.

Fabbricato

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della stima, è stato realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato, composto da travi e pilastri, oltre che da muri di tamponamento presumibilmente in laterizio e da tramezzi divisorii interni in conci di tufo, con orizzontamenti di tipo latero-cementizio.

È parte di un blocco di fabbricati in aderenza al quale si giunge dalla via G. Matteotti attraverso un cancello che precede un ampio spiazzo adibito anche a parcheggio con stalli non contrassegnati. L'accesso allo stabile e al relativo androne condominiale è garantito da una porta di ingresso in alluminio in parte vetrata, che permette di raggiungere anche il vano scale, anch'esso condominiale. Non è dotato di ascensore.

Lo stabile è composto da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra adibito ad attività commerciali ed i restanti piani superiori tutti adibiti a civile abitazione; si segnala, inoltre, la presenza di un lastrico solare condominiale calpestabile per la porzione non di proprietà esclusiva del fabbricato.

I prospetti esterni del fabbricato sono rifiniti con rivestimento plastico colorato, per tutta l'altezza, mentre i parapetti dei balconi sono in calcestruzzo, rifiniti dello stesso materiale dei prospetti ma, di color grigio, aventi alcune piccole aperture ringhierate.

Lo stato manutentivo delle finiture esterne ed interne, nel complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare – oggetto di stima – si suddivide in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, nr. 2 camere da letto, bagno e nr. 2 balconi prospicienti uno l'antistante spiazzo prospiciente via G. Matteotti, uno il cortile interno. (Allegato 6)

Materiali e impianti

A livello impiantistico l'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico-citofonico-televisivo, idrico-sanitario-fognario, impianto distribuzione gas, impianto di raffrescamento (tramite

nr. 1 condizionatore split nel soggiorno) e riscaldamento (caldaia murale con radiatori in ghisa); tutti gli impianti sono allacciati ai pubblici distributori di servizi.

Le tramezzature interne – dello spessore di 10 cm – sono realizzate, presumibilmente, in conci di tufo rivestite ad intonaco di tipo civile a tre strati con idropittura anche decorata. La pavimentazione interna dei vani, nel complesso, è realizzata in piastrelle di gres porcellanato color chiaro. Le murature del bagno sono rivestite in piastrelle in gres porcellanato, anch'esse di tonalità chiara.

Gli infissi esterni sono realizzati, complessivamente, in legno monovetro. Il sistema oscurante di tutti gli infissi esterni consiste in avvolgibili in PVC contenuti in cassonetti di legno.

Gli infissi interni, invece, sono realizzati in legno tamburato con pannelli lisci ciechi; diversamente, la porta di ingresso è del tipo blindata con pannelli in legno.

Con riferimento al D.M. n. 37/08, e secondo quanto riportato nella descrizione degli impianti, non è possibile accertare la conformità degli stessi.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, nel complesso, risulta in buone condizioni tranne per la presenza di sparuti ammaloramenti sulle finiture di alcune murature perimetrali, quali cavillature o lesioni di modesta entità o macchie di condensa sui soffitti di alcuni ambienti.

Per quanto riguarda il balcone prospiciente la via pubblica, si presentano, in corrispondenza del sottocielo, vistosi ed evidenti ammaloramenti riconducibili a fenomeni di tipo infiltrativo dovuto alle acque meteoriche.

Note sulla situazione catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi differisce dalla Planimetria Catastale in Atti dal 18/10/1991, per una difformità prospettiche consistenti nel differente posizionamento in pianta del serramento esterno della camera da letto prospiciente il cortile interno. (Allegato 7)

Note sulla situazione urbanistica

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato estratto dal relativo fascicolo edilizio del Comune di Ginosa (TA), il titolo in variante prot n. 4799 del 25/05/1992 alla Concessione Edilizia originaria, mentre per il titolo pregresso e i relativi elaborati grafici non è stato reperito alcunché. Per tale motivo la conformità urbanistica può essere effettuata esclusivamente attraverso la planimetria di primo impianto in allegato alla presente relazione di stima. Dal raffronto effettuato, tra lo stato dei luoghi e tale planimetria, emergono le seguenti difformità:

- piano terzo (abitazione): difformità prospettiche consistenti in differente posizionamento in pianta del serramento esterno della camera da letto prospiciente il cortile interno

Confini

L'unità immobiliare – oggetto di stima – confina a Sud con lo spiazzo prospiciente via G. Matteotti, a Nord e ad Est con cortile interno, ad Ovest con vano scala condominiale ed altre unità immobiliari. Il piano in cui è collocata è delimitato inferiormente da unità immobiliari e superiormente dal lastrico solare di pertinenza.

Conclusioni

Si riporta la suddivisione delle superfici interne nette dei vari ambienti costituenti l'immobile:

Riepilogo ambienti stato di fatto		
	Tipologia	Area (mq)
1	Ingresso - soggiorno	29,90
2	Cucina	16,76
3	Camera da letto	11,91
4	Disimpegno	3,93
5	Bagno	6,58
6	Camera da Letto	16,32
7	Balcone	13,92
8	Balcone	3,92
	Superficie Utile (S.U.)	85,40
	Superficie Accessoria (S.A.)	17,84
	Superficie Complessiva (S.U. + 60% S.A.)	96,10

Difformità

Segue elenco delle difformità riscontrate, così come evidenziato nelle Note sulla situazione Urbanistica:

- piano terzo (abitazione): difformità prospettiche consistenti in differente posizionamento in pianta del serramento esterno della camera da letto prospiciente il cortile interno.

Sanabilità

In considerazione della zona di P.R.G. del Comune di Ginosà, in relazione al Regolamento Edilizio e di Igiene del medesimo comune, lo scrivente ritiene opportuno quantificare i costi legati alla pratica

edilizia di sanatoria delle difformità riscontrate secondo quanto disciplinato dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001.

Si evidenzia che è possibile istruire una Pratica Edilizia di Sanatoria – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 – relativamente alla *diversa distribuzione degli spazi interni e alle difformità prospettiche*;

Segue distinta dei costi relativi alla pratica di sanatoria:

- Pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01:
 - Diritti di Istruttoria: € 52,00;
 - Sanzioni (minime previste) D.P.R. 380/01: € 516,00;
 - Onorario Professionale: € 1.200,00 oltre CAP (4%) e IVA (22%);
- Pratica Catastale:
 - Tributi Catastali: € 50,00;
 - Onorario Professionale: € 300,00 oltre CAP (4%) e IVA (22%).

TOTALE A CORPO *

€ 2.118,00 (euro duemilacentodiciotto/00)

* la stima dei costi si intende salvo richiesta di integrazioni/conguagli da parte degli enti preposti e, conseguentemente, da una revisione degli onorari da parte del professionista incaricato.

Metodo di stima

La determinazione del probabile valore di mercato del viene effettuata con il procedimento sintetico-comparativo; l'unità immobiliare viene comparata ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Sono state di conseguenza effettuate indagini presso operatori ed agenzie della zona specializzate nel settore immobiliare, ricavando un intervallo di valori che sono stati poi confrontati con le caratteristiche peculiari dell'immobile e con la quotazione immobiliare media consultata dall'**OMI-Agenzia delle Entrate** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativamente al **2° Semestre**

2023 e alle caratteristiche della **zona D2** – Periferica/Resto Dell Abitato (Vie Principali: Roma, Puglie, Raffaello, Martiri D Ungheria, Due Giugno, Fuseo)

Considerata la sua ubicazione territoriale e lo stato di rifinitura complessivo in condizioni **“normale”**, lo scrivente ritiene opportuno quantificare un valore di mercato pari a **€/mq 590,00** (euro/mq cinquecentonovanta/00) riferita alla superficie lorda.

Tale quantificazione risulta, dallo scrivente, congrua in relazione allo stato manutentivo del fabbricato, nonché, dal grado di finitura dell'unità immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato secondo l'uso corrente nel mercato degli immobili, ovvero applicando alle varie tipologie di superficie i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- superficie lorda, ovvero superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali e alla metà dei muri di confine con altre unità:
c.o. = 1.00;
- superficie di balconi, scale, terrazze, portici e verande: **c.o. = 0.30;**
- superficie pertinenze: **c.o. = 0.60;**
- superficie di terreno pertinenziale: **c.o. = 0.02;**
- superfici abusive (eventuali): **c.o. = 0.00.**

Descrizione sintetica

Tipologia	Area (mq)	c.o.
Piano Terzo - Superficie Lorda residenziale	91,08	1.00
Piano Terzo/Quarto - Superficie Lorda non residenziale	132,28	0.30
Totale Superficie Lorda	223,36	
Totale Superficie Commerciale	130,76	

Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro

promossa da

Sottraendo i costi necessari per la regolarizzazione tecnico-urbanistica e catastale, si ottiene che il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

[€/mq 590,00 x 130,76 mq] - € 2.118,00 = € 75.032,00

(€ settanciquemilatrentadue/00)

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 75.032,00

Stima del canone di locazione

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Sono state di conseguenza effettuate indagini presso operatori ed agenzie della zona specializzate nel settore immobiliare, ricavando un intervallo di valori che sono stati poi confrontati con le caratteristiche peculiari dell'immobile e con la quotazione immobiliare media consultata dall'**OMI-Agenzia delle Entrate** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativamente al **2° Semestre 2023** e alle caratteristiche della **zona D2** (Periferica).

Considerata la sua ubicazione territoriale e lo stato di rifinitura complessivo in condizioni *"buone"*, l'OMI quantifica, in media tra il valore minimo e massimo, un valore unitario di **1,80 Euro/mq per mese** riferita alla superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare (nel caso in esame pari a 111,10 mq circa).

Per tale motivo, si ritiene che l'appartamento oggetto di pignoramento possa essere locato a circa € **200,00** (duecento/00) al mese oltre spese condominiali ed utenze da quantificare.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr	n°part./gen.
L'immobile alla data di trascrizione del pignoramento risultava per la quota di 1/1 di proprietà della Sig.ra [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	[REDACTED]	19/01/1995	06/02/1995	801/ 1222.1

Iscrizioni			
N.r.p./gen.	Del	Tipo	A favore
2793/ 24275	31/12/2014	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED]
2794/24276	31/12/2014	CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO	[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro [REDACTED]
promossa da [REDACTED]

Trascrizioni

N.r.p./gen.	Del	Tipo	A favore	Contro
17975/26608	06/11/2004	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE	[REDACTED]	[REDACTED]
5588/7455	16/03/2023	ATTO GIUDIZIARIO (PIGNORAMENTO)	[REDACTED]	[REDACTED]

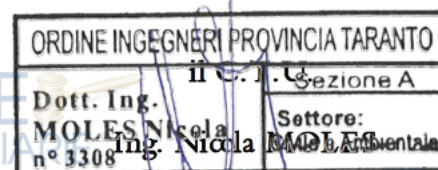
Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	—	Sì	No

Verifica Allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	No	Sì	Sì	Sì	No	Sì

Taranto (TA), 20/03/2024



Esecuzione Immobiliare n° 96/2023 R.G.E. contro [REDACTED]

promossa da [REDACTED]

Documentazione Allegata:

1. Atti Notarili;
2. Certificati di Stato Civile;
3. Verbale di Sopralluogo;
4. Estratto progetto Approvato;
5. Documentazione Fotografica;
6. Elaborato Grafico;
7. Visura e planimetria catastali;
8. Ispezioni Ipocatastali;