

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Prima Civile

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di liquidazione del patrimonio artt. 14 ter ss. L. n.2/2012 al n° 34/2022 R.G. di procedura,

contro

“OMISSIS ” Giudice delegato

Dott. Paolo Cazzolla

Accettazione dell'incarico del 25.11.2025

Il Dott. Francesco Omassi, “ *in qualità di liquidatore del procedimento di liquidazione del patrimonio artt. 14ter ss. L. n.2/2012 aperta a carico della Sig.ra OMISSIS al n.34/2022 R.G. Tribunale di Vicenza, Le conferisco incarico di stima della seguente unità immobiliare in ditta OMISSIS , nata a Siracusa (SR) il OMISSIS e residente a Camisano Vicentino (VI) in Via Artiglieri n.28:*

- *Abitazione di tipo economico in Lizzano (TA) alla C.da Monache s.n.c. allibrata in catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 708, sub.3”.*

* * *

Note sulla situazione catastale

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Lizzano (TA) in ditta OMISSIS nata a Siracusa (SR) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nato in Stati Uniti D'America (EE) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS , così come segue:

- *Appartamento: foglio 67, p.lla 708, sub.3, Contrada Monache n.46 (già s.n.c.) p.T, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita euro 185,92.=*

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita per Notaio Avv. Magda Garofalo di Taranto stipulato in data 05.09.2022, al n.138.824/30.125 di rep. (Cfr. All.06).

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali e catastali di Taranto e Lizzano (TA) al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva preliminarmente a prendere contatti con la Sig.ra OMISSIS , con la quale concordava quale data del sopralluogo giorno 05.12.2025. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati (Cfr. All.01).

Il giorno 05.12.2025, alle ore 10:00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di sopralluogo presso l'immobile ricadente nella presente procedura, ubicato in Lizzano (TA) in Contrada Monache n.46. Sul posto erano presenti due incaricati dell'agenzia immobiliare “Spazio Immobiliare” di Lizzano che hanno provveduto ad aprire l'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
	<i>Comune di Lizzano (TA)</i>	
34/2022 R.G.Es.	“1”	Piena proprietà dell'abitazione unifamiliare in corpo di fabbrica plurifamiliare ubicata in Lizzano (TA) alla Contrada Monache n.46 e precisamente quello posto al piano terra rialzato a destra guardando la facciata principale del fabbricato, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.54, oltre a porticato di circa mq.21.

<i>Catasto urbano - Lotti individuati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Lizzano (TA)</i>							
“1”	67	708	3	A/3	2	4 vani	euro 185,92.=
<i>In ditta:</i> OMISSIS nata a Siracusa (SR) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nato in Stati Uniti D'America (EE) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS .							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

* * *

Lotto "1"

Descrizione sintetica:

Abitazione unifamiliare in Lizzano (TA) alla Contrada Monache n.46

Piena proprietà dell'abitazione unifamiliare in corpo di fabbrica plurifamiliare ubicata in Lizzano (TA) alla Contrada Monache n.46 e precisamente quello posto al piano terra rialzato a destra guardando la facciata principale del fabbricato, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.54, oltre a porticato di circa mq.21.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica di Lizzano, comune posto a circa 25 Km a Nord Ovest di Taranto, in località denominata Marina di Lizzano. Si tratta di una zona di buon interesse abitativo, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è normale, mentre risulta limitata la presenza di infrastrutture e servizi primari.

Il contesto in cui è inserito l'immobile è costituito da villette unifamiliari prevalentemente abitate nel periodo estivo, in normali e buone condizioni di conservazione e manutenzione. Presenza nelle immediate vicinanze di stabilimenti balneari ed attrezzature turistiche.

Fabbricato

Edificio residenziale disposto ad isolato, costituito da quattro unità immobiliari così distribuite: due abitazioni unifamiliari al piano terra rialzato e due ulteriori unità al piano seminterrato. L'immobile oggetto della presente relazione è l'unità posta al piano terra rialzato sul lato destro rispetto alla facciata principale.

L'accesso all'abitazione avviene mediante cancello scorrevole in ferro verniciato attestato sulla pubblica via e contraddistinto dal numero civico "46". Dal cancello vi è un breve percorso pedonale pavimentato in ceramica conduce a una scala scoperta lastricata in pietra naturale, che conduce al portoncino d'ingresso in legno verniciato (Cfr. All.02 foto 01).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano terra rialzato e piano seminterrato ed è circondato da un cortile interno di proprietà comune (foto 02 e 08).

Il fabbricato presenta strutture portanti e tamponamenti in muratura piena, solai presumibilmente in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate con idropittura, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi. Risulta assente l'impianto citofonico.

Le parti comuni dell'edificio presentano condizioni di manutenzione complessivamente normali. Tuttavia, si evidenzia che la tinteggiatura esterna risulta decoesionata dal sottostante supporto intonacato e necessita di un intervento di manutenzione e ripristino.

Unità immobiliare

L'abitazione al suo interno è articolata in: soggiorno con angolo cucina (foto 04), disimpegno notte, due camere da letto (foto 05 e 06) e servizio igienico (foto 07).

E' presente un porticato, pavimentato in ceramica, avente affaccio cortile interno di proprietà comune e sulla pubblica via (foto 03).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetri stampati, portoncino d'ingresso in legno verniciato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Risulta assente l'impianto di riscaldamento.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta priva di rete fognaria. Pertanto la dispersione dei reflui avviene mediante una fossa a perdere non a norma di legge.

Il Comune di Lizzano ha in itinere un progetto per la realizzazione nell'area di un completo sistema fognario, ma non è nella possibilità dello scrivente riferire con certezza quando in realtà essa verrà realizzata.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in normale stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura normale per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente, anche se priva di impianto di riscaldamento.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
soggiorno cucina	mq. 18,40
disimpegno notte	mq. 5,30
letto	mq. 26,90
servizio igienico	mq. 4,10
porticato	mq. 21,60
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
///////	//////

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 54,70
Sup. lorda commerciale	mq. 65,40

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con appartamento contraddistinto con il sub.2 e con area scoperta comune da più lati, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Lizzano (TA)							
"1"	67	708	3	A/3	2	4 vani	euro 185,92.=
In ditta: OMISSIS nata a Siracusa (SR) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nato in Stati Uniti D'America (EE) il OMISSIS proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS .							

Pratica edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituisce porzione è stato costruito in regime di totale abuso edilizio. Al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Lizzano (TA), e pagata l'intera oblazione, istanza di condono - Ex Legge 47/1985 - in data 28.03.1986, al n.2320 di prot. Si è in attesa di Permesso di Costruire in sanatoria.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio Comune di Lizzano (TA) in data 28.11.2025 (Cfr. All.05).

Abitabilità

Non si è in possesso di certificato di abitabilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio Comune di Lizzano (TA) in data 28.11.2025 (Cfr. All.05).

Difformità

La planimetria catastale, in atti a far data dal 26.05.1999, non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto è stato demolito un piccolo tavolato interno posto tra l'originario tinello e la cucina. Tale difformità non pregiudica l'istanza di condono in itinere, in quanto non comporta apprezzabili variazioni qualitative e quantitative dei parametri urbanistici.

Condonabilità

Nel fascicolo del fabbricato visionato dallo scrivente presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lizzano, è stato rinvenuto un certificato a firma del Responsabile dell'U.T.C. del 08.09.2025 allegato alla presente relazione, dove si dà atto che la documentazione afferente all'istanza di condono a suo tempo presentata è completa e che gli abusi commessi sono sanabili, quantificando la somma complessiva per la definizione del condono per la sola unità immobiliare oggetto della presente relazione in euro 6.073,16.= salvo rivalutazioni, a cui dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria pari a euro 148,54.=; per un ammontare complessivo pari a euro 6.221,70.=

Pertanto per la definizione della sanatoria in atto, e per la sola unità immobiliare in esame, si stima un esborso prevedibile pari a euro 8.000,00.= comprensivi di spese generali e di oneri catastali per l'aggiornamento dei dati immobiliari allibrati presso l'Agenzia delle Entrate. Tale importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Conclusioni

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - privo del certificato di abitabilità - è stato edificato in regime di abuso edilizio; al fine di sanare detto abuso è stata presentata - Ex L. 47/1985 - istanza di condono edilizio e pagata l'intera oblazione; nel fascicolo del procedimento presso il Comune di Lizzano è stato rinvenuto un certificato con il quale si dà atto che per l'unità immobiliare in esame l'istanza di condono di cui trattasi rientra

tra gli “interventi abusivi sanabili”, quantificando i costi per la sua definizione. Nel calcolo per la determinazione del prezzo base è stato detratto l'esborso prevedibile sulle indicazioni del predetto certificato, comprensivo di spese generali e di oneri catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame è allocata in uno stabile plurifamiliare non condotto in condominio. All'atto del sopralluogo mi è stato riferito che i proprietari suddividono bonariamente le spese per la manutenzione dello stabile.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione della proc. di liquidazione: 24.09.2025</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	Dr.ssa Angelina Latorraca	05.09.2022	12.09.2022	25409/18646
Note: Cfr. All.06.						

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX
Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è nella disponibilità della proprietà.				

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
///	///	///////	////////

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
23894/17832	22.09.2025	pignoramento	Massa dei creditori della liquid. del patrimonio di OMISSIS

<i>Successioni</i>	
<i>OMISSIS</i>	<i>Domanda di successione</i>
Risulta in vita.	Nulla da segnalare.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	Sì

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Idealista.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

porticato 0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 800,00.= / euro 1.050,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto che trattasi di un appartamento al quarto piano superiore di uno stabile privo di impianto ascensore, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 850,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 65,40 x 1,00	mq. 65,40
Porticato	mq. 21,60 x 0,40	mq. 8,64
Totale ragguagliato		mq. 74,04.=

mq. 74,04 x euro 850,00 = euro 62.934,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Detrazione dell'esborso prevedibile ai fini della regolarizzazione edilizia:

euro 62.934,00 – euro 8.000,00 = euro 54.934,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, quindi si ha:

euro 54.934,00 – 5% = euro 52.187,30.=

che si arrotondano a **euro 52.100,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Cinquantaduemilacento / 00.=

* * *

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, p.1;
2. documentazione fotografica, pp.4;
3. documentazione catastale, pp.6;
4. tavola di rilievo, p.1;
5. istanza per accesso agli atti per l'Ufficio Archivio del Comune di Lizzano (TA) e relativa documentazione amministrazione afferente alla costruzione dell'immobile, pp.7;
6. titolo di provenienza (compravendita) per Notaio Avv. Angelina Latorraca di Taranto stipulato in data 05.09.2022, al n.138.824/30.125 di rep., pp.26.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di dieci pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero sei allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 9 Dicembre 2025

In fede,

dott. arch. Francesco Stante
(firmato digitalmente)



Francesco
Stante
09.12.2025
18:00:07
GMT+01:00

Descrizione sintetica

Abitazione unifamiliare in Lizzano (TA) alla Contrada Monache n.46

Piena proprietà dell'abitazione unifamiliare in corpo di fabbrica plurifamiliare ubicata in Lizzano (TA) alla Contrada Monache n.46 e precisamente quello posto al piano terra rialzato a destra guardando la facciata principale del fabbricato, articolato in complessivi tre vani, oltre accessori e servizi, per una superficie utile interna di circa mq.54, oltre a porticato di circa mq.21; confinante nella sua interezza con appartamento contraddistinto con il sub.2 e con area scoperta comune da più lati, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Lizzano (TA) al foglio 67, p.lla 708, sub.3, Contrada Monache n.46 (già s.n.c.) p.T, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita euro 185,92; il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - privo del certificato di abitabilità - è stato edificato in regime di abuso edilizio; al fine di sanare detto abuso è stata presentata - Ex L. 47/1985 - istanza di condono edilizio e pagata l'intera oblazione; nel fascicolo del procedimento presso il Comune di Lizzano è stato rinvenuto un certificato con il quale si dà atto che per l'unità immobiliare in esame l'istanza di condono di cui trattasi rientra tra gli "interventi abusivi sanabili", quantificando i costi per la sua definizione; nel calcolo per la determinazione del prezzo base è stato detratto l'esborso prevedibile sulle indicazioni del predetto certificato, comprensivo di spese generali e di oneri catastali; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è nella disponibilità della proprietà.

Valore di mercato: euro 52.100,00.=