

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. BASILE Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 1/2023 promosso da:

"ROMEO SPV S.R.L."

contro

"OMISSIS"

Con Decreto di Nomina del 14.03.2023 (riportato come Allegato1), il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto Geom. BASILE Francesco, nominato esperto, i quesiti relativi alla Procedura Esecuti N. 1/2023 R.G.E., promossa da ROMEO SPV S.R.L. contro OMISSIS.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Manduria		
1/2023	U	Casa ad uso abitazione sita nel Comune di Manduria (Ta) alla Via Pacelli n. 23, che si sviluppa tra piano terra e piano seminterrato per complessivi 7 vani catastali compresi gli accessori con annesso piccolo terrazzo retrostante; il tutto confinante nell'insieme con detta Via Giuseppe Pacelli, con Vicolo Armira, con proprietà OMISSISo loro aventi causa salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Manduria al foglio 147, particella 1131, subalterno 3, categoria A3, classe 1, vani 7, superficie catastale totale mq. 300, rendita catastale Euro 361,52, Via Giuseppe Pacelli n. 23, piano T-S1.
Catasto urbano - Dati originali		

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Manduria							
Lotto U	147	1131	3	A/3	1	7 vani	Euro 361,52
In ditta: OMISSIS proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; OMISSIS nato a Manduria il 26/01/1971, usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni.							

Essendo state apportate variazioni catastali la situazione aggiornata risulta essere la seguente.

Catasto urbano - Dati aggiornati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Manduria							
Lotto U	147	1131	3	A/3	1	9,5 vani	Euro 490,63
In ditta: OMISSIS proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; OMISSIS nato a Manduria il 26/01/1971, usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni.							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale originaria non era conforme allo stato dei luoghi, pertanto è stata aggiornata con la variazione del 13.10.2023 Pratica N. TA0085249.

Operazioni peritali

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro OMISSIS promossa da ROMEO SPV S.R.L.

2
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluoghi in data 18.04.2023 e 24.04.2023, come da verbali di accesso allegati (Allegato 2);

Acquisizione di:

- 2) Decreto di Nomina del C.T.U. emesso in data 14.03.2023 (Allegato 1);
- 3) Visura catastale pre-aggiornamento (Allegato 3/a) e planimetria catastale (Allegato 3/b);
- 4) Visura catastale post-aggiornamento (Allegato 4/a) e planimetria catastale (Allegato 4/b);
- 5) Titoli di provenienza (Allegato 5);
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico (Allegato 6);
- 7) Elaborato grafico (Allegato 7);
- 8) Elaborato fotografico (Allegato 8);
- 9) Verbali sopralluogo (Allegato 9);
- 10) Copia variazione castale di aggiornamento (Allegato 10);
- 11) Certificato di residenza esecutato (Allegato 11);

Sopralluogo

Sono stati eseguiti due sopralluoghi, dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 18.04.2023 e 24.04.2023, come risultante dall'allegato verbali (Allegato 9). In occasione degli stessi sopralluoghi è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile nonché un elaborato fotografico interno.

Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Manduria		
1/2023	U	Abitazione sita a Manduria, in Via Giuseppe Pacelli n. 23, che si sviluppa tra il piano seminterrato e il piano rialzato mediante scala interna di proprietà esclusiva, per complessivi sei vani e accessori (n. 3 soggiorni, due camere da letto, due bagni, cucina, lavanderia, ripostiglio e taverna), oltre a due terrazzi scoperti; confina nell'insieme con Via G. Pacelli, Vicolo Almirà, con proprietà OMISSIS, salvo altri; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 147, particella 1131, sub 3, Via Giuseppe Pacelli n. 23, piano rialzato e seminterrato, categoria A/3, cl. 1, vani 9,5, rendita €. 490,63.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Manduria							
Lotto U	147	1131	3	A/3	1	9,5 vani	Euro 490,63
In ditta: OMISSIS proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; OMISSIS nato a Manduria il 26/01/1971, usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni.							

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

Lotto Unico

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro OMISSIS promossa da ROMEO SPV S.R.L.

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

Descrizione sintetica

Abitazione sita a Manduria, in Via Giuseppe Pacelli n. 23, che si sviluppa tra il piano seminterrato e il piano rialzato mediante scala interna di proprietà esclusiva, per complessivi sei vani e accessori (n. 3 soggiorni, due camere da letto, due bagni, cucina, lavanderia, ripostiglio e taverna), oltre a due terrazzi scoperti; confina nell'insieme con Via G. Pacelli, Vicolo Almirà, con proprietà OMISSIS, salvo altri; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 147, particella 1131, sub 3, Via Giuseppe Pacelli n. 23, piano rialzato e seminterrato, categoria A/3, cl. 1, vani 9,5, rendita €. 490,63.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona centrale del centro storico di Manduria, a pochi metri dal palazzo municipale, completamente urbanizzata. All'Allegato 6 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato composto dal piano seminterrato e due piani superiori. È collocato fra il piano seminterrato e il piano rialzato e vi si accede dalla scala di proprietà esclusiva, con ingresso tramite un portoncino posto direttamente su Via Giuseppe Pacelli.

Unità immobiliare

L'abitazione, oggetto della presente relazione, è sita a Manduria alla Via G. Pacelli n. 23, piano seminterrato e rialzato.

Nell'Allegato 7 è rappresentata la planimetria dell'immobile. Esso è composto da: n. 3 soggiorni, due camere da letto, due bagni, cucina, lavanderia, ripostiglio e taverna, oltre a due terrazzi scoperti.

La superficie lorda complessiva è di mq. 276,76, mentre la superficie utile interna è complessivamente mq. 198,10, oltre a due terrazzi aventi superficie complessiva pari a mq. 7,03

Materiali e impianti

Le strutture portanti verticali sono in muratura realizzata in blocchi di tufo a vista. Tutte le volte sono in blocchi di tufo a vista. Gli intonaci esterni di tipo civile sono in buono stato di manutenzione.

L'abitazione ha un livello di finitura interna buono così come anche lo stato di manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato. Gli intonaci sono del tipo civile a stucco liscio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e protezioni metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento è fornito di riscaldamento autonomo ed è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è buono e non presenta difetti sostanziali. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati, è superiore alla media.

Conclusioni

L'abitazione è sita a Manduria, al piano seminterrato e rialzato di un fabbricato ricadente nel centro storico di Manduria in Via G. Pacelli n. 23.

Il fabbricato condominiale è composto da: piano seminterrato e due piani superiori.

L'immobile è nel complesso in uno stato manutentivo e conservativo buono e presenta un livello di finitura superiore alla media.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Soggiorno1	24,72 mq
Soggiorno2	23,66 mq
Bagno1	5,09 mq
Cucina	12,10 mq
Taverna	29,98 mq
Lavanderia	2,57 mq
Letto1	20,01 mq
Ripost.	5,19 mq
Soggiorno3	32,73 mq
Letto2	25,92 mq
Disimpegno	8,11 mq
Bagno2	1,66 mq
Vano Scala	6,36 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie utile
Appartamento	198,10 mq
Terrazzi	7,03 mq

Confini

L'appartamento confina nell'insieme con Via G. Pacelli, Vicolo Almirà, con proprietà OMISSIS, salvo altri.

Catasto Urbano

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Manduria							
Lotto U	147	1131	3	A/3	1	9,5 vani	Euro 490,63
In ditta: OMISSIS proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; OMISSIS nato a Manduria il 26/01/1971, usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni.							

Regolarità edilizia

L'abitazione ricade nel centro storico del Comune di Manduria e fa parte di un fabbricato realizzato prima del 1942.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 03 agosto 2016						
<i>Diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
fg. 147, p.lla 1131, sub 3 OMISSIS e OMISSIS						
proprietà	1	compravendita	OMISSIS	15 di- cembre 2021	21 di- cembre 2021	25335

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

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
799	12/01/2023	Trascrizione	ROMEO SPV S.R.L.
Note: Pignoramento immobiliare contro OMISSIS			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Nota: L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore.				

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	---

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. Conces. Edilizia</i>	<i>contratto di locazione.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	-	-	Si	-

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert.. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	-	Si	-	Si	-	Si

Conclusioni

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro OMISSIS promossa da ROMEO SPV S.R.L.

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

Appartamento per civile abitazione sito in Manduria, in Via G. Pacelli n. 23, posto al piano seminterrato, terra e rialzato, composto da sei vani e accessori ((n. 3 soggiorni, due camere da letto, due bagni, cucina, lavanderia, ripostiglio e taverna), oltre a due terrazzi scoperti; avente superficie lorda complessiva mq. 276,76, oltre a mq. 7,03 di terrazzi e superficie utile netta pari a mq.198,10; confina nell'insieme con Via G. Pacelli, Vicolo Almirà, con proprietà OMISSIS, salvo altri; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 147, particella 1131, sub 3, Via Giuseppe Pacelli n. 23, piano seminterrato e rialzato, categoria A/3, cl. 1, vani 9,5, rendita €. 490,63.

Metodo di stima

Il valore dell'abitazione viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Manduria, tenuto conto delle ottime caratteristiche costruttive, finiture superiori alla media, buono stato di manutenzione, buona posizione in zona residenziale centrale ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 920,00 €/mq considerando la superficie lorda. Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 276,76 * 920,00 = \underline{254.619,00 \text{ Euro}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 850,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 10.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 7.650,00 euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 7.650,00 / 0,03 = \underline{255.000,00 \text{ Euro.}}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \underline{254.800,00 \text{ Euro}}$$

Descrizione sintetica

Appartamento per civile abitazione sito in Manduria, in Via Giuseppe Pacelli n. 23,

posto al piano seminterrato e rialzato comunicanti con un unico vano scala, composto da sei vani e accessori (n. 3 soggiorni, due camere da letto, due bagni, cucina, lavanderia, ripostiglio e taverna), oltre a due terrazzi scoperti; avente superficie lorda complessiva mq. 276,76, oltre a mq. 7,03 di terrazzi e superficie utile netta pari a mq.198,10; confina nell'insieme con Via G. Pacelli, Vicolo Almirà, con proprietà OMISSIS, salvo altri; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 147, particella 1131, sub 3, Via Giuseppe Pacelli n. 23, piano seminterrato e rialzato, categoria A/3, cl. 1, vani 9,5, rendita €. 490,63. Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è buono e non presenta difetti sostanziali. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati, è superiore alla media. L'abitazione ricade nel centro storico del Comune di Manduria e fa parte di un fabbricato realizzato prima del 1942.

Valore di mercato: euro 254.800,00

(euro duecentocinquantaquattromilaottocento/00)

Premesso che l'oggetto del pignoramento immobiliare riguarda $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto dell'immobile, il valore è il seguente:

- Valore della piena proprietà: € 254.800,00;
- Età dell'usufruttuario: 52 anni;
- Coefficiente moltiplicatore: 14;
- Valore dell'usufrutto: € 178.360,00;

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 89.180,00 Euro

Taranto, 10/10/2023

Geom. BASILE Francesco