



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 268/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
RAPPORTO DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa F. ZANNA**

Creditore Procedente: **PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutato: [REDACTED]

Ausiliario del Giudice: **Avv. Maria Teresa DE LUCA**

Esperto incaricato

geom. Antonio Di Pierri



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 268/2023 R.G.E. promosso da:



PRISMA SPV S.R.L.

contro



Nomina: 01/07/2023

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri disponendo che:

L'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

- se il creditore procedente 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 procedente 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: il periodo cioè 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 procedente 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 procedente ed al G.E.

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 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 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, 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 alleghi 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) 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.);

10) al 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);

11) 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;

12) 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;

13) 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.

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.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Elenco dei beni ricavata dal pignoramento	
Proc. n°	Descrizione beni
268/2023	Appartamento di civile abitazione posto al primo piano, sito nel Comune di Taranto alla Via M. D'Azeglio snc, censito in Catasto nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 202, particella 88, sub 36, piano S1-1, catg. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 482,89 di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso dei sopralluoghi è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza del debitore, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al procuratore del creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

Al sopralluogo del 11/10/2024 presso l'immobile pignorato, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. P. Simonetti, ha presenziato l'Ausiliario del Giudice Avv. Maria Teresa De Luca e il sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici. Successivamente nel sopralluogo del 28/10/2024 alla presenza delle parti come sopra indicate, ad esclusione dell'Ausiliario Avv. Maria Teresa De Luca, si sono completate le operazioni peritali con il rilievo metrico e fotografico del vano cantina.

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata è costituita da un appartamento e un vano cantina, pertanto data la conformazione dell'immobile e lo stato dei luoghi, a parere dello scrivente, è opportuno procedere alla vendita per lotto unico.

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
268/2023	Unico	Appartamento sito in Taranto alla via Massimo d'Azeglio Ed. SP scala A, piano primo, riportato in Catasto al fg. 202, p.lla 88, sub 36, con annessa cantinola di pertinenza contraddistinta con il n. 4.

LOTTO "UNICO"

APPARTAMENTO SITO IN TARANTO ALLA VIA MASSIMO D'AZEGLIO ED. SP SC. A, CON ANNESSA CANTINOLA IL TUTTO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 202, P.LLA 88, SUB 36.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel quartiere "Tamburi", rione periferico di Taranto situato in prossimità dello stabilimento Acciaierie d'Italia (ex Ilva).

Il contesto urbano è costituito da edifici di tipologia economico-popolare, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.); nelle vicinanze sono presenti: scuole, chiese, attività commerciali, uffici postali ecc.

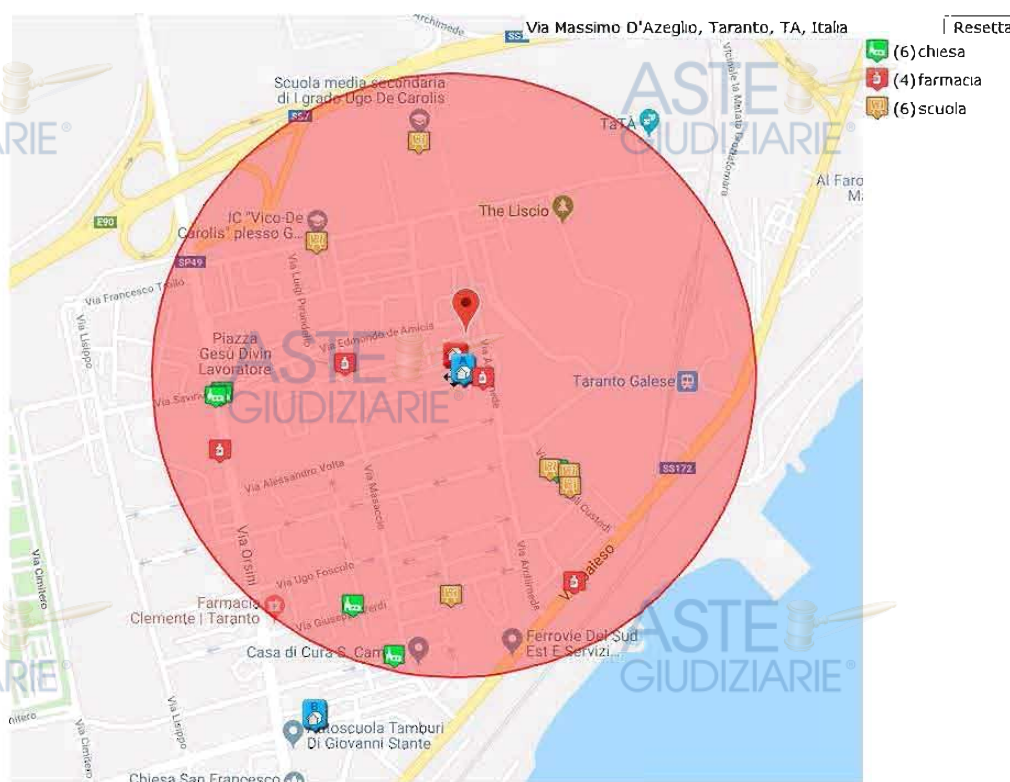


Figura 1 - Mappa servizi

FABBRICATO: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina contraddistinta dalla scala A e priva di ascensore, di remota edificazione costituita da un piano seminterrato ripartito in cantinole, un piano rialzato e 3 piani superiori per complessivi n. 8 appartamenti. La palazzina realizzata con struttura portante in muratura e orizzontamenti di tipo piano in sidero-latero-cemento, è stata edificata su un'area acquistata dalla Gestione INA Casa; successivamente acquisita al patrimonio dello IACP (ora Arca Jonica). L'intero fabbricato versa in mediocre stato di conservazione.

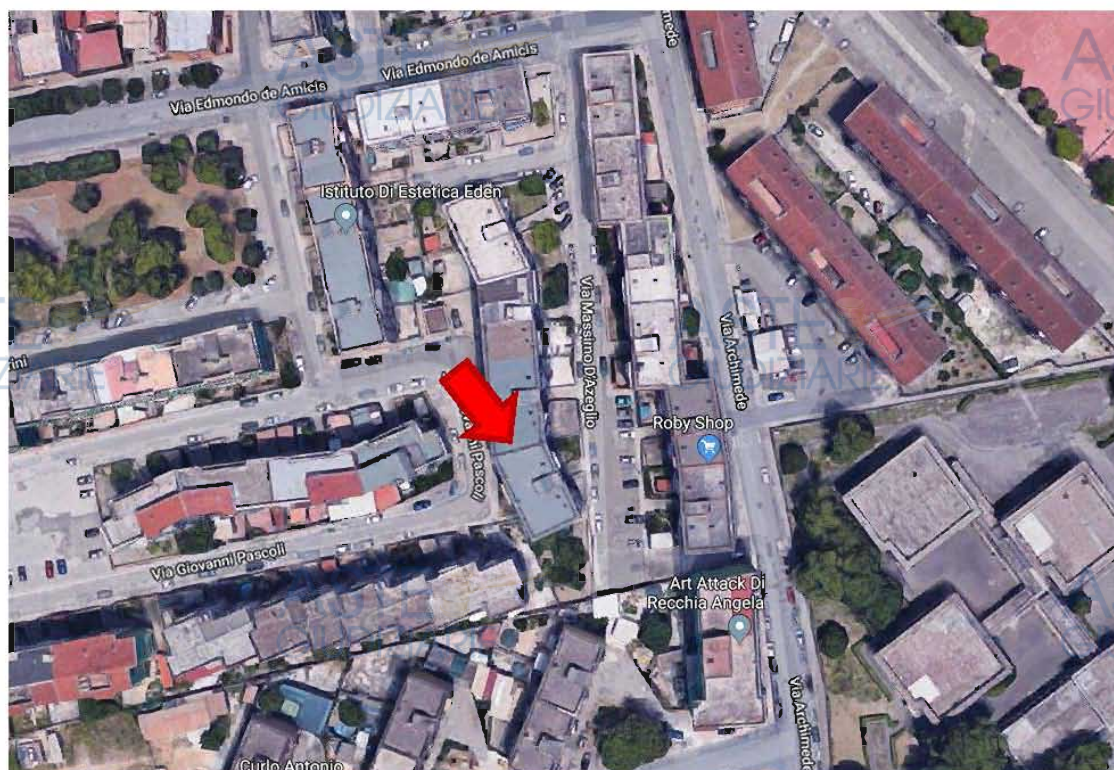


Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE: L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano primo dello stabile con accesso dalla porta a dx salendo le scale. Si compone di un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie utile di mq. 71 circa; completano la residenza un balcone su via Pascoli di mq. 3 circa e una veranda di mq. 4 circa; il tutto come rappresentato nella planimetria allegata.

Pertinenza dell'alloggio è una cantinola posta al piano seminterrato, di mq. 7,40 circa ed una altezza di mt. 2,10 dal piano di calpestio sino all'intradosso di copertura

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne dell'unità immobiliare sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura. La porta d'ingresso è in legno a una anta e mezza, gli infissi interni

sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio del tipo laccato e vetro, protetti da avvolgibili in pvc; la pavimentazione è in mattoni del tipo granigliato, la cucina e la veranda sono pavimentati con elementi ceramici; la cucina e il bagno hanno anche le pareti rivestite con elementi ceramici. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, doccia, bidet e vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, citofonico, telefonico, di riscaldamento e raffrescamento con climatizzazione con unità a parete.

La cantina al piano seminterrato, a cui si accede mediante una porta in legno, ha le pareti affette da umidità.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

STATO MANUTENTIVO:

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento nel complesso risulta buono.

Nella cantina al piano terra vi sono tracce di umidità, lo stato di manutenzione complessivo è da ritenersi mediocre.

CONFINI:

L'immobile confina a est con via M. D'Azeglio, a ovest con via G. Pascoli, a nord con altro immobile scala B e a sud con vano scale e propr. [REDACTED] o aventi causa.

La cantina confina a est con corridoio comune, a ovest con via Pascoli, a nord con altra cantina e a sud con muro perimetrale di confine.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 Fabbricato



Foto 2 Ingresso



Foto 3 - Ingresso

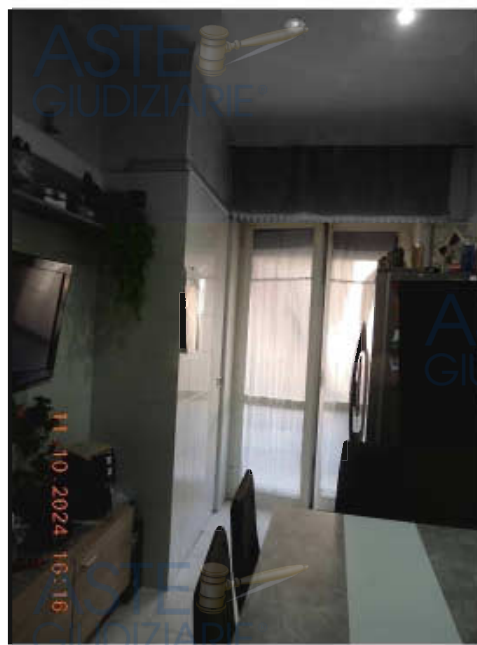


Foto 4 - Cucina



Foto 5 - Veranda



Foto 6 - Bagno



Foto 7 - vano ragazzi



Foto 8 - Cantina

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso- Disimpegno	mq. 7,09
Cucina	mq. 7,56
Letto 1	mq. 17,95
Letto 2	mq. 11,51
Soggiorno	mq. 19,05
Ripostiglio	mq. 2,02
Bagno	mq. 5,54
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie utile</i>
Balcone	mq. 3,32
Veranda	mq. 4,51
Cantina	mq. 7,44

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 70,72.

SUPERFICIE BALCONE: Mq. 3,32

SUPERFICIE VERANDA: Mq. 4,51

SUPERFICIE UTILE CANTINA: Mq. 7,44

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

L'Arca Jonica (già Istituto Autonomo per le Case Popolari di Taranto) ha rilasciato una certificazione da cui si evince che non è stata rintracciata copia della licenza edilizia e/o permesso di costruire.

L'intervento è stato identificato con il "Cantiere 11227" per la costruzione di n. 2 edifici denominati "SP-SL" realizzati in applicazione delle Leggi n. 43/49 e n. 1148/55 su area acquistata direttamente dalla Gestione INA CASA.

ABITABILITÀ:

Dal certificato rilasciato dall'Arca Jonica risulta che non è stato possibile rintracciare copia del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità.

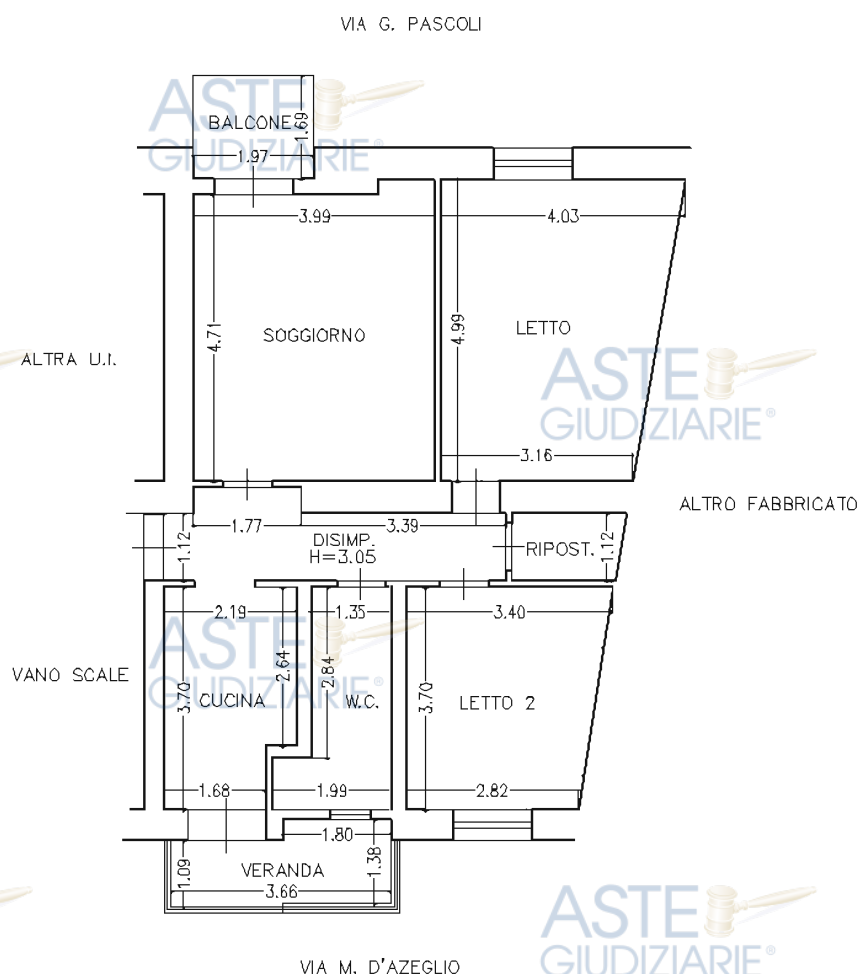
DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

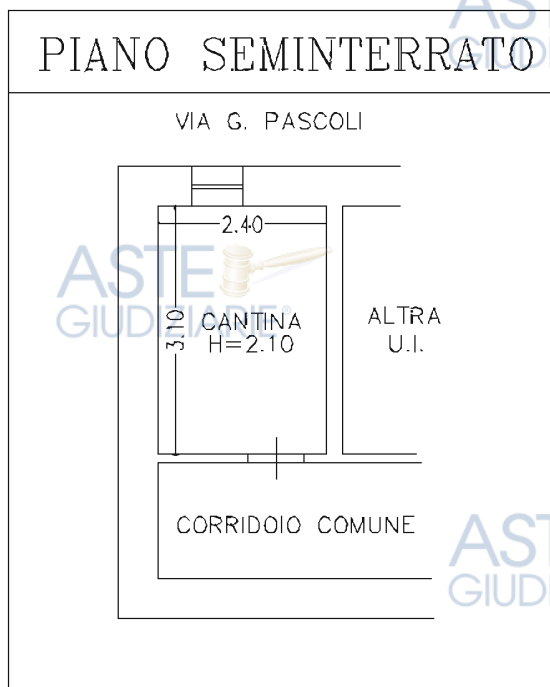
Non è stato possibile rintracciare copia dei grafici di progetto relativi all'edificio in questione, la planimetria catastale originaria è in parte difforme dallo stato attuale dei luoghi, in particolare il balcone prospiciente la via M. D'Azeglio è stato chiuso a veranda, inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento del balcone prospiciente via G. Pascoli.

Tali illeciti edilizi possono essere regolarizzati in funzione delle vigenti normative in materia, si stima una spesa presumibile di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie e l'acquisizione del certificato di agibilità. I costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti a farsi da parte del tecnico redattore, saranno opportunamente detratti dal valore di stima.

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:

PIANTA PIANO PRIMO





Catasto fabbricati del Comune di Taranto								
Lotto "unico"	Fg.	P.Illa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
	202	88	36	A/3	2°	5,5 vani	Mq. 99	€ 482,89
	In ditta: - [REDACTED] nato a Taranto il 05/06/1983 prop. 1/1							
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi.								
Dal certificato per Notar N. Tiecco risultano:								
Iscrizioni								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
2983	18/04/07	Ipoteca volontaria	Banca per la casa s.p.a.			[REDACTED]		
Trascrizioni								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
18208	20/10/17	Pignoramento	Unicredit s.p.a.			[REDACTED]		
Nota: L'avv. P. Albanese nell'istanza di vendita del 26/09/2023 dichiara che tale trascrizione è riferita a precedente procedura esecutiva R.G.E. n. 428/2017 dichiarata estinta in data 15/10/2020								

18560	14/09/23	Pignoramento	PRISMA SPV srl			
Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
	1/1	Compravendita	Notaio R. Frascolla	12/04/07	18/04/07	7919
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dall'esecutato sig. , unitamente al suo nucleo familiare.						
Documentazione allegata/verificata						
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si	-	Si: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni		
Oneri condominiali						
Importo annuo gestione e manutenzione			Spese straordinarie già deliberate		Spese condominiali scadute e non pagate	
€. 300,00 (€. 25,00 mensili)			€. 220,00 di cui già versate € 50.00		//	

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (20/10/2017) si apparteneva al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar R. Frascolla del 12/04/2007 trascritto il 18/04/2007 al n. 7919.

CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO

- [REDACTED] nato a Taranto il 05/06/1983
c.f. [REDACTED]

Determinazione del valore

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 250,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 3.000,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.100,00 che al tasso medio del 3,5% fornisce un valore attuale di:

$$€ 2.100,00 / 0,035 = € 60.000,00$$

Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ le condizioni in cui versa il fabbricato,
- ✓ la presenza della cantinola,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ la mancanza di ascensore (appartamento al primo piano),
- ✓ la superficie omogenizzata catastale,
- ✓ la mancanza di riscaldamento autonomo
- ✓ la presenza di climatizzatori che svolgono la funzione caldo/freddo

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni civili nel comune di Taranto, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 400,00 per una superficie omogenizzata catastale di mq. 99. Per cui si ha:

$$€ 400,00 \times 99 = € 39.600,00$$

Valore di mercato

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

$$€ (60.000,00 + 39.600,00) / 2 = € 49.800,00$$

Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario. € 4.980,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 5.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato con gli arrotondamenti in,

Prezzo base del lotto € 40.000,00

C O N C L U S I O N I

Lotto "UNICO" Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, quartiere Tamburi, alla via Massimo d'Azeglio Ed. SP scala A, piano primo e ingresso dalla porta posta a destra salendo le scale. Si compone di un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 71 circa, oltre un balcone di mq. 3 circa e una veranda di mq. 4 circa. Pertinenza dell'abitazione è una cantinola di mq. 7,40 circa, posta al piano seminterrato. L'immobile confina a Est con via Massimo D'Azeglio, ad Ovest con via Giovanni Pascoli, a Nord con altro immobile scala B e a Sud con

vano scale e [REDACTED] o aventi causa; la cantina confina ad Est con corridoio comune, ad ovest con via G.Pascoli, a nord con altra cantina e a sud con muro perimetrale di confine.

Il bene risulta accatastato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 202 p.lla 88 sub 36, cat. A/3 cl. 2° di 5,5 vani, sup. catas. mq. 99 e rendita € 482,89.

Presso l'Arca Jonica (ex Istituto Autonomo per le Case Popolari) non è stata rinvenuta alcuna Licenza Edilizia e/o Permesso di Costruire e certificato di agibilità/abitabilità. L'Ente ha dichiarato che l'intervento è stato identificato con il Cantiere 11227 per la realizzazione di n. 2 edifici denominati "SP-SL" in applicazione delle Leggi n. 43/49 e n. 1148/55.

La planimetria catastale originaria è in parte difforme dallo stato attuale dei luoghi, tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato sig. [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare.

Valore stimato € 40.000,00 (diconsi € quarantamila/00)

Taranto, 17/01/2025

L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Ricevuta raccomandata
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atto di provenienza

7. Rilievi grafici
8. Rilievi fotografici
9. Certificazione amm.re di condominio

