

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. LUCA IACOBELLIS NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N° 316/2023

PROMOSSA DA
OLYMPIA SPV S.R.L.

NEI CONFRONTI DI
[REDACTED]

Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA ZANNA**

Ausiliario: **Avv. CARMELA LIUZZI**

PERIZIA DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
studio VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu*

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE
PROCEDURA R.G.E. N. 316/2023**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

- unità immobiliare sita in Palagianello (TA) alla via Masella, riportata nel N.C.E.U. al foglio 8, ptc 707, sub. 103 ctg. A/3;
- unità immobiliare sita in Palagianello (TA) alla via Masella, riportata nel N.C.E.U. al foglio 8 ptc 707, sub 29 ctg. C/6.

2. VALUTAZIONI PRELIMINARI**2.1 Atto di proprietà**

Nel fascicolo relativo alla procedura RGE 316/2023 è depositata la CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 - redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Dal suddetto documento è possibile desumere che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] per i diritti 1/1 di piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Calvi Vittoria, notaio in Manduria, del 03/03/2005 rep. 113230/9623, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 07/03/2005 al n. 4209 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

2.2 Definizione dei Lotti

Sono individuati due lotti come riportati nell'atto di pignoramento; piena proprietà di:

LOTTO 1

- unità immobiliare sita in Palagianello (TA) alla via Masella, riportata nel N.C.E.U. al foglio 8, ptc 707, sub. 103 ctg. A/3;

LOTTO 2

- unità immobiliare sita in Palagianello (TA) alla via Masella, riportata nel N.C.E.U. al foglio 8 ptc 707, sub 29 ctg. C/6.

3. LOTTO 1**3.1 Definizione e descrizione del Lotto 1**

Breve descrizione: Il Lotto 1 è costituito da appartamento al primo piano di palazzina facente parte di più ampio e articolato comprensorio.

L'immobile di che trattasi è posto nella palazzina individuata come Pal. A4.3 al numero 30 di via Masella in Palagianello (TA). Si tratta di un fabbricato costituito da piano terra e ulteriori quattro piani superiori.

L'appartamento è composto da salone-ingresso, cucina-tinello, due camere da letto, zona disimpegno, bucataio, bagno e da due balconi.

Dati catastali che individuano il LOTTO 1

- N.C.E.U. al foglio 8, ptc 707, sub. 103 ctg. A/3.

Intestato a:

– [REDACTED]

L'appartamento

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra facente parte di un insieme di corpi di fabbrica posti all'interno di comprensorio recintato in via Masella a Palagianello (TA).

L'immobile è realizzato con struttura a telaio in cemento armato e solai latero cementizi. È presente ascensore e vano scala. Le parti comuni sono in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento è costituito da ampio salone-ingresso, cucina-tinello, bucataio, bagno, due camere da letto. L'immobile è luminoso e dotato di due balconi.

Gli infissi esterni sono in legno – pvc con vetro camera, protetti da tapparelle e zanzariere, il pavimento è realizzato in piastrelle in ceramica di grandi dimensioni di colore chiaro, gli infissi interni sono tamburati in legno chiaro tonalità ciliegio con pannellatura piena.

L'appartamento è dotato di porta di accesso blindata, citofono, impianto elettrico e di riscaldamento a elementi radianti. Inoltre sono installati nelle camere da letto e nel salone impianti di condizionamento split system. L'immobile è in complessive condizioni di manutenzione buone.

3.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palagianello della seguente documentazione presente nel fascicolo urbanistico:

- concessione per esecuzione lavori edili n. 68 del 31.01.1990;
- le relative planimetrie assentite;
- certificato di abitabilità del 01/03/1993.

Pertanto, dalla documentazione presa in esame, dai rilievi effettuati (pur non essendo stato possibile misurare lo spessore di tutte le murature), risulta che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, non è sostanzialmente conforme al progetto validato per quanto segue:

- Rimozione parziale di parete di divisione zona salone: diversa distribuzione interna;
- Spostamento di porta interna: diversa distribuzione interna;
- Differenza del balcone interno di dimensioni diverse rispetto quello assentito (inferiori al 2% rispetto la superficie complessiva del cespite)

3.3 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Premesso che, come noto, il divieto di trasferire immobili che si presentano in tutto o in parte abusivi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto da parte dell'autorità giudiziaria.

Tanto premesso è possibile sanare le opere realizzate sino a oggi, provvedendo a richiedere scia in sanatoria per diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 37 per la diversa forma e dimensioni del balcone. Conseguentemente, sanato l'immobile, si adeguerà la planimetria catastale.

3.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento sono corrispondenti all'attuale stato dei luoghi con la ulteriore precisazione che l'indirizzo del cespite è al numero 30 di via Masella in Palagianello (TA).

3.5 Accertare lo stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo del 19 novembre 2024, presente l'Ausiliario nominato, ha consentito l'accesso il Sig. [REDACTED] il quale ha riferito all'Ausiliario che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da padre, madre e 2 figli di cui uno minore.

3.6 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti:

a) Caratteristiche della zona

Zona periferica, urbanizzata.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi rispondono adeguatamente all'uso residenziale.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato buono.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti preliminarmente come fonte i seguenti dati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2024 – Provincia: Taranto; Comune: Palagianello, Fascia/zona periferica riporta, per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, una forchetta di valori compresa tra €/mq 950,00 e €/mq 1.200,00 e per quelli in stato di conservazione ottimo una forchetta di valori compresa tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.500,00.

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari, in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed omogenei, si individua una forchetta di valori tra €/mq 1.150,00 e €/mq 1.300,00.

3.7 Valutazione del Lotto 1:

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 1.270,00 riferito alla superficie commerciale lorda. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Tipologia: superficie lorda	mq	coefficiente	Superficie
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	mq 107,70	100%	mq 107,70
Balconi – pertinenza esclusiva di ornamento.	mq 22,00	30% fino a 25 mq 10% oltre i 25%	mq 6,60
TOTALE			mq 114,30

Per cui avremo €/mq 1.270,00 x mq 114,30 = € 145.161,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico):	- € 7.285,05
Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa. Istruttoria per la scia in sanatoria: diritti, sanzione e parcella onnicomprensiva lorda del tecnico.	- € 3.500,00
Totale a detrarre	- €10.758,05

LOTTO 1:

VALORE IMMOBILE (valore arrotondato) = €134.403,00

4. LOTTO 2

4.1 Definizione e descrizione del Lotto 2

Dati catastali attuali che individuano il LOTTO 2

- al foglio 8 ptc 707, sub 29 ctg. C/6.

Intestato a:

[REDACTED]

Box auto

Descrizione: Il box auto è posto al piano interrato del fabbricato di via Masella 30 rispetto il piano stradale con accesso da area scoperta asfaltata del comprensorio degli immobili di via Masella.

Al suddetto piano sono posti altri box auto e tale area si raggiunge sia tramite scala dal marciapiede antistante sia con percorso carrabile con accesso sempre da strada pubblica. L'accesso al box è con portello basculante.

Il box è dotato di porta in ferro con apertura manuale ed è dotato di soppalco adibito a deposito.

Le dimensioni interne del cespite sono di mt 3,77 x mt 4,72 ed è pavimentato con piastrelle in cemento alla veneziana, inoltre è realizzato all'interno un soppalco metallico.

Il cespite è in complessive condizioni di manutenzione normali.

4.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palagianello della seguente documentazione presente nel fascicolo urbanistico:

- concessione per esecuzione lavori edili n. 68 del 31.01.1990;
- le relative planimetrie assentite;
- certificato di abitabilità del 01/03/1993.

Non si riscontrano difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria della pratica edilizia ad esclusione della realizzazione di una struttura in acciaio per la realizzazione di un soppalco interno ad uso ripostiglio.

4.3 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Premesso che, come noto, il divieto di trasferire immobili che si presentano in tutto o in parte abusivi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto da parte dell'autorità giudiziaria.

Tanto premesso è possibile sanare le opere realizzate sino a oggi, provvedendo a richiedere scia in sanatoria per la realizzazione del soppalco interno ad uso ripostiglio.

4.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento sono corrispondenti all'attuale stato dei luoghi con la ulteriore precisazione che l'indirizzo del cespite è al numero 30 di via Masella in Palagianello (TA).

4.5 Accertare lo stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo del 19 novembre 2024, presente l'Ausiliario nominato, ha consentito l'accesso il Sig. [REDACTED] quale ha riferito all'Ausiliario che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da padre,

madre e 2 figli di cui uno minore.

4.6 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti:

a) Caratteristiche della zona

Zona, periferica, urbanizzata.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi rispondono adeguatamente all'uso residenziale.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato buono.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti preliminarmente come fonte i seguenti dati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2024 – Provincia: Taranto; Comune: Palagianello, Fascia/zona periferica riporta, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, una forchetta di valori compresa tra €/mq 450,00 e €/mq 630,00.

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari, in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed omogenei, si individua una forchetta di valori tra €/mq 600,00 e €/mq 800,00.

4.7 Valutazione del Lotto 2:

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 800,00 riferito alla superficie commerciale lorda. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Tipologia: superficie lorda	mq	coefficiente	Superficie
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	mq 22,50	100%	mq 22,50
TOTALE			mq 22,50

Per cui avremo €/mq 800,0 x mq 22,50 = € 18.000,00

Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico):	- € 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica. Istruttoria per la scia in sanatoria: diritti, sanzione e parcella onnicomprensiva lorda del tecnico.	- € 1.600,00
Totale A DETRARRE	- € 2.500,00

LOTTO 2:

VALORE IMMOBILE = € 15.500,00

5. ULTERIORI INFORMAZIONI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Per quanto attiene le spese condominiali l'avv. Nicoletta Campanella, amministratore del Condominio di Via Masella n. 30 Pal. A/4.3, comunica che, relativamente ai due lotti congiuntamente, la proprietà:

1. nell'anno 2024, paga una rata mensile di € 29,42 (annuale €352,99);
2. non risultano a carico della sig.ra [REDACTED] la presenza di pendenze negli ultimi due anni;
3. con delibera condominiale del 19 luglio 2024, l'assemblea condominiale ha deliberato all'unanimità la sostituzione dell'attuale impianto citofonico con un nuovo impianto videocitofonico; tuttavia si precisa che, sino ad oggi, nessuno dei condomini ha versato l'importo di propria competenza poiché l'impianto esistente è ancora funzionante;
4. i lavori superbonus 110% sono stati completati entro il 31/12/2023.

6. ALLEGARE QUANTO RICHIESTO

Al riguardo sono riportati:

ALL.01/A PLANIMETRIA LOTTO 1;
 ALL.01/B PLANIMETRIA LOTTO 2;
 ALL.02/A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1;
 ALL.02/B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2;
 ALL.03/A PLANIMETRIA E VISURA CATASTALI LOTTO 1;
 ALL.03/B PLANIMETRIA E VISURA CATASTALI LOTTO 2;
 ALL.04 FASCICOLO PRATICHE URBANISTICHE;
 ALL.05 VERBALE DI SOPRALLUOGO;
 ALL.06 ATTO DI COMPRAVENDITA;
 ALL.07 CERTIFICATO DI MATRIMONIO;
 ALL.08A – RELAZIONE SUCCINTA LOTTO 1;
 ALL.08B – RELAZIONE SUCCINTA LOTTO 2.

Tanto in esecuzione al mandato affidato.

Taranto, 10/01/2025

l'Esperto stimatore
 Ing. Luca Iacobellis