



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 73/2024

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Francesca ZANNA**

Creditore Procedente: **DE VITA Giovanni**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Maria Luisa LUCCHESI**

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° 73/2024 R.G.E. promosso da:

DE VITA GIOVANNI

contro

[REDACTED]

Nomina 29/07/2024

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca 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 risalgia 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 (calpestable) 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) 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 insolite (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.

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.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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 rilevati dal pignoramento	
Proc. n°	Descrizione beni
73/2024	Locale commerciale sito nel comune di Grottaglie alla via Giordano Bruno n. 21 al piano terra in catasto al fg 47 particella 6241 sub 8

RELAZIONE TECNICA***OPERAZIONI PERITALI***

L'avviso di sopralluogo è stato notificato a mezzo pec all'esecutato da parte dell'ausiliario avv. Maria Luisa Lucchese. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

All'ispezione presso l'immobile pignorato effettuato in data 09 ottobre 2024, hanno presenziato, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, l'ausiliario avv. Maria Luisa Lucchese e il [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e quant'altro necessario.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica della documentazione catastale con Denuncia di variazione prot. TA0004209/2025 del 20/01/2025 è stata variata la planimetria catastale in atti in conformità all'attuale stato dei luoghi; successivamente si è presentata ulteriore variazione prot. TA0006175/2025 del 27/01/2025 per errata rappresentazione grafica.

RISPOSTA AI QUESITI***FORMAZIONE DI LOTTI***

La massa immobiliare pignorata è costituita da un unico locale, pertanto è possibile procedere alla vendita per lotto unico.

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
73/2024	Unico	Locale sito in Grottaglie, alla via Umberto Giordano n. 21, riportato in Catasto al fg. 47 p.lla 6241 sub 8

FABBRICATO: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina edificata negli anni '60, situata all'angolo tra via Umberto Giordano e via Pacinotti. La struttura è costituita da un piano terra e due piani superiori. La struttura portante del piano terra, visionata, è in muratura con copertura a volte. Il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i piani superiori sono adibiti a uso abitativo.

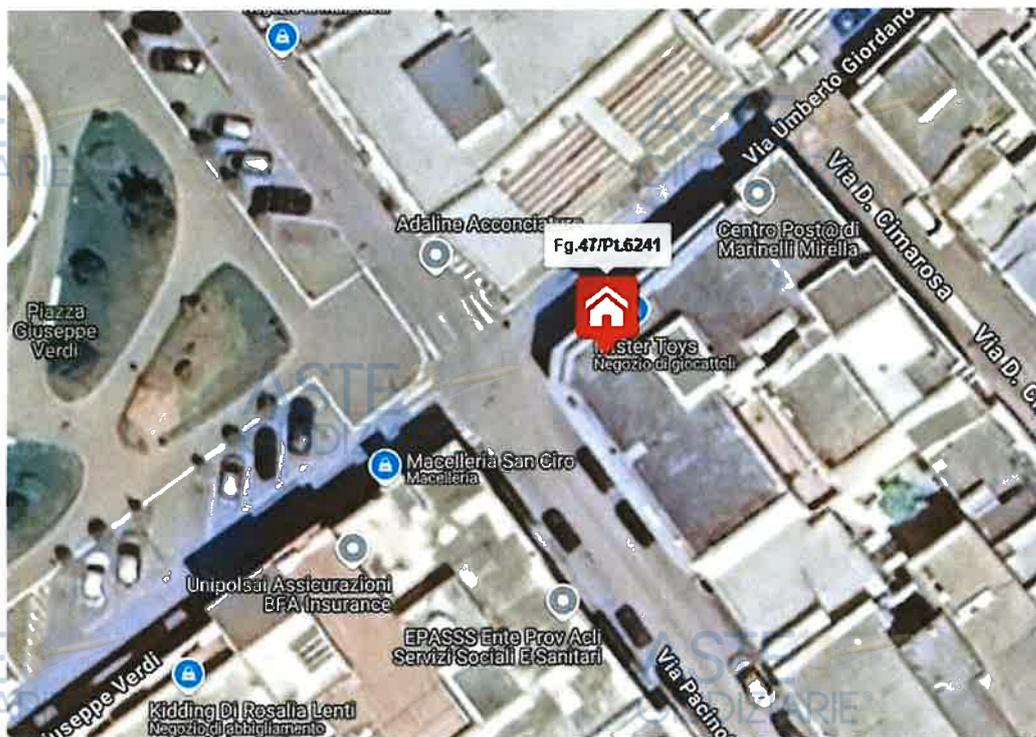


Figura 2 - Localizzazione del bene

LOCALE: il locale in oggetto è posto al piano terra dello stabile a cui si accede dal civico 21 di via Giordano. Attualmente è adibito a salone da parrucchiere, con ambienti funzionali e appositamente organizzati per accogliere i clienti e svolgere le attività legate al settore. Si compone di due vani che formano un unico ambiente separati da una muratura bassa e passaggio da una parte all'altra: il primo vano prospiciente alla strada è utilizzato all'esercizio dell'attività di taglio capelli con sedute per attesa, mentre la parte retrostante è adibita a lavaggio, completano il locale un bagno con antibagno e un ripostiglio, per una superficie utile interna di mq. 37,45 circa; il tutto come rappresentato nella planimetria allegata.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne sono intonacate a civile, in alcune zone l'intonaco è stato rimosso a causa di infiltrazioni di acque. La porta d'ingresso del locale è a due ante, realizzata in metallo con inserti in vetro trasparente spesso. La struttura metallica conferisce solidità e resistenza, mentre il vetro trasparente permette una buona visibilità verso l'interno e garantisce un'ottima luminosità. Nella parte retrostante, oltre a una finestra, sono presenti due finestrini nei vani bagno e antibagno prospicienti il cortile, realizzati in alluminio con vetri satinati. La pavimentazione dell'intero è in gres del formato di cm. 60 x 60 ad esclusione del vano antibagno e bagno che è in piastrelle di formato di cm. 25x25. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle del formato di cm. 25 x 33 fino a mt. 1,90 dal piano di pavimento. In esso sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo e vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante. Il riscaldamento e raffrescamento avvengono a mezzo di climatizzatore.

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: mediocre per la presenza di tracce di umidità sia nella parte bassa della muratura del secondo vano e sia all'intradosso del vano bagno e antibagno.

CONFINI:

L'immobile confina a nord con cortile condominiale, a est con androne del fabbricato, a sud con via Umberto Giordano

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	
Sala attesa e lavorazione	mq. 33,00
Ripostiglio	mq. 1,50
Antibagno	mq. 1,55
Bagno	mq. 1,40
Totale superficie utile	mq. 37,45

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

Presso l'ufficio tecnico del comune di Grottaglie è stato rinvenuto un progetto per ampliamento e ammodernamento del piano terra e costruzione di 2 piani superiori dell'8 agosto 1968 verbale n. 24 progetto n. 255. In tale grafico risulta il disegno di una pianta di massima, in parte annullato.

Successivamente il [REDACTED] ha ottenuto per il locale sito in via Umberto Giordano il Permesso di Costruire n. 19 del 12/02/2009 per:

- modifiche interne e di facciata fabbricato
- cambio di destinazione d'uso a locale artigianale

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ:

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Rilievo fotografico



Foto 1 - Fabbricato



Foto 2 - Ingresso

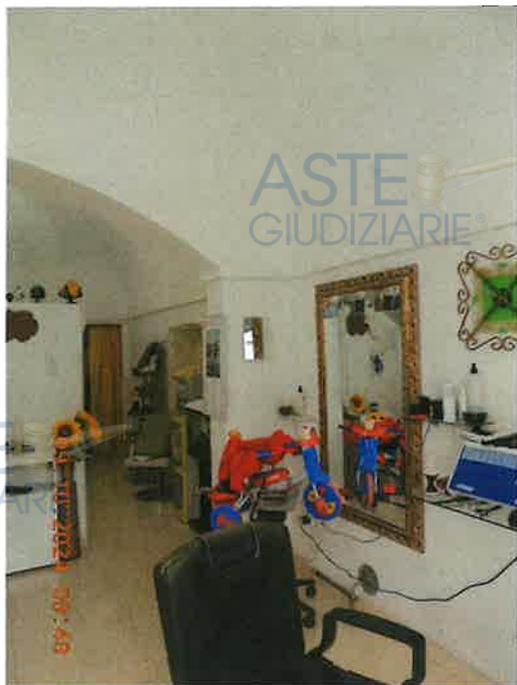


Foto 3 - Vano 1



Foto 4 - Vano 2

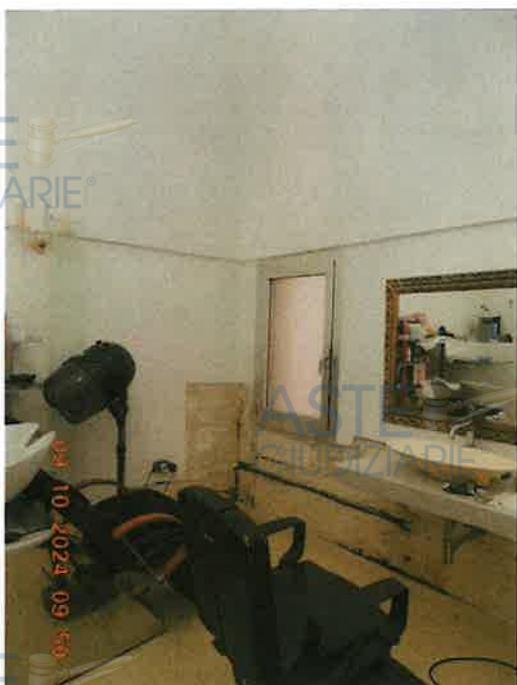


Foto 5 - Vano 2



Foto 6 - Anti bagno



Foto 7 - Bagno



Foto 8 - Umidità anti bagno

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

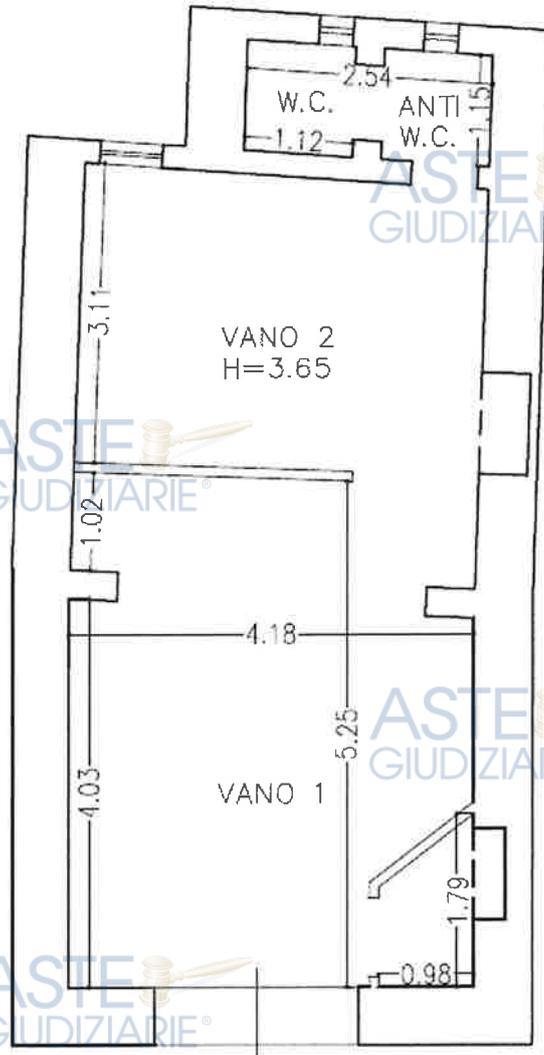
È da rilevare che lo stato attuale dei luoghi è difforme dal Permesso di Costruire n. 19 del 12/02/2009 e dalla planimetria catastale in atti. In particolare:

- ✓ il progetto riporta il ripostiglio e il wc come due vani separati: attualmente invece risultano uniti con chiusura dell'ingresso del ripostiglio e apertura tra il wc e ripostiglio, cambiando la destinazione rispettivamente a antibagno e wc,
- ✓ demolizione della muratura esistente tra il primo e il secondo vano,
- ✓ nel secondo vano è stata realizzata una muratura di separazione non a tutta altezza,
- ✓ è stata realizzata una delimitazione nell'angolo est (anch'essa non a tutta altezza) mediante pannelli in cartongesso

A parere dello scrivente tale illeciti edilizi **sono regolarizzabili** per la diversa distribuzione degli spazi interni: pertanto è necessario effettuare una pratica edilizia a sanatoria e acquisizione del certificato di agibilità, con una spesa presuntiva di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato e oneri.

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:



Catasto fabbricati del Comune di Grottaglie								
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Lotto "unico"	47	6241	8	C/1	5	37	49	€ 634,42
	In ditta: [REDACTED]							
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi								

Dal certificato per Notar G. Cito risultano:						
Iscrizioni						
N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro		
2297/18157	14/01/15	Ipoteca giudiziale	Annicchiarico Alfonso			
1965/14869	10/06/19	Ipoteca giudiziale	De Vita Giovanni			
Trascrizioni						
N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro		
4003/5372	27/02/24	Pignoramento	De Vita Giovanni			
Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
		Atto di compravendita	Notar G. CITO	21/10/08	24/10/08	22398
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal						
Documentazione allegata/verificata						
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si	//	SI: Nessuna annotazione		
Oneri condominiali						
Spese condominiali scadute e non pagate		Spese condominiali Annuali		Spese straordinarie		
Non ci sono insoluti		€ 90,00 circa, oltre le spese per consumo acqua		//		

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 identifica erroneamente l'ubicazione dell'immobile alla via Giordano Bruno anziché alla via Umberto Giordano, ma proseguendo riporta correttamente i dati catastali comprensivi di indirizzo e civico. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento;

per tanto l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (10/02/2024) si apparteneva al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Giandomenico Cito del 21/10/2008 registrato il 23/10/2008 rep. n. 8367 e trascritto il 24/10/2008 R.P. n. 22398.

Nota: l'immobile acquistato dal [REDACTED], pur coniugato in regime di comunione dei beni, è escluso dalla medesima comunione legale poiché nell'atto di compravendita è attestato che il locale deve intendersi come bene personale ai sensi dell'art. 179 lett. D del codice civile (bene che serve all'esercizio della professione).

CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO

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 € 350,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 4.200,00

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.940,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale

di: $€ 2940,00 / 0,03 = € 98.000,00$

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 l'immobile,
- ✓ le condizioni in cui versa l'immobile,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ la superficie omogenizzata catastale,
- ✓ la presenza di un condizionatore

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni civili nel comune di Grottaglie, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 1.000,00 per una superficie **omogenizzata catastale** di mq. 49. Per cui si ha:

$$€ 1.000,00 \times 49 = € 49.000,00$$

Valore di mercato

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

$$€ (98.000,00 + 49.000,00) / 2 = € 73.500,00$$

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. € 7.350,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 5.000,00

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

Prezzo base del lotto € 61.000,00

CONCLUSIONI

Lotto "UNICO" Piena proprietà del locale, attualmente adibito a salone da parrucchiere, al piano terra del fabbricato sito in Grottaglie alla via Umberto Giordano n. 21, composto da due vani che formano un unico ambiente separati da una muratura bassa; completano il locale un bagno con antibagno e un ripostiglio per una superficie interna di mq. 37,45 circa.

L'immobile confina a nord con cortile condominiale, a sud con via Umberto Giordano, a est con androne del fabbricato; censito nel catasto urbano del Comune di Grottaglie al foglio 47 p.lla 740 sub 8 cat. C/1 cl. 5 cons. mq. 37 sup.cat. mq. 49 rendita € 634,42.

Presso l'U.T.C. del Comune di Grottaglie è stata rinvenuto:

- un progetto per ampliamento e ammodernamento del piano terra e costruzione di 2 piani superiori dell'8 agosto 1968 verbale n. 24 progetto n. 255,
- il Permesso di Costruire n. 19 del 12/02/2009 per modifiche interne e di facciata fabbricato e cambio di destinazione d'uso a locale artigianale

L'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Attualmente lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme dal Permesso di Costruire n. 19 del 12/02/2009 e dalla planimetria catastale in atti per cui è stato necessario aggiornare lo stato dei luoghi. In particolare:

- ✓ il progetto riporta il ripostiglio e il wc come due vani separati: attualmente invece risultano uniti con chiusura dell'ingresso del ripostiglio e apertura tra il wc e ripostiglio, cambiando la destinazione rispettivamente a antibagno e wc,
- ✓ demolizione della muratura esistente tra il primo e il secondo vano,
- ✓ nel secondo vano è stata realizzata una muratura di separazione non a tutta altezza,
- ✓ è stata realizzata una delimitazione nell'angolo est (anch'essa non a tutta altezza) mediante pannelli in cartongesso.

Gli illeciti edilizi esistenti sono regolarizzabili in base alle normative vigenti in materia; i costi necessari sono stati opportunamente detratti dal valore di stima, salvo eventuali diverse interpretazioni tecniche o maggiori spese richieste dal tecnico incaricato o dall'ufficio tecnico comunale.

L'immobile attualmente è nel possesso dell'esecutato che vi esercita la propria attività di parrucchiere per uomo e donna.

Valore stimato € 61.000,00 (diconsi € sessantunomila/00)

Taranto, 03/02/2025

L'esperto
geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso
2. Documentazione urbanistica acquisita
3. Documentazione catastale
4. Estratto per riassunto atto di matrimonio
5. Atto di provenienza
6. Rilievo grafico
7. Rilievi fotografici