

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE N.R.G.

84/2020

CREDITORE PROCEDENTE

Special Force SRL

DEBITORE ESECUTATO

XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Francesca ZANNA

AUSILIARIO DEL GIUDICE

Avv. Angela D'APRILE

ESPERTO STIMATORE:

Ing. Giuseppe SEMERARO

ELABORATO:

RELAZIONE DI STIMA (PRIVACY)

SOMMARIO

- 0.1 - Premessa -
- 0.2 - Esame della documentazione -
- 0.3 - Descrizione dei beni desunta dagli atti -
- 0.4 - Operazioni peritali e sopralluoghi -
- 0.5 - Determinazione dei lotti -
- 0.6 - Criteri di stima -

LOTTO 1

- 1 .1 - Descrizione del bene
- 1 .2 - Caratteristiche della zona
- 1 .3 - Fabbricato
- 1 .4 - L'unità immobiliare
- 1 .5 - Consistenza e superficie commerciale
- 1 .6 - Diritti reali e provenienza
- 1 .7 - Pratica edilizia
- 1 .8 - Difformità e sanabilità
- 1 .9 - Agibilità
- 1 .10 - Stato di possesso
- 1 .11 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 1 .12 - Esposizioni debitorie per spese condominiali
- 1 .13 - Rapporto di valutazione
- 1 .14 - Descrizione sintetica

LOTTO 2

- 2 .1 - Descrizione del bene
- 2 .2 - Caratteristiche della zona
- 2 .3 - Fabbricato
- 2 .4 - L'unità immobiliare
- 2 .5 - Consistenza e superficie commerciale
- 2 .6 - Diritti reali e provenienza
- 2 .7 - Pratica edilizia
- 2 .8 - Difformità e sanabilità
- 2 .9 - Agibilità
- 2 .10 - Stato di possesso
- 2 .11 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 2 .12 - Esposizioni debitorie per spese condominiali
- 2 .13 - Rapporto di valutazione
- 2 .14 - Descrizione sintetica

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di stima dell'esperto ing. Giuseppe Semeraro
nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 84/2020*

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca ZANNA

Creditore: **Special Force SRL**Debitori: **XXX****0.1 - Premessa -**

Oggetto dell'incarico è la stima dei beni che rientrano nella esecuzione immobiliare a carico del suddetto debitore per i quali è prevista la vendita forzata ed attinente il pignoramento immobiliare presso il Tribunale di Lecce, sez. distaccata di Taranto trascritto in data 10.03.2020 ai nn. 6084/4344 sugli immobili descritti in appresso.

Assegnato per il deposito dell'elaborato peritale il termine di giorni 90 a far data dall'accettazione dell'incarico il sottoscritto tecnico procede all'assolvimento dell'incarico come segue.

0.2 - Esame della documentazione -

Si dà atto che:

- il creditore procedente ha prodotto una certificazione del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ipotecati;
- la medesima risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione;
- il creditore procedente non ha prodotto il certificato di stato civile né l'estratto di matrimonio degli esecutati.

0.3 - Descrizione dei beni desunta dagli atti -

Catasto Fabbricati								
Comune di Manduria								
n.	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. catast.	Rend.
1	147	3973	2	C6	1	0	178	220,63
	Indirizzo:		via Montello, 19 - p.terra					
2	147	3973	3	A2	1	8,5	237	570,68
	Indirizzo:		via Montello, 21 - piano S1 e 1°					
in ditta	XXX		proprietà per 1/1		- nato a			

0.4 - Operazioni peritali e sopralluoghi -

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati il sottoscritto esperto ha condotto le seguenti attività:

- notifica di affidamento incarico ricevuta in data 18/06/2020
- accettazione dell'incarico e giuramento in data 06/07/2020
- esame degli atti del procedimento;
- accertamento che il creditore procedente ha prodotto una certificazione del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ipotecati;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali per la data del 06/08/2020

- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali di Manduria al fine di ottenere copia delle licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricognizione sugli immobili; acquisizione di relativi rilievi fotografici; accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo catastale ed urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia (art.12 D.M. 30.05.2002) anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici; verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ricerche di mercato (fonti: studi notarili, agenzie immobiliari, banche dati immobiliari, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- formazione dei lotti di vendita;
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati;

Il primo accesso al compendio immobiliare è regolarmente avvenuto in data 06.08.2020 unitamente ai signori:

- Avv. Angela D'APRILE
- XXX

0.5 - Determinazione dei lotti -

Dagli opportuni rilevamenti e dalle valutazioni tecniche degli immobili è scaturita l'individuazione dei lotti come di seguito riportato.

In catasto fabbricati										
	Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. catast.	Rend.	
Lotto 1	Manduria	147	3973	2	C6	1	0	178	220,63	
	Piena proprietà su unità immobiliare urbana ad uso commerciale sita in Manduria (TA), posta al piano terra di fabbricato privato con accesso dal civico n.19 della via Montello; superficie interna utile mq 190 circa + mq 8 circa di atrio interno; confinante a nord, ovest e sud con immobili similari, ad est con via Montello.									
Lotto 2	Manduria	147	3973	3	A2	1	8,5	237	570,68	
	Piena proprietà su unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Manduria (TA), posta al primo piano di fabbricato unifamiliare senza ascensore e composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni; con accesso dal civico n.21 della via Montello; superficie interna utile mq 140 circa con terrazzino e balcone per 50 mq; costituisce pertinenza della suddetta unità un ampio deposito al piano interrato esteso circa 206 mq utili privo di rampa carrabile.									
In ditta :	XXX						propr. 1/1			

0.6 - Criteri di stima -

Per la determinazione del valore di stima dei beni in esame si adotta il "metodo del confronto di mercato" fondato su criteri di analogia dei parametri immobiliari caratteristici con altri beni similari posti nella stessa zona (c.d. comparabili); tale valore viene infine ragguagliato sulla scorta di specifiche peculiarità del bene oggetto di stima.

A questo saranno detratte le somme per spese da effettuare per lavori ove necessari a rendere il bene funzionale o per adeguamenti di conformità urbanistica e/o catastale ed aggiunte le somme per miglioramenti apportati in epoca recente.

S'intende che nell'attribuzione dei valori unitari come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali si terrà conto delle specificità e delle caratteristiche del bene con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- ubicazione nel centro abitato;
- dotazione della zona urbana di servizi ed infrastrutture;
- caratteristiche tecnologiche della costruzione (impianti e materiali);
- livelli di confort e sicurezza più o meno in linea con gli standards attuali;
- vetustà del bene;
- stato di conservazione e manutenzione;
- grado di esclusività della proprietà (servitù o parti in comune con terzi);
- caratteri di flessibilità fisica e d'uso del bene;
- dinamicità del mercato generale e locale della zona.

LOTTO 1**1.1 - Descrizione del bene**

unità immobiliare urbana ad uso commerciale
Manduria - via Montello 19 - piano terra
 Foglio 147 P.Ila 3973 Sub. 2

Piena proprietà su unità immobiliare urbana ad uso commerciale sita in Manduria (TA), posta al piano terra di fabbricato privato con accesso dal civico n.19 della via Montello; superficie interna utile mq 190 circa + mq 8 circa di atrio interno; confinante a nord, ovest e sud con immobili similari, ad est con via Montello.

1.2 - Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito urbano semi-centrale in una zona a prevalente carattere residenziale con fabbricati a due piani fuori terra e non particolarmente servita da attività commerciali e sebbene completamente edificata ed urbanizzata non presenta una buona dotazione di servizi (scuole, uffici amm.vi, trasporti pubblici, servizi sanitari).

1.3 - Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. in esame si sviluppa su due piani fuori terra, un interrato senza ascensore e risale ad un trentennio or sono (anni 1990-1992) posto in un contesto di quartiere con edifici coevi; l'accesso all'androne per l'alloggio sovrastante e il deposito sottostante, posto al civico 21 della via Montello, è sufficientemente ampio e si presenta allo stato rustico; le facciate esterne sono rifinite con intonaco tipo plastico spatolato; la struttura portante è di tipo a struttura e solai in c.a.; tamponamenti in blocchi tufacei; tramezzi in segati del medesimo materiale; copertura condominiale a terrazza piana.

Le condizioni generali di conservazione sono mediocri ed il fabbricato nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria non rinviabili a lungo.

1.4 - L'unità immobiliare

Posta al piano terra dell'edificio suddetto il locale, avente destinazione commerciale, è attualmente adibito a scuola di ballo e si compone di zona ingresso di circa 45 mq con tre vetrate/serrande che immette all'ampia sala estesa per circa 140 mq utili oltre a mq 8 di cortile.

Il locale dispone di bagno accessibile a mezzo di atrio scoperto.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile interna paria a m. 3,40
- Pareti finite con intonaco civile per interni e idropittura (condizioni buone);
- Bagno dotato di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 1,6 m, sanitari in porcellana (lavabo e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato (condizioni buone);
- Pavimentazione dei vani: piastrelle in ceramica monocottura tipo commerciale (condizioni buone);
- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico buono ed efficiente;
- Impianto di riscaldamento e climatizzazione del tipo a split;
- Infissi esterni: serramenti in profili in alluminio anodizzato e vetro semplice e serrande avvolgibili (condizioni buone);
- Infissi interni: porte in legno tamburrate (condizioni buone);
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione del locale: buone condizioni.

Il locale è privo di pertinenze e beni accessori.

1.5 - Consistenza e superficie commerciale

vano	sup. resid. netta [mq]	sup. non residenz. [mq]
INGRESSO	45,28	
SALA	140,96	

W.C.	4,66	
CORTILE		8,6
TOTALI	190,9	8,6

SUPERFICIE LORDA (*)	230,61
----------------------	--------

(*) intesa come area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di edificio terra-tetto riconducibile al medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

SUPERFICIE COMMERCIALE(*)

SUPERF. LORDA	230,61	1	230,61
CORTILE	8,6	0,3	2,58
TOTALE			233,19

(*) Le superfici vengono computate adottando il criterio convenzionale denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* mediante il quale la superficie commerciale scaturisce dalla somma:

a) della superficie lorda come sopra computata;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici **coefficienti di ponderazione**:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- aree esterne recintate e pavimentate, 10-12%
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, cantinole, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, area con parcheggi abbondanti 60%; area con parcheggi medi 70%; area con parcheggi scarsi 80%;
- posto auto coperto, area con parcheggi abbondanti 35%; area con parcheggi medi 45%; area con parcheggi scarsi 55%;
- posto auto scoperto, area con parcheggi abbondanti 25%; area con parcheggi medi 35%; area con parcheggi scarsi 35%;
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

1.6 - Diritti reali e provenienza

diritto reale	proprietà	XXX	nato a	1/1
---------------	-----------	-----	--------	-----

I diritti sugli immobili ricompresi nel lotto uno pervengono all'esecutato nelle modalità sotto elencate

Tipo atto	Notaio	dante causa	concorrenza
compravendita	ADAMI Michele in data 29.10.1987 reg. a Ta il 11.11.1987 al n.4171 e trascritto a TA il 26.11.1987 ai nn. g20954/p17691		1/1

1.7 - Pratica edilizia

Da indagini effettuate presso gli uffici della ripartizione urbanistica del Comune di Manduria ho accertato che il fabbricato è stato realizzato su rilascio di una prima concessione edilizia n.83/87 in data 27.04.1987 intestata ad XXX, per la demolizione del preesistente piano terra acquistato con atto suddetto e la realizzazione del piano interrato e del piano terra ed una seconda concessione n.96/92 in data 13.03.1992 a nome di XXX per la realizzazione del primo piano.

1.8 - Difformità e sanabilità

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale del 1997 tratta dall'ufficio competente fatta eccezione per un divisorio che separa l'ingresso dalla grande sala per le attività;

Rispetto al progetto edilizio approvato si rileva una sostanziale conformità; sussiste anche qui una lieve difformità relativa alla distribuzione interna per la mancanza sul progetto del divisorio suddetto.

La pratica per l'aggiornamento catastale comporterà una spesa comprensiva di onorario spettante a tecnico abilitato pari a € 700

Va considerata altresì una previsione di spesa per la pratica di sanatoria urbanistica comprensiva di spese tecniche pari ad 2500

Le somme suddette saranno defalcate dalla valutazione finale dell'immobile.

1.9 - Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificazione di agibilità e gli oneri per conseguirla vengono stimati in una somma intorno ai 2500 €.

1.10 - Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un'associazione per attività ricreativa in virtù di comodato d'uso gratuito.

1.11 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

vedasi allegata certificazione ipotecaria riguardante l'immobile in esame nel periodo 01.10.1987 al 10.03.2020.

1.12 - Esposizioni debitorie per spese condominiali

L'immobile in esame non è ricompreso in un complesso condominiale pertanto non è soggetto ad alcuna gestione condominiale.

1.13 - Rapporto di valutazione

A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, banche dati specializzate nelle quotazioni immobiliari (sito web aste giudiziarie) e tenuto conto altresì della scarsa dinamicità del mercato immobiliare corrente si può concludere che le compravendite nella zona, per costruzioni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, classificabile come locale commerciale in discrete condizioni rilevano prezzi oscillanti tra P1 e P2 €/mq di superficie commerciale come sopra definita.

$$P1 = 650 \text{ €/mq} \quad P2 = 750 \text{ €/mq} \quad S_{\text{comm}} = 233,2 \text{ mq}$$

In coerenza a quanto innanzi illustrato seguendo il criterio del confronto di mercato si assume, con riferimento al corrente mese di Febbraio del 2021, la quotazione media fra quelle sopra indicate e si ricava il valore di mercato:

$$V_m = S_{\text{comm}} * (P1 + P2)/2 = \text{€ } 163.240$$

Questo valore sarà "ragguagliato" attraverso delle correzioni percentuali per effetto di condizioni proprie dell'immobile(*), nonché "depurato" delle somme relative a lavori necessari o per esigenze amministrative e/o aggiunte le somme per miglioramenti apportati nel breve periodo per ottenere il valore di stima più probabile come di seguito indicato.

(*) Ad es. trattandosi di vendita forzata, com'è noto, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 2922 c.1 c.c.) e ciò comporterà una riduzione di valore fra il 5 ed il 10%.

RIDUZIONI

caratteristica	valore di mercato	coeff. di riduzione	riduzione
assenza di garanzia	€ 163.240	-5%	- 8.162
stato d'uso e manutenzione locale (pavimenti, infissi, ambienti climatizzati, dotazioni impiantistiche, etc)	€ 163.240	-2%	- 3.265

stato d'uso e manutenzione condominio (vetustà, scale, facciate, impianti comuni, terrazzo, etc)	€	163.240	-2%	-	3.265
assenza ascensore in relazione all'altezza di piano	€	163.240	0%	-	-
influenza di fattori panoramici (+) o insalubri (-)	€	163.240	0%	-	-
stato di possesso	€	163.240	0%	-	-
totale riduzioni				-€	14.692

DETRAZIONI

	aliquota	riduzione
quote condominiali insolute negli ultimi 24 mesi		-
pratica sanatoria edilizia		- 2.500
pratica aggiornamenti catastali		- 700
pratica conseguimento agibilità		- 2.500
totale detrazioni		-€ 5.700

In definitiva si perviene alla determinazione del valore di stima come segue:

	aliquota	riduzione
valore di calcolo		163.240
totale riduzioni		- 14.692
totale detrazioni		- 5.700
	valore finale	€ 142.848

Si conclude pertanto che il valore di stima per l'unità immobiliare in oggetto ammonta in cifra tonda a

Vs = € 143.000 (centoquarantatremila)

1.14 - Descrizione sintetica

LOTTO								
descrizione sintetica								
Piena proprietà su unità immobiliare urbana ad uso commerciale sita in Manduria (TA), posta al piano terra di fabbricato privato con accesso dal civico n.19 della via Montello; superficie interna utile mq 190 circa + mq 8 circa di atrio interno; confinante a nord, ovest e sud con immobili simili, ad est con via Montello.								
In catasto fabbricati								
Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. catast.	Rend.
Manduria	147	3973	2	C6	1	0	178	220,63
Valore di stima Vs = € 143.000 (centoquarantatremila)								