



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 392/2023



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA



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

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

Esecutato: XXXXXXXXXX

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° 392/2023 R.G.E. promosso da:

PRISMA SPV S.R.L.
contro

Nomina 26/07/2024

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 (calpestandibile) 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 insolute (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

<i>Elenco dei beni rilevati dal pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
392/2023	Unità immobiliare sita in Taranto alla Via Temenide n. 56 riportata nel NCEU al fg. 319 p.lla 3281 sub 14 ctg A/4

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso di sopralluogo è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dei debitori, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al 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

In data **1 ottobre 2024**, alle ore **16,00** erano presenti, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, anche l'ausiliario del Giudice, Avv. Maria Teresa De Luca. Tuttavia, non è stato possibile effettuare l'ispezione dell'immobile poiché lo stesso risultava chiuso e nessuno degli occupanti era presente.

In data **14 ottobre 2025**, dopo un ulteriore avviso, è stato possibile accedere all'appartamento. Al sopralluogo erano presenti le parti come nel precedente incontro e l'esecutata sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED], la quale ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e altre operazioni tecniche utili.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica della documentazione catastale con Denuncia di variazione prot. TA0005275/2025 del 22/01/2025 è stata variata la planimetria catastale in atti in conformità all'attuale stato dei luoghi ed è stato costituito il sub 31 (con soppressione del sub 14).

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

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

FABBRICATO: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio edificato negli anni 1959-1960. È costituito da un piano terra e 6 piani superiori destinati prevalentemente ad uso abitativo, la struttura portante è in muratura e orizzontamenti in latero-cemento.

È provvisto di impianto di ascensore e versa in mediocre stato di conservazione.

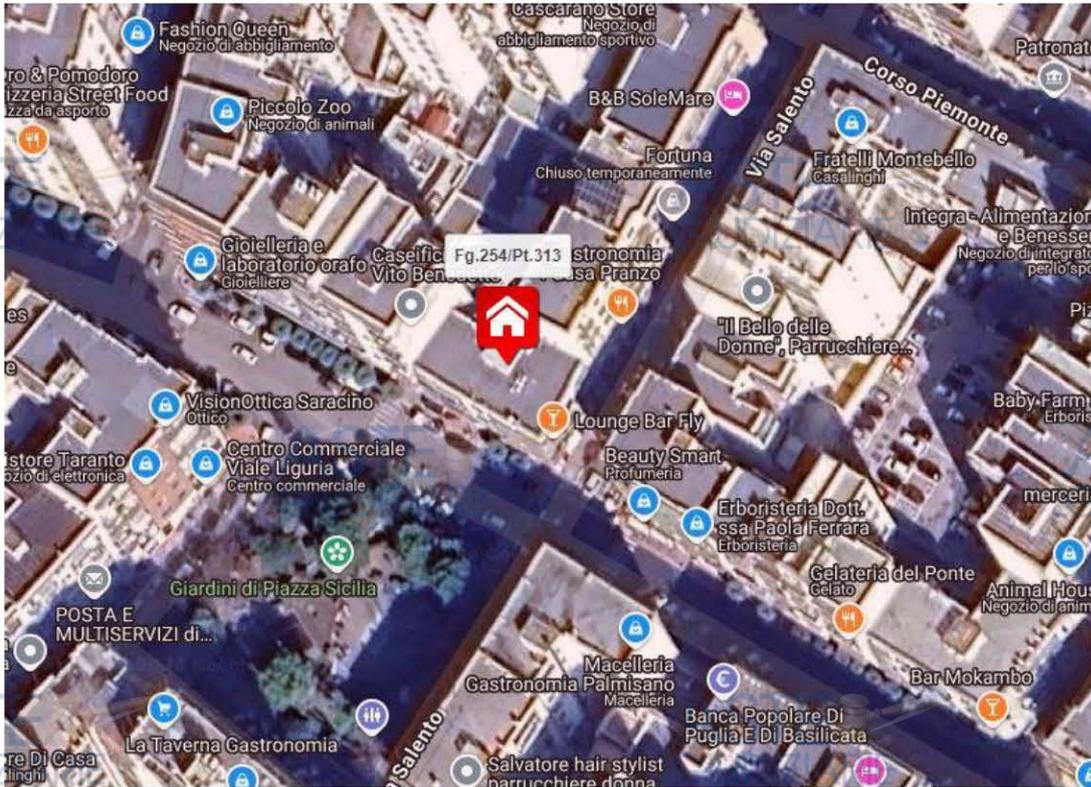


Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE: L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al secondo piano dello stabile con ingresso a destra salendo le scale. Si compone di un ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, 3 vani letto, un bagno e un ripostiglio. Nel bagno, nella parte di maggiore altezza, è stato realizzato un tramezzo. Tutta l'abitazione sviluppa una superficie utile interna di mq. 71,00 circa. A completare la proprietà ci sono due balconi: uno aperto di 2,25 mq. che si affaccia su via Temenide e un altro, con affaccio su un'area interna, chiuso a veranda di 5,39 mq. dove è presente un piccolo bucataio di mq. 1,00. Il tutto è conforme a quanto riportato nella planimetria allegata.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con idropittura. La porta d'ingresso è in legno a due ante. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro martellinato; alcuni sono provvisti di sopra luce. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, dotati alcuni di scuri e altri di tapparelle. La pavimentazione interna è realizzata in mattoni di cemento, di vari formati, con scaglie di marmo di piccola pezzatura ad eccezione del bagno, dove il pavimento è in piastrelle di gres. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, vasca, bidet e vaso all'inglese, le pareti sono rivestite con piastrelle fino a un'altezza di mt. 2,10. Una parete della veranda è rivestita anch'essa con piastrelle fino a un'altezza di mt. 2,30. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia risalente all'epoca della costruzione, idrico-fognante, di ricezione tv, citofonico, di condizionamento nel vano letto.

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

CONFINI:

L'immobile confina a Nord con vano scale, a Est con via Temenide, a Ovest con cortile e a Sud con propr. XXXXXXXXXX o aventi causa.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	
Ingresso-disimpegno	mq. 9,61
Letto 1	mq. 10,95
Ripostiglio	mq. 1,59
Letto 2	mq. 6,94
Letto 3	mq. 16,50
Cucina-soggiorno	mq. 19,09
Bagno	mq. 6,35
Totale superficie utile	mq. 71,03
<i>Pertinenze</i>	
Veranda	mq 5,39
Bucataio	mq 1,00
Balcone esterno	mq. 2,25

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 71,00 circa

SUPERFICIE BALCONE: Mq. 2,00 circa

SUPERFICIE VERANDA: Mq. 5,00 circa

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in virtù di Nulla Osta rilasciato il 30/04/1959 - pratica n. 44/1959 su domanda dei sigg.ri xxxx, per costruire due fabbricati in Taranto "via Leonida con Alfieri e Temenide" composti, rispettivamente, da piano terreno-6 piani superiori-7° attico, e piano terreno-5 piani superiori-6° attico.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ:

Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Rilievo fotografico



Foto 1 – Fabbricato



Foto 2 Androne - scale e ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3 - Ingresso - disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4 - vani 1 part porta ingr. soppalco - soffitto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 - Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

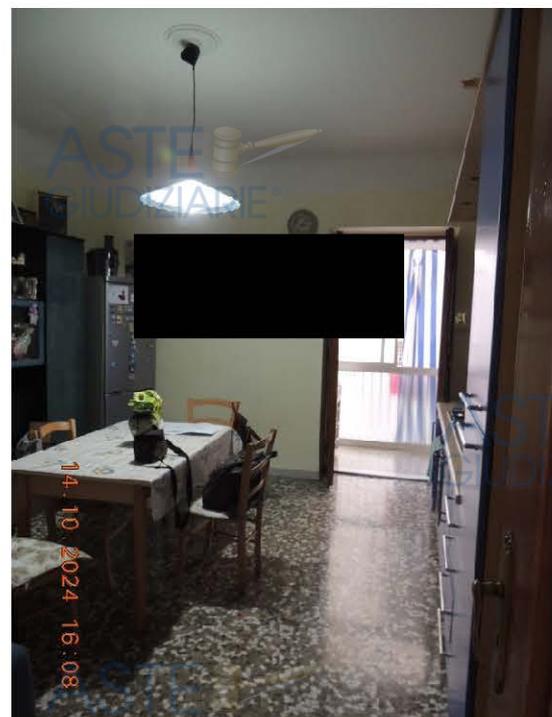


Foto 6 - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 7 - Veranda - livello

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 8 - Ripostiglio esterno con bucataio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 9 - Vano 2 presa aria e luce

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 10 - Balcone parte pavimentazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

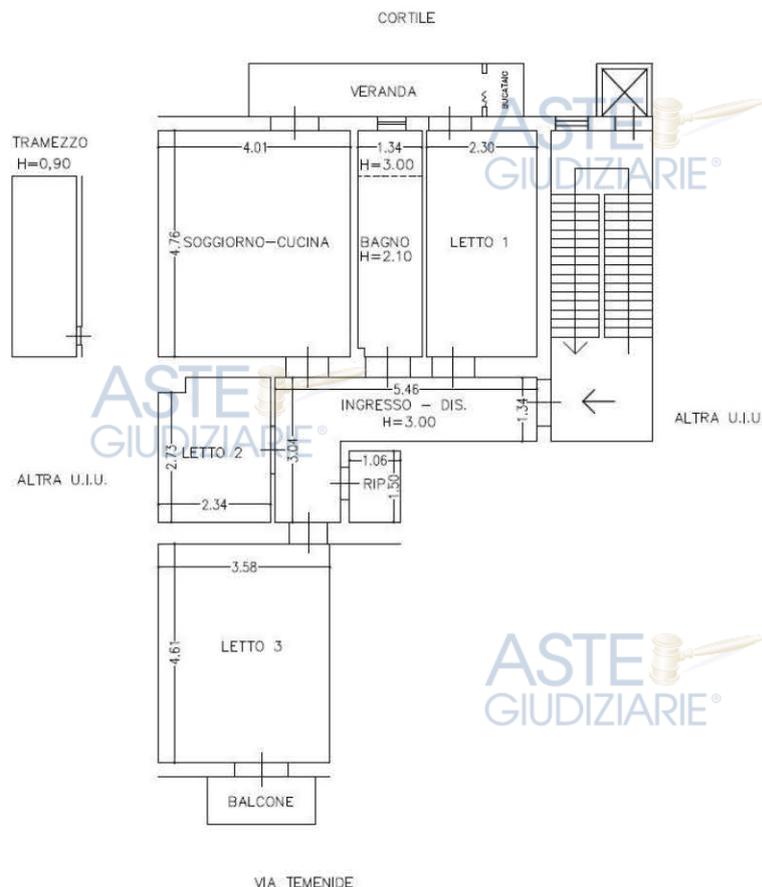
ASTE GIUDIZIARIE®

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

È da rilevare che lo stato attuale dei luoghi è difforme dal progetto edilizio approvato. A parere dello scrivente tale illecito edilizio è **regolarizzabile solo se si riporta a superficie non residenziale il vano veranda mediante l'eliminazione del lavello in acciaio e quant'altro esistente in modo tale che la veranda sia solo a protezione climatica.**

Il costo stimato per tali interventi è di circa € 6.000,00, escluso IVA e oneri per lo smaltimento rifiuti.

Inoltre, vi è una diversa distribuzione dei vani per cui è necessario effettuare una pratica edilizia a sanatoria nonché acquisire il certificato di agibilità, con una spesa presuntiva di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie 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:

<i>Catasto fabbricati del Comune di Taranto</i>								
Lotto "unico"	Fg.	P.Illa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
		319	3281	31	A/4	4°	Vani 4	Mq. 87
In ditta: [REDACTED]								
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi								
Dal certificato per Notar N. Tiecco risultano:								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
2897	24/04/2008	Ipoteca volontaria		UNICREDIT Banca Spa		[REDACTED]		
1190	26/02/2009	Ipoteca volontaria		SOGET		[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
19786	08/11/2011	Atto di pignoramento		UNICREDIT Banca Spa		[REDACTED]		
24782	13/12/2023	Atto di pignoramento		PRISMA SPV s.r.l		[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	Atto di compravendita	Notar G. CITO	22/4/2008	24/4/2008	8593		
[REDACTED]	[REDACTED]	Atto di compravendita	Notar G. CITO	22/4/2008	24/4/2008	8593		
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla signora insieme al nucleo familiare.								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	//	SI: Separazione consensuale omologata in data 10/04/17 N.R.G. 7445/2016				
<i>Oneri condominiali</i>								
Spese condominiali scadute e non pagate			Spese condominiali Annuali			Lavori straordinari		
€ 1.167,31 (acqua)			Non comunicato			Non comunicato		

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 dell'ultimo pignoramento (13/12/23) si apparteneva ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Giandomenico CITO del 22/04/2008 rep. n. 100966/15238 trascritto il 24/04/2008 al n. 8593.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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 € 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:

$$€ 2.940,00 / 0,03 = € 98.000,00$$

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 il fabbricato,
- ✓ le condizioni in cui versa il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio (anni "60)
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ la presenza di ascensore (appartamento al secondo piano)
- ✓ la carenza di parcheggi nella zona,
- ✓ la superficie omogenizzata catastale,
- ✓ la mancanza di riscaldamento autonomo
- ✓ la presenza di un solo condizionatore

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. 650,00 per una superficie **omogenizzata catastale** di mq. 87.

Per cui si ha:

$$€ 650,00 \times 87 = \mathbf{56.550,00}$$

Valore di mercato

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

$$€ (98.000,00 + 56.550,00) / 2 = \mathbf{€ 77.275,00}$$

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. € 7.727,50

- Oneri di adeguamento della veranda a solo scopo climatico € 6.000,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 5.000,00

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

Prezzo base del lotto € 58.500,00

CONCLUSIONI

Lotto "UNICO" Piena proprietà dell'appartamento al 2° piano del fabbricato con ascensore sito in Taranto alla via Temenide n. 56, con porta d'ingresso posta a destra di chi sale; composto da un ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, 3 vani letto, un bagno (dove è stato realizzato un tramezzo) e un ripostiglio, il tutto per una superficie utile di mq. 71 circa oltre due balconi: uno aperto di 2,25 mq. che si affaccia su via Temenide e un altro, con affaccio su un'area interna, chiuso a veranda di 5,39 mq. dove è presente un piccolo bucataio di mq. 1,00.

L'appartamento confina a Nord con vano scale, a Est con via Temenide, a Ovest con cortile e a Sud con propr. █████ o aventi causa; è censito nel catasto urbano del Comune di Taranto al foglio 319 particella 3281 sub 31 cat. A/4 classe 4 vani 4 cons. 87 mq, rendita € 371,85.

Presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è stata rinvenuto un Nulla Osta rilasciato il 30/04/1959 - pratica n. 44/1959.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

Gli illeciti edilizi esistenti sono regolarizzabili, solo in parte, in base alle normative vigenti in materia, in quanto occorre preventivamente riportare il vano veranda a soli scopi climatici eliminando quanto ivi esistente. 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 occupato dall'esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

Valore stimato € 58.500,00 (diconsi € cinquantottomilaciquecento/00)



Taranto, 27/01/2025



L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate e pec
2. Verbali di accesso all'immobile
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atto di provenienza
7. Rilievo grafico
8. Rilievo fotografico

