

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 42/2024 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 28/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co.



5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, 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 nuovo 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 similare 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
42/2024	Unico	Appartamento facente parte del fabbricato sito in Taranto alla via Gorizia n.21 posto al piano terzo, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori ivi compresi i servizi, confinante: con la via Gorizia, con il cortile, con il vano scale e con proprietà ██████, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, in ditta ██████, al foglio 319, particella 2893 sub 9, via Gorizia n.21, piano 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale 309,87.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	2893	9	A/3	3	3 vani	Totale 71 mq; escluse aree scoperte 70 mq	€ 309,87
In ditta: ██████ (proprietà per 1/1).								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali sono confermati:

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	2893	9	A/3	3	3 vani	Totale 71 mq; escluse aree scoperte 70 mq	€ 309,87
In ditta: ██████ (proprietà per 1/1).								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R all'esecutata (All. n.1-2);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 05/06/2024, come da verbale in Allegato n.3.
Acquisizione di:
- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.4);
- 4) Visura catastale (All. n.5);
- 5) Planimetria catastale (All. n.6);
- 6) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.7);
- 7) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.8);
- 8) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.9);
- 9) Estratto di matrimonio (All. n.10);
- 10) Copia domanda di condono edilizio (All. n. 11);
- 11) Copia contratto di locazione (All. n.12).

Sopralluoghi

È stato effettuato un sopralluogo in data 05/06/2024, come risultante dal verbale allegato (All. n.3). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. dall'analisi della documentazione acquisita e valutando opportunamente la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		

42/2024	Unico	Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Gorizia n.21, terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, confinante: con la via Gorizia, con cortile interno, con il vano scale e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319, particella 2893 sub 9, via Gorizia n.21, piano 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale 309,87.
---------	-------	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
Lotto Unico	319	2893	9	A/3	3	3 vani	Totale 71 mq; escluse aree scoperte 70 mq	€ 309,87
In ditta:	[REDACTED]						(proprietà per 1/1).	



Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Gorizia n.21, terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, confinante: con la via Gorizia, con cortile interno, con il vano scale e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319, particella 2893 sub 9, via Gorizia n.21, piano 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale 309,87.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, in via Gorizia n.21, nel tratto compreso tra via Mazzini e via Oberdan.

La zona è completamente urbanizzata ed ha prevalentemente destinazione residenziale. Sono posti a breve distanza, tuttavia, esercizi commerciali e servizi pubblici.

In All. n.7 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Taranto con l'indicazione della posizione del fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e quattro piani superiori, privo di ascensore. L'appartamento è posto al terzo piano.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato e il portone condominiale d'ingresso su Via Gorizia.

Non è stata reperita presso l'UTC di Taranto documentazione afferente alla costruzione del fabbricato. In base alle caratteristiche dell'immobile il fabbricato risale agli anni '30-'40 dello scorso secolo.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al terzo piano del fabbricato condominiale in via Gorizia n.21, in Taranto. Si accede da pianerottolo condominiale, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

In Allegato n.6 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.8 è rappresentata la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluo-

go.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.2), cucina (Foto n.3), soggiorno senza finestra (Foto n.4), camera da letto (Foto n.5), bagno (Foto n.6) e piccolo balcone (Foto n.7).

Al di sopra del bagno e del disimpegno risulta realizzato abbassamento con soppalco. La superficie lorda è di 67 mq circa. La superficie utile interna è pari a 58 mq circa oltre ad un balcone di circa 2 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,40 mt.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura portante e solai piani. Muri esterni dello spessore di 55 cm, rivestiti con intonaco all'esterno, in mediocre stato di manutenzione.

Il pavimento interno è in gres ceramico formato 25x25 cm con quadrotti 10x10.

I muri all'interno sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato. Gli infissi esterni sono di diversi materiali. La finestra della camera da letto su via Gorizia con telaio in legno e vetro semplice, oltre a persiana in legno, in cattivo stato di manutenzione. La finestra della cucina con telaio in alluminio e vetrocamera, ad ante scorrevoli. Porte interne in legno tamburato quella del bagno, con telaio in legno di vecchia costruzione e pannello in vetro quella della camera da letto. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed in parte in canalina esterna.

Il vano scala è privo di ascensore.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Il bagno è dotato di vaso igienico, lavabo e piatto doccia.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna.

Si sono riscontrati, tuttavia, i seguenti vizi evidenti:

- distacco d'intonaco e ossidazione del ferro d'armatura della soletta corrispondente al solaio, in corrispondenza del soppalco per infiltrazioni dal piano superiore (Foto nn. 8-9);
- distacco di parti in calcestruzzo e di intonaco, con affioramento del ferro d'armatura, in corrispondenza dei balconi e soletta di coronamento della copertura.

ra, fenomeno diffuso per l'intero fabbricato (Foto n.10).

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Gorizia n.21, al terzo piano con vano scala senza ascensore, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna. Nella parte esterna necessita di lavori di manutenzione straordinaria in corrispondenza dei balconi e della copertura.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	9,5 mq
Disimpegno	3,9 mq
Cucina	9,6 mq
Bagno	4,2 mq
Soggiorno (senza finestra)	13,0 mq
Letto	17,7 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento – Superficie utile	57,9 mq
Appartamento – Superficie lorda	67 mq
Balcone	2 mq

Confini

L'immobile con via Gorizia, con cortile interno, con il vano scale e con proprietà ██████████ o aventi causa, salvo altri.



Catasto Urbano							
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Taranto							
319	2893	9	A/3	3	3 vani	Totale 71 mq; escluse aree scoperte 70 mq	€ 309,87
In ditta: [REDACTED]						(proprietà per 1/1).	

Nota: In Allegato n.5 è riportata visura catastale storica dell'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, l'Ufficio non ha reperito documentazione afferente la costruzione originaria del fabbricato.

Risulta agli atti presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. n.2197 del 31/05/1986, pratica n.12452/A/1, per la realizzazione di veranda a chiusura di un balcone. La pratica deve essere perfezionata in quanto l'atto abilitativo in sanatoria non risulta rilasciato. Fermo restando quanto ulteriormente l'Ufficio condoni competente potrà determinare, occorre integrare la pratica con gli elaborati grafici (progetto edilizio), relazione tecnica, versamento di oneri concessori, atto di proprietà e fotografie, salvo eventuali conguagli.

In Allegato n.11 si riporta la documentazione afferente alla domanda di condono, agli atti dell'Ufficio Condono di Taranto.

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di abitabilità.

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto rilevata dell'appartamento (Allegato n.8) e la planimetria catastale a corredo della domanda di condono (Allegato n.11) si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Diversa divisione interna (diversa divisione tra bagno e cucina, già rettificata in planimetria catastale).

Condonabilità

Le difformità indicate al punto precedente possono essere sanate o nell'ambito della definizione della domanda di condono edilizio pendente, o contemporaneamente alla stessa definizione del condono presentando SCIA a sanatoria con sanzione di Euro 1.000,00.

Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica, tra oneri, sanzioni e spese tecniche, di circa 5.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27 Febbraio 2024

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Taranto Fg. 319 P.IIa 2893 sub 9 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Permuta Immobiliare	Notaio Magda Garofalo	6 Giugno 2006	14 Giu- gno 2006	9980/16882

Nota: Copia del titolo notarile di provenienza è riportata in All. n.9.

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3395	09/06/2011	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lecce del 30 maggio 2011, rep. n. 1221/2011, importo totale € 30.000,00, importo capitale € 20.818,43, contro [REDACTED].			
5279	11/07/2008	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria a seguito di atto notarile per notaio Magda Garofalo del 9 luglio 2008, rep. n.32382/12508, importo totale € 109.200,00, importo capitale € 72.800,00, contro [REDACTED].			

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4425	14/03/2012	Trascrizione	██████████
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto, contro ██████████			
4010	27/02/2024	Trascrizione	██████████
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto per atto giudiziario del Tribunale di Parma, contro ██████████			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Locazione	15/01/2023	Taranto serie 3T n.000114	04/01/2023	Euro 2.400,00
Nota: all'atto del sopralluogo eseguito l'immobile era concesso in locazione con contratto del 01/01/2023, a partir dal 15/01/2023 fino al 15/06/2024, come indicato nel contratto di locazione allegato in copia (Allegato n.12).				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>Estratto matrimonio</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	No	Si	Si	Si

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	--	Si	--	Si	--	Si

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Gorizia n.21, al terzo piano con vano scala sen-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████
Promossa da ██████████

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



za ascensore, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna. Nella parte esterna necessita di lavori di manutenzione straordinaria in corrispondenza dei balconi e della copertura.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno senza finestra, camera da letto, bagno e piccolo balcone.

Al di sopra del bagno e del disimpegno risulta realizzato abbassamento con soppalco.

La superficie lorda è di 67 mq circa. La superficie utile interna è pari a 58 mq circa oltre ad un balcone di circa 2 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,40 mt.

Metodo di stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato il mediocre stato di manutenzione generale dell'appartamento e assenza di ascensore (3° piano), interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 600,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), per la zona B3 del Comune di Taranto in cui ricade l'appartamento, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 540,00 €/mq e 650,00 €/mq.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = 67 \times 600,00 = 40.200,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 200,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 2.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.800,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 1.800,00 : 0,03 = 60.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 50.100,00 \text{ Euro.}$$

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 50.100,00 = 5.010,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag.12 in circa 5.000,00 Euro;
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: considerato che nel verbale di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato l'assenza di un amministratore condominiale esterno e la gestione diretta delle spese da parte dei condomini, nonché l'assenza di pendenze condominiali, non viene applicata alcuna riduzione.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 50.100,00 - 5.010,00 - 5.000,00 = 40.090,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **40.000,00 Euro**.

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell'immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili simili. In particolare si fa riferimento alla banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), per la zona B3 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, per le quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 3,80 €/mq x mese e 5,60 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per il valore più basso (3,80 €/mq x mese) in considerazione del mediocre stato di manutenzione, assenza di impianto di riscaldamento, posizione al terzo piano con assenza di ascensore. Considerando la superficie utile di 58 mq, il valore locativo di mercato dell'appartamento risulta pari a:

$$VL = 58 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 220,00 \text{ Euro/mese}$$

arrotondati a 200,00 Euro/mese.

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 2.400,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 200,00 Euro, il canone previsto da contratto risulta corrispondente a quello di mercato sopra determinato e, quindi, può ritenersi congruo.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato condominiale sito in Taranto alla via Gorizia n.21, terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, confinante: con la via Gorizia, con cortile interno, con il vano scale e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 319, particella 2893 sub 9, via Gorizia n.21, piano 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale 309,87..

Valore di mercato: 40.000,00 Euro

(euro Quarantamila/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soliti fini di giustizia.

Taranto, 12/09/2024

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

