



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 659/2012



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA



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

Creditore Procedente: **Verbania Securisation S.r.l.**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Grazia Maria ALTAMURA**



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 R.G.E. n° 659/2012 (riunito alla n° 530/2012) promosso da:

VERBANIA SECURISATION S.R.L.

contro



Nomina: 12/01/2013

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Zanna nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri affinché:

"provveda ad integrare la perizia relativa all'immobile di cui alla procedura 659/2012 R.G.E. (1 p. Via Garofani 3 Lama-Taranto)".

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni ricavata dal pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
659/2012	Intero primo piano superiore, composto di quattro vani, cucina e accessori, confinante con via Garofani, con pianerottolo, con vano scale, con strada privata, con distacco da proprietà [REDACTED] e con distacco da proprietà [REDACTED] loro aventi causa. In catasto al foglio 282, particella 382, subalterno 4, via Garofani piano 1, z.c.s. 3, categoria A/7, classe 3, vani 8, R.C. £ 1.960.000 attuali € 999,00.

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso del sopralluogo è stato notificato dall'Ausiliario del Giudice Avv. Grazia Maria Altamura alla residenza dell'esecutata. 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, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. F. Pugliese, ha presenziato l'Ausiliario del Giudice Avv. G. M. Altamura e il sig. [REDACTED] (C.G. dell'esecutata sig.ra [REDACTED]) che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi fotografici e metrici per la restituzione grafica [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

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

NOTE

- *Con variazione prot. TA0026794 del 14/04/2023 è stata modificata la planimetria del sub. 4 del fg. 282 p.lla 382 per diversa distribuzione degli spazi interni*

Reindividuazione dei lotti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
659/12	Unico	Appartamento sito in Taranto, località Lama, alla Via Garofani n. 3 piano primo riportato in Catasto al fg. 282 p.lla 382 sub 4.

LOTTO "UNICO"**APPARTAMENTO IN TARANTO ALLA VIA GAROFANI N. 3 P.1°,
RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 282, P.LLA 382, SUB 4**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il bene pignorato è ubicato in zona periferica dell'abitato di Taranto nella frazione di "Lama", a circa 3 km in direzione sud dal centro abitato.

Il contesto urbano è costituito per la maggior parte da villette ad uno o due piani fuori terra con annesso terreno pertinenziale o terreni coltivati; la zona, distante circa 2 chilometri dal litorale, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.) ma nelle vicinanze sono presenti poche attività commerciali.

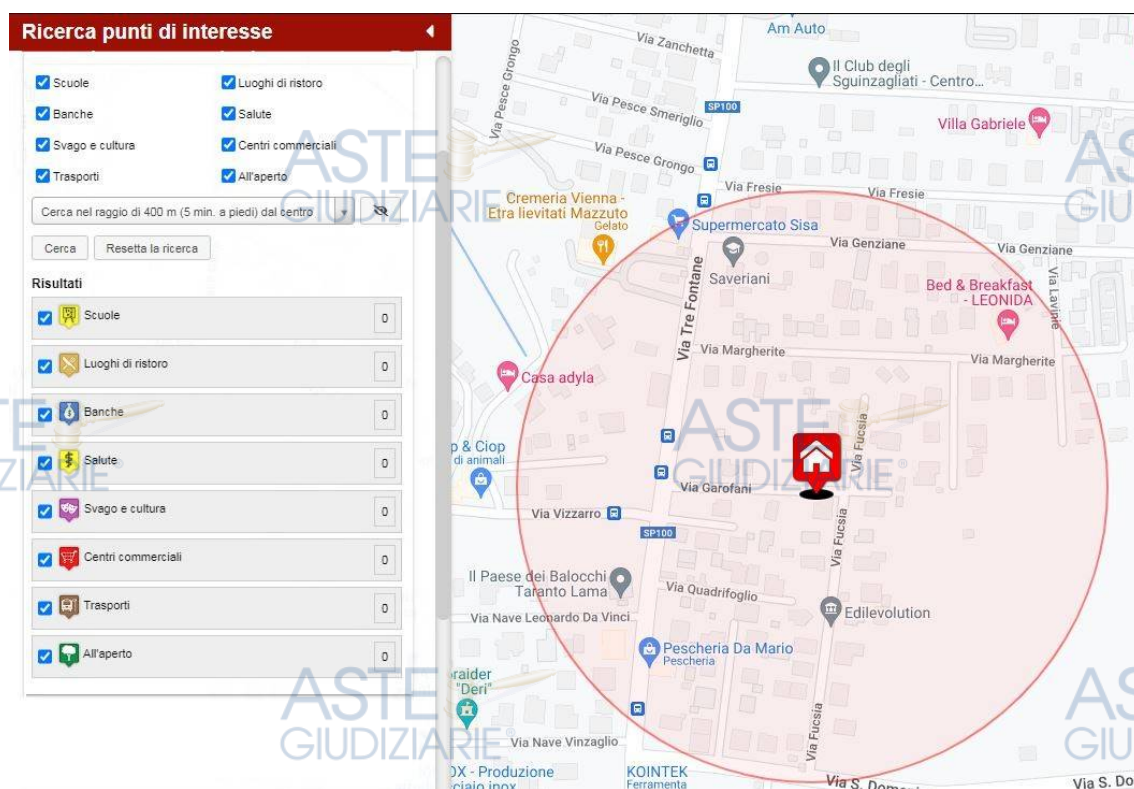


Figura 1 - Mappa servizi

FABBRICATO: L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina all'interno di un'area comune destinata a giardino. L'edificio è formato da piano interrato, terra e primo piano, risulta realizzato con struttura portante in cls armato con solai in latero cemento e ha prospetti intonacati e rifiniti con rivestimento plastico. E' privo di impianto di ascensore e versa in mediocri condizioni di conservazione.



Figura 2 - Localizzazione del bene

IMMOBILE: Il bene oggetto di pignoramento è l'appartamento posto al piano 1° del civico 3 di via Garofani; un cancello in ferro consente di accedere, dopo aver percorso un tratto di circa 25 mt. al portoncino d'ingresso dell'edificio.

L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, un disimpegno, quattro vani utili, due bagni (di cui uno con antibagno) per una superficie utile di mq. 119 circa; completano la residenza due ampi terrazzi di cui uno provvisto di tettoia; il tutto come indicato nei grafici in allegato. Pertinenza dell'alloggio è un'area scoperta ad uso comune adibita a giardino.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le rifiniture in opera sono per la maggior parte quelle originarie, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera protetti da avvolgibili in pvc, gli infissi interni sono in legno tamburato; la pavimentazione è in gres del formato di cm. 25x25. Nel vano bagno I sono allocati i seguenti servizi igienici: vasca da bagno, bidet, vaso all'inglese, doccia e lavabo, il pavimento è in gres del formato di cm. 33x33 e le pareti sono rivestite fino

all'altezza di mt. 2,80 con piastrelle del formato di cm. 25x25. Nel vano bagno 2 vi sono lavabo, bidet, vaso e doccia, il pavimento e le pareti sono in gres del formato rispettivamente di cm. 40x40 e 20x20 fino all'altezza di mt. 2,20 dal pavimento. Una parte del terrazzo posto a nord risulta coperto per una superficie di circa mq. 18,00 con una struttura in legno.

Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, di condizionamento con unità a parete, vi è la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa e alluminio.

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.

Rilievo fotografico



Figura 3 - Fabbricato



Figura 4 - Ingresso p.t.



Figura 5 - Ingresso

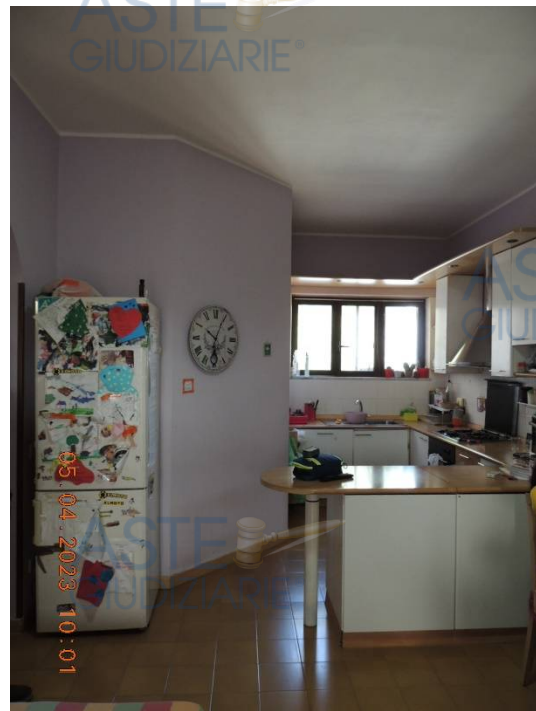


Figura 6 - Cucina



Figura 7 - Antibagno



Figura 8 - w.c.



Figura 9 - Disimpegno



Figura 10 - Camera



Figura 11 - Camera



Figura 12 - Camera



Figura 13 - Camera



Figura 14 - Bagno



Figura 15 - Terrazzo



Figura 16 - Tettoia

STATO MANUTENTIVO:

L'immobile nel complesso trovasi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; vi è da segnalare la presenza di alcuni avvolgibili e/o infissi esterni danneggiati.

CONFINI:

L'immobile confina a Nord con stessa ditta (sub. 16) e area comune, a est con prop. [REDACTED] aventi causa, con vano scale e area comune, a sud e ad ovest con area comune.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	Mq. 12,18
Cucina	Mq. 19,65
Disimpegno	Mq. 9,93
Camera 1	Mq. 20,30
Camera 2	Mq. 17,79
Camera 3	Mq. 11,63
Camera 4	Mq. 14,48
Bagno 1	Mq. 7,16
Bagno 2	Mq. 6,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie utile</i>
Terrazzi	Mq. 61,67
Tettoia	Mq. 17,80

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 119,00 circa.

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO: Mq. 140 circa.

SUPERFICIE TERRAZZI: Mq. 62,00 circa.

SUPERFICIE TETTOIA: Mq. 18,00 circa.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di qualsiasi titolo edilizio abilitativo.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 6094/C del 19/07/2001

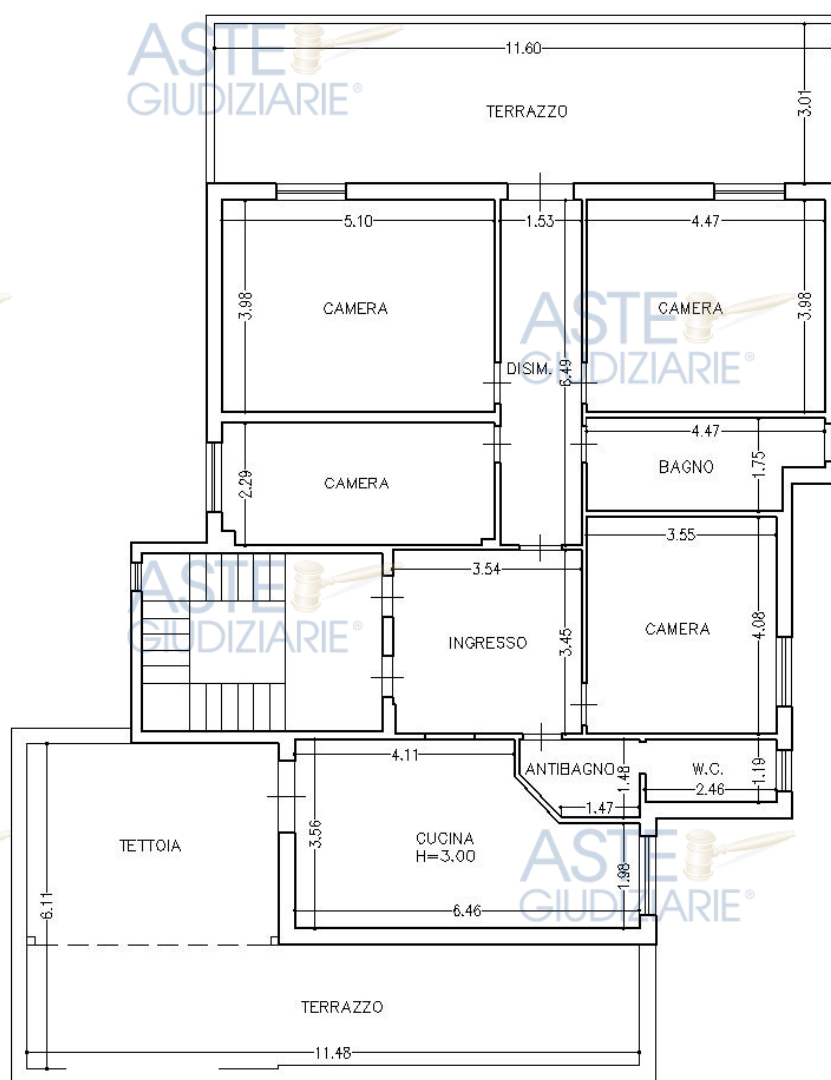
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ:

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

E' da rilevare che l'attuale stato dei luoghi è in parte difforme rispetto alla planimetria allegata alla concessione in sanatoria: in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni nonché la realizzazione della tettoia.

Le predette illiceità sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia in quanto la superficie massima consentita per la realizzazione della tettoia è di mq. 15; pertanto tenuto conto di quanto sopra si stima una spesa presumibile in € 7.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie nelle quali sono incluse la sanatoria, l'acquisizione del certificato di agibilità e le opere di rimozione di parte della tettoia esistente.

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:**PIANO PRIMO**

<i>Catasto fabbricati del Comune di Taranto</i>								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
"Unico"	282	382	4	A/3	2°	7 vani	153 mq.	€ 488,05
In ditta:								
- [REDACTED] prop per 10/1000								
<i>Dal certificato per Notar Giandomenico Cito risultano:</i>								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore	Contro			
1408/8161	09/05/2001	Ipoteca volontaria		Intesa BCI spa	[REDACTED]			
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore	Contro			
21295/27177	28/11/2012	Pignoramento		Banco di Napoli spa	[REDACTED]			
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°		
[REDACTED]	1/2	Compravendita	Notaio F. Accolla	15/09/73	01/10/73	57809/52003		
[REDACTED]	1/2	Atto di divisione	Notaio F. Accolla	02/04/76	10/04/76	5721		
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dal sig. [REDACTED].								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Plani m.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	//	SI: Nessuna annotazione				
<i>Oneri condominiali</i>								
Importo annuo gestione e manutenzione			Spese straordinarie già deliberate			Spese condominiali scadute e non pagate		
-			-			-		
Non vi è condominio.								

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 del pignoramento (28/11/2012) si apparteneva alla sig.ra [REDACTED] virtù di atto di compravendita per notar Ferdinando Accolla del 15/09/1973 trascritto il 01/10/1973 al n. 57809/52003 e successivo atto di divisione per notar Ferdinando Accolla del 02/04/1976 trascritto il 10/04/1976 al n. 5721.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

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 € 500,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 6.000,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 4.200,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 4.200,00 / 0,03 = € 140.000,00$$

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,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio e la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica con la presenza di doppio servizio,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 1.000,00; precisando che il calcolo è riferito alla superficie lorda.

Si ha: $€ 1.000,00 \times 153,00 = € 153.000,00$

Valore di mercato

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

$€ (140.000,00 + 153.000,00) / 2 = € 146.500,00$

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. €. 14.650,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche €. 7.000,00

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

Prezzo base del lotto € 125.000,00.

CONCLUSIONI

Lotto "Unico" Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla Via Garofani n. 3, piano 1° composto da un ingresso, una cucina, un disimpegno, quattro vani utili, due bagni (di cui uno con antibagno) per una superficie utile di mq. 119 circa; completano la residenza due ampi terrazzi di cui uno provvisto di tettoia; il tutto come indicato nei grafici in allegato. Pertinenza dell'alloggio è un'area scoperta ad uso comune adibita a giardino.

L'immobile confina a Nord con stessa ditta (sub. 16) e area comune, a est con prop. [REDACTED] aventi causa, con vano scale e area comune, a sud e ad ovest con area comune, contraddistinto nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 282 p.lla 382 sub 4 cat. A/3 classe 2^ vani 7 sup. cat. mq. 153 rendita € 488,05.

Presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è stata rinvenuta la Concessione edilizia in sanatoria n. 6094/C del 19/07/2001, l'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

E' da rilevare che l'attuale stato dei luoghi è in parte difforme rispetto alla planimetria allegata alla concessione in sanatoria, nella valutazione si è tenuto conto dei 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 da parte del tecnico redattore, che sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dal sig. [REDACTED], [REDACTED].

Valore stimato € 125.000,00 (diconsi € Centoventicinquemila)

Taranto, 14/06/2023

L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione urbanistica acquisita
3. Documentazione catastale
4. Estratto atto di matrimonio



- 5. Atti di provenienza
- 6. Rilievi grafici
- 7. Rilievi fotografici

