

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Relazione di consulenza dell'esperto Geom. BASILE Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 62/2022 promosso da:

ASTE GIUDIZIARIE.IT "....."
contro
"....."

Con Decreto di Nomina del 21.05.2022 (riportato come Allegato 1), il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto Geom. BASILE Francesco, nominato esperto, i quesiti relativi alla Procedura Esecutiva N. 62/2022 R.G.E., promossa dal contro

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. N°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
62/22	U	Abitazione di tipo economico in Comune di Taranto, Via Plateja n. 26, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 244, particella 617, sub 14, categoria A/3, vani 5, piano 2.

<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>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
Lotto U	244	617	14	A/3	2	5 vani	Euro 438,99
In ditta:							



Note sulla situazione catastale

La situazione catastale originaria era difforme dallo stato reale dell'immobile, pertanto è stata aggiornata mediante la seguente pratica catastale:

- A) Aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante Denuncia di Variazione (DOCFA) del 13.10.2022 Pratica n. TA0085323; come da Allegato 13.

Operazioni peritali e documenti acquisiti

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 29/06/2022 con redazione del relativo verbale (Allegato 2);

Acquisizione di:

- 2) Decreto di Nomina del 21.05.2022 (Allegato 1);
- 3) Visura catastale pre-aggiornamento (Allegato 3) e planimetria catastale pre-aggiornamento (Allegato 4);
- 4) Visura catastale post-aggiornamento (Allegato 5) e planimetria catastale post-aggiornamento (Allegato 6);
- 5) Titolo di provenienza (Allegato 7);
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico (Allegato 8);
- 7) Planimetria dell'immobile pignorato (Allegato 9);
- 8) Elaborato fotografico dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (Allegato 10);
- 9) Copia Autorizzazione Edilizia originaria dell'edificio (Allegato 11);
- 10) Copia Autorizzazione Edilizia di ampliamento dell'edificio completo di elaborato grafico (Allegato 12);
- 11) Copia dichiarazione di abitabilità dell'edificio (Allegato 13);
- 12) Certificato di residenza debitori (Allegato 14);
- 13) Estratto di matrimonio debitori (Allegato 15);
- 14) Pratica di aggiornamento Catasto Fabbricati (Allegato 16);

Sopralluogo

E' stato effettuato il sopralluogo in data 29.06.2022, in cui è stato possibile l'accesso all'immobile alla presenza dell'Avv. Fabiana Miraglia quale ausiliario del G.E., dei Sig.ri in qualità di proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento. Sono state eseguite tutte le operazioni di rilievo dell'immobile grafico e fotografico per le verifiche tecniche necessarie.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente, valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Reindividuazione dei lotti						
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>				
Comune di Taranto						
62/22	U	Appartamento in Taranto, alla Via Plateja n. 26, piano secondo, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da tre vani, cucina e accessori; confinante con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprietà e con proprietà; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 244, particella 617, sub. 14, Via Plateja n. 26, piano 2, categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, rendita €. 482,89.				
Catasto urbano – Lotti reindividuati						
<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto						
244	617	14	A/3	2	5,5 vani	Euro 482,89
In ditta:						

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto, alla Via Plateja n. 26, piano secondo, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da tre vani, cucina e accessori; confinante con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprietà e con proprietà o loro aventi causa; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 244, particella 617, sub. 14, Via Plateja n. 26, piano 2, categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, rendita €. 482,89.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona centrale di Taranto, completamente urbanizzata, ricca di locali per attività commerciali a poche centinaia di metri da Via Dante Alighieri. All'Allegato 8 riporta lo stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2000, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e sei piani superiori. È collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala condominiale, con accesso direttamente su Via Plateja al civico 26.

Nell'elaborato fotografico (Allegato 10) è visibile il prospetto del fabbricato da Via Plateja, in cui è evidenziato il portone di ingresso condominiale ed il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare.

Unità immobiliare

L'appartamento oggetto della presente relazione è sito a Taranto, al piano secondo di Via Plateja n. 26. L'Allegato 9 riporta la planimetria dell'immobile.

Esso è composto da ingresso-disimpegno, una camera da letto, soggiorno, ampia cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

La superficie lorda complessiva è di mq. 121,16, oltre ai balconi avente superficie complessiva pari a mq. 12,05, mentre la superficie utile interna è complessivamente mq. 106,81.

Materiali e impianti

Le strutture portanti verticali, del fabbricato, sono in cemento armato, i solai sono a struttura mista latero-cementizia, le murature di tomagno in blocchi di tufo dello spessore complessivo di 35-35 cm. Gli intonaci esterni di tipo civile con rivestimento di pittura è in buono stato di manutenzione.

L'appartamento ha un livello di finitura interna medio e versa in uno stato di manutenzione e conservazione buono. I pavimenti sono in mattoni di cemento e scaglie di marmo decorato. Gli intonaci sono del tipo civile liscio. Gli infissi esterni sono in alluminio così come le persiane. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento ma di impianto di condizionamento nel soggiorno e nella camera da letto.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è piuttosto buono in quanto non sono presenti difetti di alcun genere. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione, è nella media.

Conclusioni

L'appartamento è sito a Taranto, al piano secondo del condominio di Via Plateja n. 26. Il fabbricato condominiale è composto da piano terra e sei piani superiori e non è servito da ascensore. L'immobile presenta nel complesso uno stato di conservazione e manutenzione buono, così come anche l'edificio di cui fa parte.

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

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Utile</i>
Cucina	34,40 mq
Letto	18,54 mq
Bagno	7,22 mq
Ingresso-Disimpegno	17,38 mq
Soggiorno	21,18 mq
Ripostiglio	8,09 mq
Riepilogo ambienti	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie utile</i>
Appartamento	106,81 mq
Balconi	12,05 mq

Confini

L'immobile confina con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprietà e con proprietà o loro aventi causa.

Catasto Urbano						
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto						
244	617	14	A/3	2	5,5 vani	Euro 482,89
In ditta: proprietario per ½; proprietaria per 1/2.						
Cfr. visura catastale Allegato 5						

Regolarità Edilizia e Abitabilità

L'immobile di cui trattasi costituisce una porzione di fabbricato realizzato con Autorizzazione Edilizia rilasciata il 13/12/1955 (vedi Allegato 11), successivamente è stato oggetto di ulteriore Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23/10/1959 (vedi Allegato 12), con la quale è stata concessa l'autorizzazione del sesto piano attico. Inoltre l'intero edificio è stato dichiarato abitabile con dichiarazione di abitabilità il 03/11/1960 Prot.n. 923 (vedi Allegato 13).

Difformità

Eseguiti i debiti accertamenti presso l'U.T.C. di Taranto è emerso che l'immobile pignorato non è conforme al progetto allegato alla Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23/10/1959, in quanto presenta un incremento di superficie e una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita, pertanto andrebbe sanato con un permesso in sanatoria ai sensi dell'Art. 34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per una spesa complessiva stimata pari a circa €. 6.500,00 comprensiva di sanzione e spese tecniche progettuali.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 gennaio 2021

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Catasto Urbano: Fg. 244, p.lla 617, sub 14; prop. 1/2; prop. 1/2.						
proprietà	1	Compravendita		27 marzo 2006	31 marzo 2006	5402

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2994	31.03.2006	Ipoteca Volontaria	
Iscrizione ipoteca per mutuo fondiario contro			

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21180	29.10.2021	Trascrizione	
Note: Atto Esecutivo del 02.09.2021, Rep. N. 4243 contro			

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4800	09.03.2022	Trascrizione	SIENA NPL 2018 S.R.L.
Note: Atto Esecutivo del 07.02.2022, Rep. N. 737 contro			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
		-	/	/

Nota: Il possesso materiale dell'immobile è detenuto dai Sig.riche lo occupano come loro dimora.

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	---

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. Concessione Edilizia</i>	<i>contratto di locazione.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	-	Si	-

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. Notarile</i>	<i>Dest. Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	No	Si	No	Si	---	Si

Conclusioni

L'immobile oggetto della presente relazione, è sito al piano secondo di Via Plateja n. 26, a Taranto. E' composto da 2 vani, ampia cucina oltre accessori ed ha una estensione lorda di 121,16 mq, una superficie utile interna di 106,81 mq e due balconi per una superficie complessiva pari a mq. 12,05.

L'immobile di cui trattasi risulta costituire una porzione di un fabbricato, formato da piano terra e sei piani superiori, realizzato con Autorizzazione Edilizia rilasciata il 13.10.1955 e oggetto di una seconda Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23.10.1959, alla quale da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto non risulta conforme, per cui è necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la sua regolarizzazione.

L'immobile nel complesso presenta uno stato manutentivo e conservativo piuttosto buono ed

un livello di finitura medio.

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 informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Taranto, consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate sulle quotazioni di mercato immobiliare nella zona in cui ricade l'immobile; tenuto conto delle: caratteristiche costruttive, livello medio delle finiture, stato di manutenzione e conservazione buono, ottima posizione nel centro urbano, il piano comodo non essendo il fabbricato servito da ascensore ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.200,00 €/mq considerando la superficie lorda abitativa e 500,00 €/mq per i balconi.

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V1 = (121,16 * 1.200,00) + (12,05 * 600,00) = \underline{152.622,00 \text{ Euro.}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 500.00 Euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 Euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 Euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 4.500,00 / 0,03 = \underline{150.000,00 \text{ Euro.}}$$

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

$$V = (V1 + V2) / 2 = 151.300,00 \text{ Euro a dedurre } 6.500,00 \text{ Euro (spese sanatoria immobile)} = \\ = \underline{\underline{144.800,00 \text{ Euro.}}}$$

Descrizione sintetica

Appartamento sito a Taranto in Via Plateja n. 26, piano secondo, composto da: ingresso-disimpegno, una camera da letto, soggiorno, ampia cucina, bagno, ripostiglio e due balconi; riportato nel Catasto Fabbricati al Fg. 244, P.lla 617, Sub 14, categoria A/3, classe 2, vani 5,5; confinante con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprietà germani e con proprietà o loro aventi causa. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'immobile di cui trattasi costituisce una porzione di fabbricato realizzato con Autorizzazione Edilizia rilasciata il 13/12/1955, successivamente è stato oggetto di ulteriore Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23/10/1959, alla quale non è conforme, pertanto andrebbe sanato con un permesso in sanatoria.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è buono mentre il livello di finitura tenuto conto dei materiali utilizzati è medio.



Valore di mercato: euro 144.800,00

(euro centoquarantaquattromilaottocento/00)



Geom. **BASILE** Francesco

