

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 69/2020 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 16/06/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna 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 eseguita 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
69/2020	Unico	Appartamento sito in Taranto, nel N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 203 – particella 3219 – sub 31; categoria A/4, classe 3, vani 4,5- R.C. Euro 348,61

<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	203	297	31	A/4	3	4,5 vani		€ 348,61
In ditta: [REDACTED]								

Con variazione del 03/10/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.17852.1/2013), i dati catastali aggiornati sono i seguenti:

<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	203	3219	31	A/4	3	4,5 vani	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq	€ 348,61
In ditta: [REDACTED]								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R all'esecutato (All. n. 1-2);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 19/09/2023, 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 Licenza Edilizia e Progetto di Variante (All. nn.11 e n.12);
- 11) Planimetria sagome di progetto e stato di fatto (All. n.13);
- 12) Confronto planimetria sagome di progetto e stato di fatto (All. n.14);
- 13) Copia contratto di locazione (All. n.15).

Sopralluoghi

Dopo ripetuti tentativi di accesso, è stato consentito l'accesso ed effettuato il sopralluogo di rito in data 19/09/2023, come risultante dall'allegato verbale (All. n.3). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento, come da planimetria in Allegato n.8.

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>		
69/2020	Unico	<p>Piena proprietà dell'appartamento sito al quarto piano, porzione del fabbricato di vecchia costruzione in Taranto alla via Orsini n.88, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da complessivi vani catastali 4,5; confinante con la detta via Orsini, con cortile, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.</p> <p>In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 203 particella 3219 sub 31, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5 R.C. € 348,61.</p>

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</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	203	3219	31	A/4	3	4,5 vani	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq	€ 348,61
In ditta:	[REDACTED]							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

7

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

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento sito al quarto piano, porzione del fabbricato di vecchia costruzione in Taranto alla via Orsini n.88, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da complessivi vani catastali 4,5; confinante con la detta via Orsini, con cortile, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 203 particella 3219 sub 31, cat. A/4, cl.3, vani 4,5 R.C. € 348,61.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nel quartiere Tamburi di Taranto, in via Orsini n.88, nel tratto compreso tra via Giuseppe Verdi e via Ugo Foscolo.

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 quarto ed ultimo piano. Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato e il portone condominiale d'ingresso su Via Orsini.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1952.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al quarto piano del fabbricato condominiale in via Orsini n.88, in Taranto. Si accede da ballatoio scoperto prospiciente un cortile interno (Foto nn. 2-3).

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 soprallu-

go.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.4), cucina (Foto n.5), due camere da letto (Foto n.6-7), bagno (Foto n.8).

La superficie lorda è di 52 mq circa. La superficie utile interna è pari a 45 mq circa.

L'altezza utile interna è pari a 3,14 mt.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti miste e solai piani. Muri esterni dello spessore di 30 cm, rivestiti con intonaco all'esterno, in cattivo stato di manutenzione.

Il pavimento interno è in parte in ceramica ed in parte in graniglia di cemento.

I muri all'interno sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro semplice. La finestra della camera da letto su via Orsini con telaio in lega di alluminio e tapparelle in pvc. Porte interne in legno con telaio in legno di vecchia costruzione e pannello in vetro. L'impianto elettrico è realizzato in canalina esterna, non a norma.

Il vano scala è privo di ascensore.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e non è allacciato alla montante del gas. Il bagno è dotato di vaso igienico, piatto doccia, lavabo e boiler elettrico.

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

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna. In particolare si sono rilevate evidenti tracce di infiltrazione di acqua piovana dal solaio di copertura (Foto n.9).

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via Orsini n.88, al quarto piano con vano scala senza ascensore, porta d'ingresso a destra sul ballatoio esterno prospiciente cortile interno.

Il fabbricato è privo di ascensore e fu edificato con Licenza Edilizia del 1952.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna.

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-disimpegno	10,2 mq
Cucina	6,2 mq
Bagno	2,7 mq
Letto 1	18,2 mq
Letto 2	7,7 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento – Superficie utile	45 mq
Appartamento – Superficie lorda	52 mq

Confini

L'immobile confina con via Orsini, con cortile, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

<i>Catasto Urbano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</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>							
203	3219	31	A/4	3	4,5 vani	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq	€ 348,61
In ditta: [REDACTED]							

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, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato con

Licenza Edilizia del 12/05/1952 rilasciata alla sig.ra Fago Amelia (Allegato n.11).

Nel fascicolo edilizio esistente presso l'Archivio di Taranto risulta una richiesta di Variante riferita al 3° e 4° piano, presentata il 16/10/1952 (Allegato n.12). Detta variante, tuttavia, dalla documentazione in atti non risulta approvata e quindi, a parere del sottoscritto CTU, deve ritenersi inefficace.

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 dell'appartamento (Allegato n.8) e la planimetria a corredo della Licenza Edilizia del 12/05/1952 (Allegato n.11) si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Diversa divisione tra le unità immobiliari confinanti;
- 2) Diversa divisione interna rispetto alla planimetria di progetto;
- 3) Diversa sagoma planimetrica di ingombro. In allegato n.13 sono riportate le sagome planimetriche di progetto e nello stato di fatto. In allegato n.14 è riportata la sovrapposizione della sagoma di progetto con la sagoma dello stato di fatto. Dal confronto si rileva una maggiore superficie realizzata di circa 6,2 mq.

Condonabilità

Le difformità indicate ai precedenti punti 1) e 2) possono essere sanate, con applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità). In ogni caso la sanatoria dovrebbe coinvolgere anche le unità immobiliari confinanti, essendo differente la divisione delle unità rispetto a quella prevista in progetto.

La difformità indicata al punto 3) non può essere sanata. Salvo diverso parere del competente Ufficio Tecnico di Taranto, si potrebbe effettuare la cosiddetta "fiscalizzazione" dell'abuso ai sensi dell'art.34 c.2 del D.P.R. 380/01, potendo assumersi che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, applicando una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità, trattandosi di uso residenziale.

L'onere da sostenere per la regolarizzazione edilizia, compresa la fiscalizzazione dell'abuso per la maggiore superficie realizzata, è pari a circa 12.000,00 Euro, comprese le spese tecniche.

Si evidenzia che sarebbe opportuno procedere alla regolarizzazione non del singolo appartamento, ma dell'intero piano o fabbricato.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27 Febbraio 2020						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Taranto Fg. 203 P.Ila 3219 sub 31 (ex P.Ila 297 sub 31) – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	18 Gennaio 2007	19 Gennaio 2007	1725/1171

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

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
435	19/01/2007	Iscrizione	INTESA SANPAOLO s.p.a.
Note: : Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico Notaio Angelo Raffaele Quaranta del 18/01/2007 per euro 137.955,00, capitale euro 91.970,00, durata 30 anni, contro [REDACTED].			
3299	21/10/2019	Iscrizione	Agenzia delle Entrate- Riscossione
Note: Ipoteca della riscossione per euro 45.832,52, capitale euro 22.916,26, contro [REDACTED], Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 18/10/2019 rep. 4254/10619.			
3301	21/10/2019	Iscrizione	Agenzia delle Entrate- Riscossione
Note: Ipoteca della riscossione per euro 1.648.699,30, capitale euro 824.349,65, contro [REDACTED], Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 18/10/2019 rep. 4255/10619.			



Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3524	27/02/2020	Trascrizione	INTESA SANPAOLO s.p.a.
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto, contro [REDACTED].			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Locazione	01/07/2022	Taranto serie 3T n.006157	21/07/2022	Euro 3.000,00
Nota: L'immobile è concesso in locazione dal 01/07/2022 al 30/06/2026, come indicato nel contratto di locazione allegato in copia (Allegato n.15).				

Documentazione allegata/verificata						
<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	Si	Si	Si	-

Documentazione allegata/verificata						
<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 Orsini n.88, al quarto piano con vano scala senza ascensore, porta d'ingresso a destra sul ballatoio esterno prospiciente cortile interno.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1952. Si sono riscontrate alcune difformità di cui si tiene conto nella stima.

L'immobile è in cattivo stato di manutenzione sia all'interno che nella parte esterna, con fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana dal solaio di copertura.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno.

La superficie lorda è di 52 mq circa. La superficie utile interna è pari a 45 mq circa.

L'altezza utile interna è pari a 3,14 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 (quartiere Tamburi di Taranto), considerato il mediocre stato di manutenzione generale dell'appartamento e assenza di ascensore, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 550,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), per la zona D8 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 430,00 €/mq e 600,00 €/mq.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = 52 \times 550,00 = 28.600,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 150,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 1.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.350,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 1.350,00 : 0,03 = 45.000,00 \text{ Euro.}$$

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

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 36.800,00 \text{ Euro.}$$



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 36.800,00= 3.680,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag.11 in circa 12.000,00 Euro;
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa 200,00 Euro.

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

$$V = 36.800,00 - 3.680,00 - 12.000,00 - 200,00 = 20.920,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **20.900,00 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, 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), per la zona D8 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, per le quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 3,00 €/mq x mese e 4,20 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per il valore più basso (3,00 €/mq x mese) in considerazione del mediocre stato di manutenzione, assenza di impianto di riscaldamento e gas, posizione al quarto piano con assenza di ascensore. Considerando la superficie lorda di 52 mq, il valore locativo di mercato dell'appartamento risulta pari a:

$$VL = 52 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 156,00 \text{ Euro/mese}$$

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 3.000,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 250,00 Euro, il canone previsto da contratto risulta maggiore a quello di mercato sopra determinato e, quindi, può ritenersi congruo.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito al quarto piano, porzione del fabbricato di vecchia costruzione in Taranto alla via Orsini n.88, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da complessivi vani catastali 4,5; confinante con la detta via Orsini, con cortile, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 203 particella 3219 sub 31, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5 R.C. € 348,61.



Valore di mercato: 20.900,00 Euro

(euro Ventimilanovecento/00)

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

Taranto, 08/01/2024

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

