

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- DEUTSCHE BANK s.p.a. -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 7/2022 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 7/2022 promosso da:

“DEUTSCHE BANK s.p.a.”

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 19/02/2022 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 dichiarazioni 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 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 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 alleggi 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>		
7/2022	Unico	<p>Appartamento ubicato in Comune di Taranto alla via F.lli Mellone n. 16/D ad uso abitazione di tipo popolare posto ivi al secondo piano della scala "E", l'unico esistente al piano, composto di sette vani catastali, confinante con il cortile interno, con Piazza F.lli Mellone, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.</p> <p>In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 244 particella 104 sub 119, Z.C. 1 cat. A/4, cl. 4 vani 7 R.C. € 650,74.</p>

<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	244	104	119	A/4	4	7 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq	€ 650,74
In ditta:			[REDACTED] (proprietà per 1/2)					
			[REDACTED] (proprietà per 1/2).					

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali aggiornati 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	244	104	119	A/4	4	7 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq	€ 650,74
In ditta:			[REDACTED] (proprietà per 1/2)					
			[REDACTED] (proprietà per 1/2).					

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R agli esecutati (All. n.1-2);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 14/07/2022 e in data 06/04/2023, 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) Copia Licenza Edilizia (All. nn.10);
- 10) Copia Dichiarazione di Abitabilità (All. n.11)
- 11) Stralcio planimetria di progetto (All. n.12);
- 12) Estratto di matrimonio (All. n.13).

Sopralluoghi

Sono stati effettuati due sopralluoghi in data 14/07/2022 e in data 06/04/2023. Nel primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e si è preso visione solo dello stato esterno del fabbricato. Nel secondo sopralluogo è stato consentito l'accesso all'interno e sono stati eseguiti i rilievi dell'unità immobiliare, 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:

Reindividuazione dei lotti		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
7/2022	Unico	<p>Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Taranto alla via F.lli Mellone n. 16/D ad uso abitazione di tipo popolare posto ivi al secondo piano della scala "E", l'unico esistente al piano, composto di sette vani catastali, confinante con il cortile interno, con Piazza F.lli Mellone, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.</p> <p>In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 244 particella 104 sub 119, Z.C. 1 cat. A/4, cl. 4 vani 7 R.C. € 650,74.</p>

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
<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>
Comune di Taranto								
Lotto Unico	244	104	119	A/4	4	7 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq	€ 650,74
In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/2)								
[REDACTED] (proprietà per 1/2).								

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Taranto alla via F.lli Mellone n. 16/D ad uso abitazione di tipo popolare posto ivi al secondo piano della scala "E", l'unico esistente al piano, composto di sette vani catastali, confinante con il cortile interno, con via F.lli Mellone, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 244 particella 104 sub 119, Z.C. 1 cat. A/4, cl. 4 vani 7 R.C. € 650,74.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, in Via F.lli Mellone n. 16/D, nel tratto compreso tra via Cesare Battisti 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 rispetto a via F.lli Mellone, piano ammezzato e sei piani superiori, privo di ascensore. L'appartamento è posto al secondo piano della scala "E".

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato e la zona d'ingresso su Via F.lli Mellone. Nella foto n.2 è visibile il cortile scoperto su cui è collocato il portone condominiale della scala "E".

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1957.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato condominiale in F.lli Mellone n. 16/D scala "E", in Taranto. Una rampa di scale conduce ad un cortile scoperto in corrispondenza del quale è posto il portone condominiale della scala "E" (Foto n.2).

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 (Foto n.3), cucina (Foto n.4), soggiorno, tre camere da letto, disimpegno (Foto n.5), due bagni (Foto n.6) e due balconi, di cui uno si affaccia su cortile interno, l'altro su via F.lli Mellone.

La superficie lorda è di 105 mq circa. La superficie utile interna è pari a 89 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 7 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,93 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 alluminio e persiane in alluminio. Porte interne in legno con telaio in legno di vecchia costruzione. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

Il vano scala è privo di ascensore.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e non è allacciato alla montante del gas.

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

Stato manutentivo

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

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via F.lli Mellone n. 16/D scala "E", al secondo piano, porta d'ingresso a destra sul pianerottolo salendo le scale. La porta a sinistra esistente sul pianerottolo della scala è murata dall'interno.

Il fabbricato è privo di ascensore e fu edificato con Licenza Edilizia del 1957.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione all'interno, in cattivo stato dall'esterno.

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	11,7 mq
Soggiorno	13,9 mq
K	5,1 mq
Letto 1	14,8 mq
Letto 2	9,8 mq
Letto 3	10 mq
Disimpegno	16,2 mq
Bagno 1	3,8 mq
Bagno 2	3,4 mq
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Balcone 1	5,2 mq
Balcone 2	1,8 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento – Superficie utile	88,7 mq
Balconi	7 mq
<i>Appartamento – Superficie lorda</i>	<i>105 mq</i>

Confini

L'immobile confina con il cortile interno, con via F.lli Mellone, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

<i>Catasto Urbano</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>							

244	104	119	A/4	4	7 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq	€ 650,74
In ditta: [REDACTED]						(proprietà per 1/2)	
[REDACTED]						(proprietà per 1/2).	

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 08/04/1957 (Allegato n.10).

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto risulta rilasciata una Dichiarazione di Abitabilità N.368 in data 16/05/1959 per l'intero fabbricato (Allegato n. 11). Tuttavia detta certificazione pur riferendosi ad un fabbricato in via Mellone n.16, fa riferimento ad un progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 24/06/1957, che in base agli atti del fascicolo visionato si riferisce ad altro fabbricato posto alle spalle di quello in questione, con accesso da via Giusti n.5. Pertanto la dichiarazione di abitabilità non è riferibile con certezza all'immobile oggetto di pignoramento.

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (Allegato n.8) e la planimetria a corredo della Licenza Edilizia del 08/04/1957 (Allegato n.10) si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Fusione realizzata tra due unità immobiliari. Nella planimetria di progetto il piano è suddiviso in due unità immobiliari (ex subalterni catastali 113 e 114, ora soppressi e sostituiti dal sub 119), nello stato di fatto risultano fuse in unica unità corrispondente al subalterno catastale 119;
- 2) Diversa divisione interna rispetto alla planimetria di progetto;
- 3) Diversa sagoma del balcone che si affaccia su via F.lli Mellone. Nella planimetria di progetto riportata in allegato n.12 è evidenziata a tratto verde la effettiva sagoma rettangolare del balcone realizzato, rispetto a quello in progetto. Non vi è aumento di superficie del balcone;

- 4) Variazioni prospettiche nelle posizioni e dimensioni delle finestre;
- 5) Chiusura di una parte del balcone su cortile interno, evidenziata a tratto rosso nella planimetria di progetto riportata in allegato n.12. La superficie chiusa risulta di circa 3 mq, corrispondente a circa 9 mc di volume realizzato in più rispetto al progetto.

Condonabilità

Le difformità indicate ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4) possono essere sanate, con applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità), con un costo complessivo presunto di circa 9.000,00 Euro tra sanzioni, oneri vari, spese tecniche e spese di aggiornamento catastale.

La difformità indicata al punto 5) non può essere sanata trattandosi di maggiore volume non conforme agli strumenti urbanistici. Detta difformità dovrà essere rimossa ripristinando il balcone su cortile interno come da progetto, salvo differente valutazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 Gennaio 2022						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Taranto Fg. 244 P.IIIa 104 sub 119 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	3 Marzo 2008	6 Marzo 2008	6966/4973
Taranto Fg. 244 P.IIIa 104 sub 119 – [REDACTED]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	3 Marzo 2008	6 Marzo 2008	6966/4973

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>
1501	06/03/2008	Iscrizione	Banca Antonveneta spa
Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per atto notarile pubblico Notaio Francesco Pizzuti, capitale € 80.000,00 ipoteca € 160.000,00 durata 25 anni, contro ██████████ ██████████, a favore della Banca Antonveneta spa e surrogata con atto del 10/06/2010 a favore della Deutsche Bank spa.			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1854	28/01/2022	Trascrizione	Deutsche Bank spa
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Taranto, contro ██████████ ██████████.			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Nota: L'immobile è occupato da ██████████ (occupante senza titolo), come indicato nel verbale di sopralluogo (Allegato n.3).				

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	-

Documentazione allegata/verificata						
<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	Si	Si	--	Si	--	Si

Conclusioni

L'appartamento è in Taranto, alla via F.lli Mellone n. 16/D scala "E", al secondo piano, porta d'ingresso a destra sul pianerottolo salendo le scale. La porta a sinistra esistente sul pianerottolo della scala è murata dall'interno.

Il fabbricato è privo di ascensore e fu edificato con Licenza Edilizia del 1957.

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione all'interno, in cattivo stato dall'esterno.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e due balconi, di cui uno si affaccia su cortile interno, l'altro su via F.lli Mellone.

La superficie lorda è di 105 mq circa. La superficie utile interna è pari a 89 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 7 mq.

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, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 480,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento, valutando la superficie dei balconi al 50%. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile), per la zona C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 410,00 €/mq e 560,00 €/mq.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = (105 + 50\% \times 7) \times 480,00 = 52.080,00 \text{ Euro.}$$

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:

$V_2 = 1.800,00 : 0,03 = 60.000,00$ Euro.

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

$V' = (V_1 + V_2) / 2 = 56.040,00$ Euro

arrotondato a 56.000,00 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 56.000,00 = 5.600,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag.12 in circa 9.000,00 Euro;
- Opere di demolizione e adeguamento della zona di balcone chiuso come indicato a pag. 12 (difformità non sanabile): costo stimato circa Euro 5.000,00.

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

$V = 56.000,00 - 5.600,00 - 9.000,00 - 5.000,00 = 36.400,00$ Euro.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Taranto alla via F.lli Mellone n. 16/D ad uso abitazione di tipo popolare posto ivi al secondo piano della scala "E", l'unico esistente al piano, composto di sette vani catastali, confinante con il cortile interno, con via F.lli Mellone, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Taranto censito come segue: foglio 244 particella 104 sub 119, Z.C. 1 cat. A/4, cl. 4 vani 7 R.C. € 650,74.

Valore di mercato: 36.400,00 Euro

(euro Trentaseimilaquattrocento/00)

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

Taranto, 30/10/2023

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

15

Promossa dalla Deutsche Bank s.p.a.

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