

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008
Giudice dell'esecuzione: Dott. ZANNA FRANCESCA



R.G.E. 246/2022

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le ***** **, rappresentata e difesa da **Avv. Domenico Sammarco**,
con sede in Manduria

-Creditore Procedente -

Spett.le ***** ** ***** ***** ***** e ***** **,
rappresentata e difesa da **Avv. Augusto Orlando**, con sede in Francavilla
Fontana



-Creditore Intervento -

Spett.le ***** ***** ***** - ***** **, rappresentata e difesa da **Avv.**
Ernesto Maria Ruffini, con sede in Roma

-Creditore Intervento -

contro

Spett.le Sig. ***** ***** domiciliato presso la cancelleria

-Debitore-

LOTTO N°1
Ufficio Via G. Carducci n.18 Piano Rialzato e Seminterrato
San Giorgio Ionico



IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ING. MICHELE SAVITO

Premessa

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 24/12/2022, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati.

In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare degli immobili siti in San Giorgio Ionico e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. D. Sammarco, nonché ai certificati della conservatoria dei RR.II, allegati alla relazione della 2G Ipotecaria SRLS:

1. Ufficio sito in San Giorgio Ionico, con accesso da Via Giosuè Carducci N°18 scala C, piano Rialzato e Seminterrato, identificato in NCEU al foglio 11 particella 1364 sub 22 categoria A/10 classe U consistenza vani 10,5 Superficie Cat. 314m² (totale escluse aree scoperte 314m²) Rendita € 1.897,98. In ditta ***** ***** per l'intera quota di proprietà.
2. Terreno sito in San Giorgio Ionico, alla località Chiloiro con accesso da strada privata, identificato in NCT al foglio 9 particella 555, qualità Uliveto, classe 2, Superficie Cat. 375m², Rendita domenicale € 1,55 agrario € 1,07. In ditta ***** ***** per l'intera quota di proprietà.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 246/2022, tendente al recupero di crediti vantati da Rexhepi Dritan, nei confronti di:

- ***** ***** , quale titolare dell'impresa omonima.

Nell'ambito della procedura esecutiva sono intervenuti la ditta ***** ** ***** ***** ***** e ***** ***** e l'***** ***** ***** - *****.

Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;

- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione di stima unitamente a tutti gli allegati.

Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato i certificati della conservatoria dei RR.II.. La certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni attesta la provenienza del bene immobiliare del Lotto 1 dall'atto privato di compravendita a rogito del Notaio Rosario Pirro, del 31 Dicembre 1994.

La trascrizione del pignoramento è del 26 Settembre 2022, ventisette anni e 9 mesi dopo.

La certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni è stata richiesta per tutti i soggetti proprietari.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico di entrambi gli immobili oggetto della procedura.

Il creditore procedente non ha depositato la visura camerale, né il certificato di stato civile dell'Esecutato. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione di tutti i documenti necessari.

Dalla visura camerale risulta che l'impresa "***** *****" è stata cancellata il 16 Maggio 2023.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Cassano delle Murge, risulta che il Sig. ***** ***** e la Sig.ra ***** ***** hanno contratto il matrimonio in data 25/Ago/1962 in Cassano delle Murge, in regime di comunione dei beni.

Il bene oggetto del presente Lotto non rientra nella comunione legale dei beni, poiché la Sig.ra ***** ***** ha sottoscritto l'atto privato di compravendita, a rogito del Notaio Rosario Pirro, consentendo espressamente a che tale bene sia personale del coniuge.

La stessa Sig.ra ***** è deceduta il 23/Dic./2018.

Quesito N° 1): Descrizione dell'immobile pignorato.

L'ufficio oggetto del presente Lotto si trova al piano rialzato ed al piano seminterrato di un fabbricato di 3 piani fuori terra, con ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte centrale di San Giorgio Ionico, occupato per la maggior parte da abitazioni civili, ed è situato a circa 400 metri da Piazza Castello.

L'ufficio si sviluppa su due livelli, per una superficie calpestabile totale di circa 223m², escluse la scala interna ed il balcone. Il piano rialzato è composto da un disimpegno, n.4 uffici, n.2 bagni, un antibagno ed un balcone. Il piano seminterrato è composto da un disimpegno, n.4 stanze, n.1 bagno, un archivio ed un garage.

L'immobile è in uno stato conservativo buono con finiture interne di buon livello. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle. L'immobile è dotato di infissi interni in legno ed esterni in pvc con tapparelle avvolgibili. E' dotato dei seguenti allacci e servizi quali luce e acqua, nonché di boiler per l'acqua calda, condizionatori, impianto di allarme con sensori di movimento e di citofono.

Il piano interrato ha accesso dalla scala condominiale coperta, dalla scala interna all'ufficio ad uso privato e dalla rampa carrabile.

I dati catastali rinvenuti in Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di San Giorgio Ionico

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	1364	22	A/10	U	10,5 vani	314 m ² (escluse le aree scoperte: 314 m ²)	1.897,98€

Indirizzo: Via Giosuè Carducci n.18 Scala C Piano 1

L'ufficio al piano rialzato confina:

- ad ovest con area condominiale.
- a nord con area condominiale.
- a sud con area condominiale.
- ad est con il vano scala "C".

L'ufficio al piano interrato confina:

- ad ovest con il terrapieno dell'area condominiale.
- a nord con la rampa di accesso.
- a sud con il terrapieno dell'area condominiale.
- ad est con area di manovra condominiale e con il vano scala "C".

Quesito N° 2): verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di San Giorgio Ionico risulta che lo stabile è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- concessione edilizia n.98 del 1990;
- concessione edilizia n.7 del 1992;
- variante alla concessione edilizia n. 177 del 1994;
- concessione edilizia n.8 del 1995;

Le suddette concessioni edilizie sono state rilasciate alla ditta G.F.M. Lavori s.r.l..

L'edificio è provvisto dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità, rilasciata il 07/Ago/1995 per l'intero stabile, ad eccezione dell'impianto dell'ascensore.

L'ufficio al piano rialzato presenta difformità rispetto all'ultima autorizzazione urbanistica per la presenza del muro divisorio interno tra il disimpegno e la prima stanza a destra entrando dal pianerottolo condominiale.

Il deposito al piano interrato è difforme dall'ultima concessione edilizia per l'assenza di un muro divisorio interno tra il disimpegno e la prima stanza a sinistra entrando dal pianerottolo condominiale.

Per regolarizzare gli immobili è necessario l'inoltro della CILA presso l'ufficio tecnico competente, in accordo al DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lettera b) ed art. 6 bis, salvo diversa interpretazione dell'ufficio competente.

A completamento delle autorizzazioni urbanistiche dovrà essere richiesta l'agibilità.

Dei probabili relativi costi necessari per regolarizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico si è tenuto conto nella valutazione di stima.

Quesito N °3): Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono descritti nell'atto di pignoramento, con i riferimenti catastali e la descrizione corrisponde allo stato attuale.

La planimetria catastale dell'ufficio al piano rialzato rispecchia lo stato di fatto alla data del sopralluogo, ad eccezione del muro divisorio interno tra il disimpegno e la prima stanza a destra entrando dal pianerottolo condominiale.

La planimetria catastale del deposito al piano interrato rispecchia lo stato di fatto alla data del sopralluogo, ad eccezione del muro divisorio interno tra il disimpegno e la prima stanza a sinistra entrando dal pianerottolo condominiale.

Tali modifiche non sono rilevanti ai fini catastali, non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

Quesito N° 4): Quota di possesso o altro diritto reale.

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "*****", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/09/2022 ai numeri 26571 RG e 19486 RP, l'Esecutato risultava titolare del diritto di proprietà per l'intero degli immobili pignorati.

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Acquisto dalla G.F.M. Lavori s.r.l. in favore di ***** per atto di compravendita privato del 31/12/1994 repertorio n°54669 a rogito del Notaio Rosario Pirro trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 25/01/1995 ai nn. 1703 RG e 1468 RP.
- Iscrizione di ipoteca amministrativa del 05/04/2022 ai nn. 9424 RG e 1123 RP a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 26/09/2022 ai nn. 26571 RG e 19486 RP a favore di *****.

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto, nonché da copia dell'atto di compravendita, allegati alla presente e dalla certificazione della conservatoria attestante le risultanze dei registri immobiliari, allegati all'atto di pignoramento.

Quesito N° 5): individuazione dei beni e formazione dei lotti per la vendita.

I beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti:

Lotto 1

Il presente lotto è interamente costituito dalla piena proprietà dell'ufficio sito in San Giorgio Ionico, con accesso da Via Giosuè Carducci N°18 scala "C", prima porta a destra al piano rialzato. Incluso il deposito, con accesso da Via Giosuè Carducci N°18 scala "C", prima porta a destra del piano interrato.

Lotto 2

Il lotto è interamente costituito dalla piena proprietà del terreno sito in San Giorgio Ionico, Località Chiloiro con accesso da strada privata.

Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.

Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà dell'ufficio.

All'interno del presente lotto rientrano solo gli immobili come precedentemente specificati nel Lotto 1.

Quesito N° 7): lo stato di possesso degli immobili

Il bene oggetto del presente lotto è attualmente utilizzato da:

- Sig. ***** debitore esecutato.
- ditta individuale dell'Arch. *****, relativamente al piano interrato ed all'utilizzo della scala interna, con contratto di comodato d'uso non registrato.
- ditta "***** s.r.l.", relativamente ad una stanza del piano rialzato, con l'uso del servizio igienico in aderenza, ed al lotto 2, con contratto di comodato d'uso non registrato.
- ditta "**** s.r.l.", relativamente ad una stanza del piano rialzato, con l'uso del servizio igienico in aderenza, ed una stanza del piano interrato, con contratto di comodato d'uso non registrato.

I contratti di comodato d'uso menzionati hanno durata a tempo indeterminato, e sono allegati alla presente.

Riguardo allo stato di possesso non sussistono gravami o procedimenti giudiziari. Non si hanno informazioni in merito alla spesa di gestione annua.

Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito N° 9): Regime di edilizia convenzionata ed agevolata;

I beni pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Quesito N° 10): Fornisca il valore dell'immobile;

Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente.

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Uffici con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 650 €/m² e 900 €/m² riferiti alla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 900 €/m². La superficie commerciale lorda dell'ufficio è pari a circa 258m², escluse le pertinenze.

La quotazione scelta viene moltiplicata per un opportuno coefficiente globale che scaturisce dal prodotto di vari coefficienti parziali che tengono conto dell'età e della qualità dell'edificio, della tipologia della voce stimata, delle pertinenze, delle finiture, etc.

In particolare, nella presente stima il coefficiente globale tiene conto del discreto stato conservativo dell'immobile. La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

Ufficio piano rialzato	
Ambiente	Superficie netta m²
Disimpegno	13
Ufficio 1	19
Ufficio 2	15,5
Ufficio 3	19
Ufficio 4	18,5
Bagno 1	5
Bagno 2	4,5
Antibagno	3
TOT. Superficie netta	97,5
Balcone	11,5
Scala interna	7

Deposito piano seminterrato	
Ambiente	Superficie netta m²
Disimpegno	10,5
Deposito 1	14,5
Deposito 2	15,5

Deposito 3	26
Deposito 4	20
Deposito 5	20
Bagno	3
Archivio	16
TOT. Superficie netta	125,5

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m ²)	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m ²)	Valore stimato (€)
Ufficio	900	1	111	99.900,00
Deposito		0,8	147	105.840,00
Balcone		0,3	11,5	3.105,00
Vano scala		0,3	7	1.890,00
			TOTALE	€ 210.735,00

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- Regularizzare l'ufficio dal punto di vista urbanistico, stimate in 3.000,00€;
- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 10.000,00€.

Per un totale di:

Vd=13.000,00€

Valore di stima: 210.735,00-13.000,00=197.735,00€ che si arrotonda a 198.000,00€

Il valore presunto di mercato della piena proprietà dell'intero lotto è di:
198.000,00€
(Centonovantottomilaeuro,00).

Quesito N°11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale, copia atti di urbanistica e documentazione fotografica.

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

Quesito N°12) depositare separata e succinta descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La descrizione del lotto con i dati utili ai fini della vendita immobiliare è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

Quesito N°13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008.

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

Quesito N°14) allegare la check list dei controlli di cui all'art.567 c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 2a) Visura camerale ***** *****
- All. 2b) Certificato di residenza esecutato;
- All. 2c) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 2d) Certificato di morte *****
- All. 3a) Visura catastale storica per immobile, ufficio;
- All. 3b) Planimetria catastale ufficio;
- All. 3c) Estratto foglio di mappa;
- All. 4a) Ispezione ipotecaria per nominativo;
- All. 4b) Ispezione ipotecaria per immobile ufficio;
- All. 4c) Titolo di provenienza;
- All. 4d) Contratto di comodato d'uso Arch. ***** *****;
- All. 4e) Contratto di comodato d'uso ***** s.r.l.;
- All. 4f) Contratto di comodato d'uso *** ***** s.r.l.;
- All. 5a) Concessione edilizia del 14/03/95;
- All. 5b) Planimetrie variante alla concessione edilizia;
- All. 5c) Prospetti variante alla concessione edilizia;
- All. 5d) Certificato di agibilità e abitabilità;
- All. 6) Rilievo fotografico;
- All. 7) Quotazione O.M.I.;
- All. 8) Ricevute di trasmissione alle parti della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari
Ing. Michele Savito*