

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 295/2015 promosso da:

"SUPERCENTRO s.p.a."

contro

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva al sottoscritto Ing. Semeraro Michele, nominato esperto, il seguente quesito: *Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei".*

Successivamente:

1. *provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
2. *all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c₁) *se le opere sono sanabili;*
 - c₂) *se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*
 - c₃) *se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*
 - c₄) *i probabili relativi costi;*
3. *Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*
4. *Rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra*

- l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
 - e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - f₁) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
 - f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;*
 - f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);**
 - f₂) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;*
 - f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;***
 - g) l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti informazioni:
 - g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - g₃) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.**
5. *Fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*
6. *Alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*
7. *Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleggi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.*
8. *Depositati altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto;*
9. *Segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
10. *In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*

dice.

11. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.
13. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

| Descrizione del bene ricavata dall'atto di pignoramento | | |
|---|-------|---|
| Proc. n. | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di Taranto | | |
| 295/15 | unico | - " Immobile sito in Taranto via Calata Rinella n. 9, in Catasto fabbricati al fg. 294, p.lla 514, sub. 2, categ. A/2, cl. 2°, consistenza 7 vani, piano T-1, rendita catastale € 723,04, con ogni pertinenza, accessione, dipendenza, comunione, servitù, nulla escluso, di proprietà ██████████ ██████████ |

| Catasto fabbricati - Dati aggiornati | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------|-----|------|-----|----|--------|----------|
| Comune di Taranto | | | | | | | | |
| Lt. | Fg. | P.lla | Sub | Z.C. | Cat | Cl | Cons | Rendita |
| unico | 294 | 514 | 2 | 3 | A/2 | 2 | 7 vani | 723,04 € |
| | In ditta: ██████████ ██████████ - proprietà per 1/1 | | | | | | | |

Note sulla situazione catastale

Nessuna.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono state effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e presso l'Agenzia dell'Entrate di Taranto.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;

2. n. 3 titoli di proprietà;
3. pratiche edilizie (concessioni edilizie + sanatoria) con grafici.

Il sottoscritto, essendo cessato il diritto di abitazione, ha provveduto alla presentazione della domanda di voltura catastale per l'aggiornamento dell'intestatario dell'immobile.

Sopralluogo

E' stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 10 febbraio 2016. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici delle concessioni edilizie. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile operare una suddivisione del bene in più lotti.

Lotto unico

Descrizione sintetica: appartamento facente parte del fabbricato plurifamiliare sito in Taranto, località San Vito, alla via Calata Rinella n. 9/A, posto al piano terra e primo piano, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, bagno, studio e disimpegno al piano terra e da 3 camere da letto, bagno e disimpegno al 1° piano, avente una superficie complessiva calpestabile di circa 111 mq, con annessa area esterna pertinenziale posta anteriormente e lateralmente al fabbricato di circa 110 mq.



Il confine est di tale area esterna non è delimitato da alcuna recinzione o muratura essendo di fatto unità all'area esterna della unità immobiliare adiacente, identificata con la p.lla 302, sub. 9, che usufruisce dell'accesso dalla strada dell'immobile pignorato.

In C.F. al fg 294, p.lla 302, sub. 2, z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, rendita 723,04 €.

Descrizione della zona

Il fabbricato è ubicato nella zona residenziale denominata San Vito, a circa 7 km dal centro della città. La zona è caratterizzata da una edificazione abbastanza diffusa, prevalentemente fabbricati ad uno o a due piani, per lo più a destinazione residenziale. Il sistema viario è ben definito con

strade piuttosto strette dotate però di illuminazione pubblica. Sono presenti i servizi pubblici a rete e, ad una certa distanza, trasporti pubblici e attività commerciali.

Descrizione dell'immobile



L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da 3 unità immobiliari di tipo residenziale, ognuna delle quali con propria area esterna di pertinenza. Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '90 ed è formato da piano terra e da primo piano. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura e c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. La copertura è con terrazza piana. Le murature perimetrali all'esterno sono intonacate (intonaco di tipo "bucciato"). Esse hanno uno spessore di circa 30 cm e sono in blocchi di tufo. Le tramezzature interne sono da 10 cm di spessore, anch'esse in tufo.



L'accesso all'immobile pignorato avviene da un cancello metallico, con adiacente portoncino pedonale, corrispondente al n. 9/A di via Calata Rinella. Attraverso un'area esterna di pertinenza, circa 110 mq, si accede all'appartamento distribuito su due livelli.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucinino, studio, bagno e disimpegno. La superficie calpestabile è di circa 54 mq mentre l'altezza interna è di 2,85 m.



Il primo piano, destinato a zona notte, è composto da 3 camere da letto, bagno e disimpegno. La superficie calpestabile è di 57 mq mentre l'altezza interna è di 2,73 m.

Una scala interna in legno permette il collegamento tra i due piani. L'illuminamento naturale degli ambienti è buono. Le opere di finitura sono di fascia economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile con finitura a "bucciato". I pavimenti interni sono in ceramica. I bagni e il cucino sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'appartamento è di legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, tapparelle avvolgibili in pvc e grate di protezione in metallo. L'appartamento è allacciato solo alla rete del gas. I reflui, non essendo funzionante la condotta fo-

ASTE GIUDIZIARIE.it



gniarria presente lungo la strada, confluiscono in un impianto di smaltimento in comunione con le restanti unità immobiliari del fabbricato. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano collegato ad un piccolo impianto di potabilizzazione. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale posta esternamente, alimentata a gas metano, e radiatori in ghisa.

All'esterno, sul fronte sud e parzialmente sul fronte est esiste una pensilina in legno e ferro (circa 20 mq) coperta da tegole. In corrispondenza della pensilina il prospetto esterno, al solo piano terra, è rivestito con lastre di carparo. La pavimentazione esterna è stata realizzata con mattoni di cemento. La muratura perimetrale del lotto è stata realizzata con muratura di tufo.



Bisogna evidenziare che il confine est dell'area esterna di pertinenza non è materializzato e, ad oggi, si presenta unito all'area esterna di pertinenza dell'immobile identificato con la p.lla 514, sub. 9 (si veda elaborato planimetrico dei subalterni allegato alla presente). L'accesso a quest'ultima unità immobiliare avviene attraverso il cancello dell'immobile pignorato. Occorrerà, pertanto, che venga realizzato il muro di confine (alla distanza di 3,70 m dal prospetto est del fabbricato) tra i due immobili così come rappresentato nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico dei subalterni. I proprietari dell'unità immobiliare p.lla 514, sub. 9, per dotarsi di un ingresso indipendente, dovranno realizzare un varco nella muratura su via

Calata Rinella da attrezzare con cancello.

Confini

L'immobile confina con via Calata Rinella a sud, con appartamento identificato catastalmente con la p.lla 514 - sub. 8 a ovest, con appartamento identificato catastalmente con la p.lla 514 - sub. 9 a nord ed a est.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento all'interno è appena sufficiente. Ci sono infatti molte macchie di umido sul soffitto in corrispondenza dei muri perimetrali dovute a condensa e a qualche infiltrazione dal terrazzo di copertura. Anche all'esterno l'immobile si presenta un po' trascurato.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 111 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente dell'appartamento sono le seguenti:

| Ambiente | | Superficie utile |
|------------------|-------------------------------------|------------------|
| piano terra | Ingresso-soggiorno | 26,9 mq |
| | Cucinino | 6,5 mq |
| | Studio | 8,8 mq |
| | Disimpegno (incluso ingombro scala) | 6,4 mq |
| | bagno | 5,1 mq |
| Piano 1° | Disimpegno | 14 mq |
| | camera letto n. 1 | 21,6 mq |
| | camera letto n. 2 | 11,5 mq |
| | camera letto n. 3 | 6 mq |
| | bagno principale | 3,7 mq |
| Riepilogo | | |
| Appartamento | | 111 mq |

La superficie esterna di pertinenza è di circa 110 mq.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato con la Concessione Edilizia n. 76 (prat. edilizia 56/1989) rilasciata dal Comune di Taranto in data 03.03.1990.

Per alcune opere realizzate in difformità dalla Concessione edilizia sopra citata è stato rilasciato in data 23.01.2012 il Permesso di Costruire in sanatoria n. 33/C (prat. n. 62271 A/1) che oltre all'unità immobiliare in questione riguarda anche gli appartamenti adiacenti individuati con il sub. 8 e con il sub. 9.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è sostanzialmente conforme al Permesso in sanatoria.

Stato di possesso

L'immobile è abitato dal Sig. [REDACTED] (figlio della defunta signora [REDACTED], titolare del diritto di abitazione) e dal suo nucleo familiare.

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.06.2015 | | | | | | |
|---|--------|--|---|------------|------------|--------|
| Comune di Taranto Fg. 294, p.lla 514, sub 2 | | | | | | |
| Diritto | qt | perv. Per | Rogante | data | trascr. | n.r.p. |
| Proprietà | intera | Compravendita | Vincenzo Vinci Notaio in Taranto | 01.03.1990 | 16.03.1990 | 5007 |
| | | Divisione | Daniela De Francesco Notaio in Taranto | 25.10.2004 | 29.10.2004 | 17647 |
| | | Compravendita (diritto di abitazione) | Daniela De Francesco Notaio in Taranto | 25.10.2004 | 08.11.2004 | 18048 |
| L'appartamento appartiene alla società "██████████", con sede in Taranto. La titolare del diritto di abitazione di cui all'atto di compravendita del 25.10.2004, ██████████ è deceduta in data ██████████ (si veda certificato allegato). | | | | | | |

| Trascrizioni | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------|
| N.r.p. | Del | Tipo | A favore | | Contro | |
| 9059 | 25.06.2015 | Pignoramento | SUPERCENTRO s.p.a. Taranto | | ██████████ | |
| Documentazione allegata/verificata | | | | | | |
| prov. | Plan. Att. | Plan. Cat. | plan. prog. | Loc. | estr. matr. | Cond. |
| Sì | --- | Sì | Sì | -- | -- | --- |
| Verifica allegato 2 | | | | | | |
| n. Trasc. Pign. | Estratto di Mappa | Cert. Catastale | Cert. Ipotecario | Cert. Notarile | Dest. Urbanistica | Notarile Sto- rico Ventennale |
| Sì | Sì | Sì | -- | Sì | -- | -- |

Valutazione

Il valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi notarili e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle sistemazioni esterne (tettoia compresa) e della mancanza del muro di confine (lato est) con la p.lla 514, sub. 9, si è stabilito un valore di mercato di € 1.250,00 al mq calpestabile per l'interno dell'appartamento e di € 200,00 al mq per la superficie esterna. Pertanto il valore dell'immobile (compreso di tutte le pertinenze) è:

| | | |
|--------------|--------------------------|--------------|
| Appartamento | 1.250,00 €/mq x 111 mq = | € 138.750,00 |
| Sup. esterna | 200,00 €/mq x 110 mq = | € 22.000,00 |
| Totale | | € 160.750,00 |

arrotondabile a **160.000,00 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato : € 160.000,00
(euro centosessantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE € **160.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 3.000,00

Taranto, 21.03.2016

In fede
Ing. SEMERARO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it