

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 317/08 promosso da:**

“.....”

contro

“.....”

Udienza di giuramento: 01-12-2008

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*

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 del bene;

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;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
317/08	Uno	Fabbricato sito nel Comune di Ginosa (Ta), Fraz. Marina di Ginosa, 3° Traversa Viale Trieste (ora 3° Strada) n. 1, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Ginosa, alla partita 5806, Foglio 141, Particella 1150, Subalterno 5, categoria A3, vani 5,5, nonché alla Partita 5806, Foglio 141, Particella 1150, Subalterno 15, categoria C/6.

	Due	Locale uso box in Ginosa (Ta) in loc. Marina di Ginosa, alla terza traversa di Viale Trieste (ora 3 [^] Strada) n. 1, attualmente riportato ne NCEU di detto Comune censuario al Fg. 141 con la p.lla 1150 sub 15, categ. C/6 di 2 [^] cl., di mq 29 al P/S1 al Viale Trieste rendita 50,92 €/£ 98.600)*
* Bene venduto in data 03.07.1982 con atto del notaio, precedente alla data del pignoramento.		

Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima, consistente nel solo appartamento in Ginosa Marina alla Viale Virgilio n. 6, già terza traversa di Viale Trieste (ora 3[^] Strada) n. 1, piano primo.

Sopralluogo

Sono stati eseguiti due sopralluoghi: durante la prima visita del 04.02.2009 non è stato possibile accedere al bene in quanto detenuto da terzi non a conoscenza dell'inizio delle operazioni peritali. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 03.03.2009 congiuntamente all'ausiliario nominato dal G.E., avv. . Si è potuto accedere al bene pignorato e prendere visione dello stato dei luoghi eseguendo tutte le rilevazioni necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia.

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e lo stato attuale del possesso, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
317/08	Unico	Fabbricato sito nel Comune di Ginosa (Ta), Fraz. Marina di Ginosa, Viale Virgilio n. 6 (già 3° Traversa Viale Trieste (ora 3° Strada) n. 1), distinto al Catasto Fabbricati del comune di Ginosa, Foglio 141, Particella 1150, Subalterno 5, categoria A3, vani 5,5.

Catasto - Reindividuazione dei lotti

Dopo aver effettuato la voltura il lotto risulta così definito:

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Ginosa (TA)	141	1150	5	A/3	3	5,5 vani	€ 383,47
In ditta:							

Descrizione lotto

Descrizione sintetica: Appartamento sito al piano primo, in Marina di Ginosa (Ta), in Viale Virgilio n. 6 (già Viale Trieste) composto da: ingresso, soggiorno - pranzo, quattro camere da letto, cucinino, bagno e ripostiglio, quattro balconi di cui tre con affaccio su Viale Virgilio ed uno su di una strada privata della superficie utile di circa mq. 135.

Caratteristiche zona

L'immobile e' ubicato in una traversa della strada che conduce alla Stazione ferroviaria di Ginosa Marina (Viale Virgilio) in prossimità della centrale Viale Jonio. Il fabbricato è dunque posto in una zona semicentrale, caratterizzata da una edilizia di tipo popolare edificata intorno agli anni '60, con prevalenza di civili abitazioni.

Fabbricato

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Il fabbricato, è composto da un piano terra rialzato e da due piani superiori con destinazione abitativa. L'edificio si compone di una sola scala e non è presente l'ascensore. Le condizioni generali del fabbricato sono buone.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno - pranzo, quattro camere da letto, un bagno, cucinino e ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di quattro balconi tre dei quali con affaccio sul viale Virgilio (già viale Trieste) ed uno con affaccio su di una strada privata. L'appartamento complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 135.

Ambienti	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso	20,92
Soggiorno	32,62
Bagno	7,20
Ripostiglio	4,20
Cucinino	5,12
Letto 1	17,80
Letto 2	7,80
Letto 3	22,34
Letto 4	16,60
Totale	134,60
Balconi	27,88

Riepilogo Ambienti	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile	134,60
Superficie non residenziale (balconi)	27,88
Superficie utile complessiva (s.u.a. + s.n.r. x 0,60)	151,33

Superficie lorda	146,86
Superficie commerciale vendibile (s.l. + s.n.r. x 0,30)	155,22

Materiali e impianti

L'unità immobiliare è dotato dei più comuni impianti: elettrico, idrico-fognante, TV, condizionatori e riscaldamento autonomo.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate (piastrelle nel bagno e nel cucinino); il pavimento è in piastrelle di ceramica in bagno e cucina; in piastrelle di cemento e scaglie di marmo delle dimensioni di circa 25x50, in tutti gli ambienti. Tanto gli infissi interni che quelli esterni sono in legno.

Stato manutentivo

Le condizioni dell'unità immobiliare sono buone in quanto gli attuali locatari dell'immobile hanno effettuato dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria quali: pitturazione generale dell'appartamento, rifacimento del bagno e del cucinino.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale è leggermente difforme dalla situazione attuale a seguito di lavori interni effettuati dagli attuali locatari. Per quanto attiene invece il possesso, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la voltura a nome della sola _____ in quanto nella visura catastale, in ditta, erano ancora riportata _____ nonostante la proprietà fosse esclusivamente di _____ giusto atto di transazione del Notaio del 03.10.1981.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con _____ e _____ o aventi causa; ad ovest con Viale Virgilio; a sud con strada privata (Via Tevere), e ad est con il vano scale.

Catasto urbano - Ginosa

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Unico	141	1150	5	A/3	3	5,5 vani	€ 383,47
In ditta:							

Pratica edilizia

Non essendo presente il fascicolo inerente il fabbricato presso l'ufficio tecnico del comune di Ginosa, lo scrivente non ha potuto verificare la conformità dell'unità immobiliare con il progetto approvato. Si è potuto documentare, come da certificazione rilasciata dal comune di Ginosa in data 16.03.2009, che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato con regolare Concessione Edilizia n. 4/1971 del 08.02.1971 rilasciata ai Sigg.....

Abitabilità/Agibilità

L'immobile nel suo complesso è stato dichiarato abitabile dal comune di Ginosa in data 27.06.1973, come da certificazione rilasciata dal comune di Ginosa in data 16.03.2009, resa in assenza del fascicolo del fabbricato.

Conformità/Difformità

Non è stato possibile effettuare un confronto tra il progetto presente in comune e la situazione attuale in quanto, negli uffici comunali, non è stata trovata la pratica edilizia inerente l'immobile al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Come riferimento per stabilire la conformità del bene si è presa la situazione catastale rispetto alla quale sono presenti solo delle lievi difformità consistenti nella realizzazione di alcune opere interne (apertura e chiusura di alcuni vani porta; abbassamento di un muro nonché realizzazione di separazione tra zona giorno e notte). Per sanare tali difformità è necessaria la presentazione di una D.I.A. a sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 381/2001. Per tale intervento si stima un esborso pari a circa € 1.600,00 di cui: € 25,00 per la presentazione della pratica; € 516,45 quale misura dell'oblazione minima; € 50,00 per il nuovo accatastamento; € 1.000,00 quale onorario tecnico redattore pratica.

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Stato di possesso

Ad oggi l'appartamento seppure sia di esclusiva proprietà della signora....., per successione legittima della madre in data 17.01.1976, per successione testamentaria del padre in data 02.10.1978 ed in ultimo giusto atto di transazione del Notaio del 03.10.1981, risulta essere nella disponibilità della sig.ra , giusta procura speciale del 06.02.1993.

Situazione locativa

Ad oggi l'unità immobiliare risulta essere in locazione al sig. con contratto di locazione registrato in data 11.12.2003 da parte della sig.ra in virtù della procura speciale fattale dalla sig.ra in data 06.02.1993.

Altre informazioni utili per l'acquirente

È presente un arretrato nei pagamenti delle quote condominiali pari a circa € 200,00.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 03/09/2008 a favore di						
diritto	qt	perv. per	de cuius/rogante	data	trascr.	n°
Lotto unico – Appartamento al piano primo in Marina di Ginosa (Ta) alla viale Virgilio n. 6 (già viale Trieste)						
Proprietà	1/2	Successione legittima		17/01/1976	01/02/1977	81
Proprietà	3/4	Successione testamentaria		02/10/1978	02/11/1981	16
Proprietà	1/1	Transazione		03/10/1981	22/10/1981	23946
Proprietaria:						

Iscrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
1595	24/07/1990	Ipoteca volontaria	
2288	23/10/1991	Ipoteca volontaria	
3268	24/05/2005	Ipoteca giudiziale	
5318	03/07/2007	Ipoteca legale	
4752	23/06/2008	Ipoteca legale	
6014	13/06/2008	Ipoteca legale	

Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
17463	03/09/2008	Pignoramento immobiliare	

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Sì	Sì	Sì		Sì	Sì	
Altri allegati: documentazione fotografica, verbale sopralluogo, estratto di matrimonio, dichiarazione del terzo occupante, certificazione comunale, atto di vendita "lotto due"						

Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto;
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la

superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, determina come segue il valore dell'immobile:

- Superficie commerciale vendibile mq. 155,22 x €/mq 800,00 = € 139.698,00
- A detrarre il costo stimato per la presentazione della D.I.A.
:€ 139.698,00 - € 1.600,00 = € 138.098,00

che si arrotondano ad € 138.100,00

Lotto unico– Appartamento Marina di Ginosa € 138.100,00

Descrizione sintetica

Appartamento sito al piano primo, in Marina di Ginosa (Ta), in Viale Virgilio n. 6 (già Viale Trieste) composto da: ingresso, soggiorno - pranzo, quattro camere da letto, cucinino, bagno e ripostiglio, quattro balconi di cui tre con affaccio su Viale Virgilio ed uno su di una strada privata della superficie utile di circa mq. 135.

L'unità immobiliare confina a nord con _____ e _____ o aventi causa; ad ovest con Viale Virgilio; a sud con strada privata (Via Tevere), e ad est con il vano scale, ed è censita nel N.C.E.U. al foglio 141 particella 1150 sub. 5, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, rendita € 383,47, in ditta

Ad oggi l'appartamento seppure sia di esclusiva proprietà della signora _____ giusto atto di transazione del Notaio _____ del 03.10.1981, risulta essere nella disponibilità della sig.ra _____, giusta procura speciale del 06.02.1993.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato con regolare Concessione Edilizia n. 4/1971 del 08.02.1971 ed è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Ginosa in data 27.06.1973, come da certificazione comunale.

Valore di mercato

€ 138.100,00