

TRIBUNALE di TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Stefania Gerardo nel procedimento di esecuzione immobiliare n°377/2019 e coll. Esecuzioni promosso da:

"RESLOC IT SRL

contro

Incarico ricevuto con nomina del : 17.02.2021 - notificato il 20.02.2021

Accettazione incarico del 20.02.2021

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Stefania Gerardo, nominata 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. **PROVEDA** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai crediti intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di nuova planimetria del bene, se

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "RESLOC IT SRL contro "

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1



- necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
- se le opere sono sanabili;
 - se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
 - se per il rilascio della C.E. è necessario il parere di altri Uffici Tecnici;
 - i probabili relativi costi;
2. **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;
3. **REDIGA** in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
- 1) 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 dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - 2) 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 un 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;
 - 3) 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 questo punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - 4) 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;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) 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



- f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;
 - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, e servitù ecc.);
 - f2) per i vicoli che resteranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - f2a) iscrizioni ipotecarie;
 - f2b) 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 ordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - g3) eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.
4. **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.
5. **ALLEGHI** 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 del contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
6. **INVII**, 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 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 allegghi all'originale della relazione attestazione di aver ricevuto tali invii.
7. **DEPOSITI** altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con la relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
8. **SEGNALI** tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficiente il pignoramento.
9. 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.



10. **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore precedente, 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.
11. **Sospenda** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore precedente, ai fini della nomina del Custode giudiziario.
12. **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 aderiscono tutti gli altri Creditori.
13. **Depositi** in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data di giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all' 01/03/2005 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

L'Esperto è esplicitamente autorizzato dal Giudice a consultare e ad estrarre copia di:

- planimetria catastale;
- atti di provenienza;
- pratiche edilizie dei beni;
- pratiche di sanatoria edilizia;
- denuncia di successione;
- certificati anagrafici;
- contratti di locazione;

L'Esperto è esplicitamente autorizzato dal Giudice a eseguire:

- atti di aggiornamento catastale.

Note sulla situazione catastale

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento notificato il 19.09.2019 rep.5163, trascritto presso Ufficio Provinciale di Taranto Servizio di Pubblicità Immobiliare data 28.10.2019 ai nn. 26948/19047 a favore "RESLOC IT SRL". Il seguente compendio immobiliare con le relative pertinenze, accessioni, quote comuni e quote condominiali a norma di legge e di contratto viene descritto nell'atto di pignoramento come:



- Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Statte alla Via Andrea Amati n.23, posto al piano terra, composto di 5,5 vani catastali ivi compresi gli accessori, riportato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 7, p.lla 879, sub.1 cat. A/3, classe III, rendita catastale € 497,09.

Il tutto come pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita in Notar Ernesto Fornaro del 05.06.2007, Rep. 174266/26393, trascritto a Taranto 08/06/2007 ai nn.17052/10657 ed appartenente al Sig. into il Dall'atto di compravendita risulta anche la proprietà di una quota di 2/12 del terreno censito al foglio 7, p.lla 429 di mq 484. (Cfr. All.06).

Operazioni peritali

La sottoscritta C.T.U. nella seguente ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali e notarili di Taranto e Statte al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli oggetti di stima.

Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, la scrivente inviava per lettera documentata, il calendario delle operazioni peritali sia al domicilio degli Esecutati e sia degli avvocati dei creditori precedenti e degli intervenuti. Tale calendario prevedeva lo svolgimento del sopralluogo in data 13.03.2020 per le ore 10:00, presso l'immobile pignorato. Così in tale giorno recatasi sul luogo, ha potuto dare inizio alle operazioni peritali attraverso il sopralluogo dei beni oggetto della presente. L'immobile è in possesso del debitore !

Durante la fase di sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto. Sono state scattate inoltre delle fotografie attestante lo stato dei luoghi, le quali unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione (Cfr. All.01b).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
377/2019 R.G.	"1"	Piena proprietà dell'abitazione, sita in Statte (TA) alla Via Andrea Amati n.23, piano terra, riportato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 7, p.lla 879, sub.1, cat. A/3, vani 5,5, classe III, rendita catastale € 497,09.

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "RESLOC IT SRL contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Catasto Urbano – Lotti reindivisi							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto							
“1”	7	879	1	A/3	3	5,5 vani	Euro 497,09

Sono Stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto “1”

Descrizione sintetica:

Abitazione sita in Statte (TA) alla Via Andrea Amati n.23, piano terra

Piena proprietà dell'abitazione sita in Statte alla Via Andrea Amati n.23, piano terra, riportato al NCEU al foglio 7, p.lla 879, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale € 497,09. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto insiste su di un lotto condominiale di totali mq 484 riportato al NCEU al Foglio 7, p.lla 429. Lo stesso fabbricato è composto da un piano terra e due piani superiori entrambi destinati a civili abitazioni. L'accesso al lotto avviene tramite cancello pedonale posto su Via Amati, mentre l'accesso dell'appartamento è ubicato lungo il prospetto posteriore del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un lungo corridoio dal quale si distribuiscono a destra un ampio soggiorno con angolo cottura dotato di balcone prospiciente l'area esterna condominiale, proseguendo sempre sulla destra trova ubicazione il servizio igienico, mentre lungo il lato sinistro trovano sistemazione due ampie camere da letto di cui una dotata di balcone. In posizione frontale rispetto l'ingresso è posto un piccolo ripostiglio.

Caratteristiche abitazione

Internamente l'immobile è composto da un lungo corridoio di mq 16,54 dal quale si distribuiscono a destra un ampio soggiorno con angolo cottura di totali mq 30,60 dotato di balcone prospiciente la su menzionata via pubblica, proseguendo sempre sulla destra trova ubicazione il servizio igienico di mq 7,10, mentre lungo il lato sinistro trovano sistemazione due ampie camere da letto di rispettivi mq 14,50 e 17,50 di cui una dotata di balcone esterno. In posizione frontale rispetto l'ingresso è posto un piccolo ripostiglio di mq 1,55.

Aree pertinenziali

Quota di 2/12 del lotto di terreno di totali 484 mq sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Materiali e impianti del locale commerciale

Per quanto riguarda le rifiniture interne, l'abitazione di cui al presente è costituita da una pavimentazione in gress porcellanato dalle tonalità chiare; i rivestimenti verticali sono costituiti da intonaci, stucco liscio e tinteggiatura di rifinitura del tipo civile e idro-lavabile. Nei servizi igienici è presente un rivestimento alle pareti

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da “RESLOC.IT SRL” conti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

