

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Giorgio CARNEVALE
nella procedura di esecuzione immobiliare n° 73/2016 R.G.E.

promossa da: " [REDACTED] s.r.l."

contro: " [REDACTED]"

Udienza di giuramento: 10/11/2016

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna poneva al sottoscritto arch. Giorgio Carnevale, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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 raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e 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. 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:

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da " [REDACTED] s.r.l."

Contro " [REDACTED]"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

1



C1) se le opere sono sanabili;

C3) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

C2) 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:

f) 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)

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

2

Promossa da "██████████ s.r.l."

Contro "██████████"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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.);

f) Per i vincoli che saranno cancellati 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. invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti 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. depositi 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 e acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi le circostanze al Giudice.

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 del 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.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine al CTU sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie a tutte le a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero, quand ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, invitando il nominato consulente ad intervenire personalmente all'udienza di prima comparizione per rendere i chiarimenti ove nel termine dei 15 giorni precedenti abbia ricevuto dalle parti eventuali note.

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.

PREMESSA

Al sopralluogo presso il terreno oggetto di esecuzione non erano presenti il debitore e il comproprietario (Cfr. All. 3) ai quali il sottoscritto CTU aveva inviato avviso con raccomandata A/R (Cfr. All. 2), pertanto non è stato possibile accedere all'interno.

Tuttavia, data l'esiguità della superficie del bene, dall'esterno della recinzione è stato possibile acquisire tutti i dati necessari per la stima.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc.n°	Lotto	Descrizione beni
		Comune di Monteparano
73\2016 R.G.E.	Unico	Quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà del Terreno edificabile sito nel Comune di Monteparano (TA) alla contrada San Nicola, in catasto terreni al fg 4, p.lla 348 (derivante dalla originaria p.lla 16), consistenza 3 are e 48 centiare circa, confinante, nell'insieme, a nord con proprietà [REDACTED] - [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] Re, a sud con strada comunale San Nicola e ad ovest con area di proprietà comunale.
NOTE: La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 28.01.2016 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto del 09.02.2016 al N.r.p. 1749.		

Catasto - Dati originali all'atto del pignoramento								
CATASTO DEI TERRENI								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
	Comune di Monteparano							
Unico	4	348	--	Seminativo	1	00 03 48	€ 2,16	€ 1,17
INTESTATI:								
1. [REDACTED] nata a [REDACTED];								
Proprietà per 1/2.								
2. [REDACTED];								
Proprietà per 1/2.								

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

5

Promossa da "[REDACTED] s.r.l."

Contro "[REDACTED]"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e ricerche, oltre che presso l'immobile oggetto di esecuzione, anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Taranto, l'Archivio Notarile di Taranto e gli uffici Comunali di Monteparano (TA), Grottaglie (TA), [REDACTED] ([REDACTED]) e Montescano (PV) per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

Sopralluogo

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente in data 05/12/2016 provvedeva ad inviare con lettera raccomandata A/R n° 15294806032-8 e A/R n° 15294806031-6 il calendario delle operazioni peritali alla parte debitrice esecutata e al comproprietario dell'immobile e con p.e.c. al rappresentante legale del creditore procedente e all'ausiliario del giudice avv. [REDACTED] ([REDACTED]) (Cfr. All. 2).

Tale calendario prevedeva l'inizio del sopralluogo in data 22/12/2016 alle ore 09:00.

In data 22/12/2016 alle ore 09:00, lo scrivente, congiuntamente all'ausiliario del giudice si è recato presso il bene oggetto di esecuzione ma il debitore e il comproprietario non erano presenti. Tuttavia, trattandosi di un terreno è stato possibile, dall'esterno della recinzione, eseguire il rilievo metrico e fotografico e acquisire i dati necessari per la stima. L'ausiliario del giudice ha redatto un verbale di sopralluogo firmato dai presenti (Cfr. All. 3).

In data 24/01/2017 gli avvisi inviati al debitore e al comproprietario in data 05/12/2016 sono ritornati al mittente per trasferimento dei destinatari (Cfr. All. 2).

Previo accertamento della nuova residenza del debitore e del comproprietario presso il comune di Montescano (PV) (Cfr. All. 4), in data 13/04/2017 lo scrivente ha inviato un avviso con lettera raccomandata A/R n° 15088926198-3 e A/R n° 15088926197-2 e con p.e.c. al rappresentante legale del creditore procedente e all'ausiliario del giudice, fissando un ulteriore sopralluogo in data 28/04/2017 alle ore 09:00 (Cfr. All. 2).

In data 28/04/2017 alle ore 09:00 lo scrivente congiuntamente a un proprio collaboratore tecnico si è recato presso il bene oggetto di esecuzione ma il debitore e il comproprietario non erano presenti. E' stato redatto un secondo verbale di sopralluogo firmato dai presenti.

(Cfr. All. 3).

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile e analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita:

Reindividuazione dei lotti		
Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di Monteparano
73/2016 R.G.E.	Unico	Quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà del Terreno edificabile sito nel Comune di Monteparano (TA) alla contrada San Nicola, con accesso da Via A. Volta; in catasto terreni al fg 4, p.lla 348 (derivante dalla originaria p.lla 16), consistenza 3 are e 48 centiare circa, confinante, nell'insieme, a sud con Via A.Volta, ad ovest con area di proprietà comunale, a nord ed est con altri terreni edificati.
NOTE: la denominazione della via di accesso al terreno è stata attestata dall'U.T.C. del Comune di Monteparano (Cfr. All. 8).		

Catasto terreni – Lotti reindividuati								
CATASTO DEI TERRENI								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
	Comune di Monteparano							
Unico	4	348	--	Seminativo	1	00 03 48	€ 2,16	€ 1,17
INTESTATI:								
1. [REDACTED]								
[REDACTED]								
Proprietà per 1/2.								
NOTE: Il terreno al fg.4, p.lla 348 deriva dalla originaria p.lla 16 (Cfr. All. 6)								

sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da "[REDACTED] s.r.l."

Contro "[REDACTED]"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Lotto "Unico"**Descrizione sintetica:**

Quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Monteparano alla contrada "S.Nicola", con accesso da Via A. Volta s.n.

Quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà del terreno edificabile, sito in Comune di Monteparano alla contrada "S.Nicola", distante 500,00 m. circa dal centro urbano, con accesso da Via A. Volta s.n., della superficie di 348,00 mq. circa, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monteparano, al Fg. 4, p.lla n.348, per are 3,48 di qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 2,16 reddito agrario euro 1,17.

Caratteristiche zona

Il terreno é ubicato in un'area di espansione dove è prevista la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari a schiera.

La zona, parzialmente già edificata, è servita dalla rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, dalla rete telefonica e dalla rete pubblica fognante e idrica.

La zona dista circa cinquecento metri in direzione sud dal centro cittadino, dove sono collocate le maggiori opere di urbanizzazione secondaria.

La viabilità di accesso è in condizioni di carente manutenzione.

Descrizione del terreno

Il terreno, di forma rettangolare, ha una giacitura con lieve pendenza in direzione sud-nord.

I confini sono demarcati da un recinto in rete metallica sul lato sud e ovest e da muraure in conci di tufo e c.a di altezza variabile sui restanti lati (Cfr. All.1, foto 01,02,03).

Il terreno confina a sud con via A. Volta, a ovest con area comunale e sui restanti lati con terreni edificati di altra proprietà.

Catasto								
Lotto	CATASTO DEI TERRENI							
	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
	Comune di Monteparano							

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

8

Promossa da "██████████ s.r.l."

Contro "██████████"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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



Unico	4	348	--	Seminativo	1	00 03 48	€ 2,16	€ 1,17
INTESTATI:								
I. [REDACTED]								
[REDACTED]								

Inserimento nei piani urbanistici

Come da Certificato Urbanistico (Cfr. All. 9), l'immobile ricade in zona tipizzata come "CE1sud" ovvero aree di espansione con tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari a schiera.

Il P.R.G., approvato dalla Giunta Regionale con delibera C.C. N.1728 del 19.11.2004, acquisendo le previsioni del Piano Particolareggiato della zona C1sud del P. di F. approvato con delibera di C.C. n. 154 del 22.12.1987, ha confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 4,00 mc./mq., nonché le superfici di ogni singolo lotto edificabile, la superficie coperta massima, il volume massimo e l'altezza massima come da relativa tabella di riferimento.

Sono prescritte, tra le altre, le seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

<i>indici urbanistici:</i>	
Indice di fabbricabilità fondiario	mc./mq. 4,00
Indice di Copertura	mq./mq. 0,50
Altezza max	m. 8,00
Numero piani	n°2
Distacco minimo dagli edifici	In rapporto all'altezza m/m 1,50 Assoluto m 12,00
Distacco minimo dai confini	In rapporto all'altezza m/m 0,75 Assoluto m 6,00
Distacco dal filo stradale	-m 5,00 per strade di larghezza inferiore o uguale a m.7,00; -m 7,50 per strade di larghezza comprese tra m.7,00 e m. 15,00; -m 10,00 per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Dalla documentazione del Piano Particolareggiato allegata al Certificato Urbanistico, per il terreno oggetto di stima si ha:

SUPERFICIE LOTTO mq	SUPERFICIE COPERTA mq	VOLUME mc	H.MAX m	I. ff mc/mq
348,00	174,00	1.392,00	8,00	4,00

Per quanto riportato nelle tabelle si desume che sul terreno è possibile costruire una casa con tipologia a schiera, di altezza max 8,00 m. e di superficie lorda complessiva di circa 348,00 mq. (174,00 + 174,00) distribuita su due piani.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 09/02/2016</i>						
Diritto	Qt.	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	N°
Piena Proprietà	1/2	Atto di compravendita	Notaio [REDACTED]	24/10/2005	18/11/2005	18809
Con la precisazione che: L'intero immobile è di proprietà per la quota di 1/2 dell'esecutato sig.ra [REDACTED] e per la quota di 1/2 del coniuge sig. [REDACTED] per averlo acquistato in comune e in parti uguali e in regime di comunione legale dei beni dal sig. [REDACTED] Successivamente, con atto rogato dal notaio [REDACTED] in data 25/05/2007 rep. n. 11443, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.						

(Cfr. All. 4 +5)

<i>Stato di possesso</i>
Libero.
Con la precisazione che: <u>Al momento del sopralluogo nessuna persona era presente nell'immobile. Da interrogazioni effettuate nella banca dati "Registro" dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Delle Entrate di Taranto, non risultano contratti di locazione registrati dal debitore nel periodo compreso dalla data di acquisto dell'immobile alla data del 08/05/2017.</u>

(Cfr. All. 3 +11)

**VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE
RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1749	09/02/2016	Pignoramento	SOTEK S.R.L.

Successioni
L'esecutato risulta in vita.

Documentazione allegata/verificata						
<i>Prov.</i>	<i>Plan.att.</i>	<i>Plan.cat.</i>	<i>Plan.prog</i>	<i>Loc.</i>	<i>Estr.matr.</i>	<i>Cond.</i>
Si	Si	Si	-	Si	Si	-

Verifica ALLEGATO 2						
<i>n.trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c.cat.</i>	<i>c.ipot.</i>	<i>c.not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

METODO DI STIMA

Per giungere ad un giudizio di stima, sul valore del terreno, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si determina il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

In altre parole il valore del terreno (V_t) è aliquota percentuale (K) del valore di mercato del fabbricato (V_f) legittimamente edificabile: $V_t = V_f \times K$

in cui:

1. Il valore di mercato del fabbricato legittimamente edificabile V_f si determina sulla base di opportune indagini, eseguite presso operatori del settore e consultando banche dati elaborate da osservatori immobiliari, tese a reperire i prezzi di mercato relativi a recenti contratti di compravendita per fabbricati, situati nella stessa zona, aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello realizzabile sul terreno oggetto di stima;
2. Il coefficiente K è rappresentativo in modo particolare dei fattori di marginalità o centralità dell'area e della qualità delle tipologie realizzabili. L'indagine su diverse e diffuse operazioni di permuta a percentuale, indicano indirettamente i valori di K tra il 15% e il 25% del valore o dei mc. realizzati.

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

11

Promossa da " [redacted] s.r.l."
Contro " [redacted] "

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

CONCLUSIONI

In base ai valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale registrate nel 2° semestre 2016, per fabbricati situati nella stessa zona del terreno oggetto di stima, si ritiene di poter applicare un valore di superficie lorda unitaria edificata (Vuf) di euro/mq. 600,00;

Considerando che le Norme Tecniche del P.R.G. (Cfr. All. 9) per l'area oggetto di stima consentono la realizzazione di una casa a schiera a due piani per una superficie lorda complessiva (Sl.) di 348,00 mq. potrà calcolarsi il valore di mercato del fabbricato legittimamente edificabile sull'area:

$$Vf = Vuf \times Sl. = \text{euro/mq. } 600,00 \times 348,00 \text{ mq.} = \text{euro } 208.800,00//$$

Tenuto conto delle caratteristiche posizionali del terreno e della tipologia edilizia realizzabile su di esso, si ritiene di poter applicare un coefficiente K pari al 15% di incidenza dell'area sul valore di mercato del fabbricato legittimamente edificabile;

Pertanto, in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene di determinare il valore commerciale del terreno (Vt) in oggetto applicando la già citata formula: $Vt = Vf \times K$

VALORE COMMERCIALE

$$Vt = Vf \times K =$$

euro $208.800 \times 0,15 = \text{€ } 31.320,00//$ che si arrotondano a euro 31.300,00// = prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro trentunomilatrecento//00

Valore commerciale della Quota Indivisa Pignorata pari ad 1/2 della piena proprietà dell'intero bene

Il valore commerciale della Quota Indivisa Pignorata è pari a 1/2 del valore commerciale dell'intero bene:

Il valore commerciale della Quota Indivisa Pignorata pari a 1/2 della piena proprietà dell'intero bene viene così stimata:

$$\text{euro } 31.300,00/2 = \text{euro } 15.650,00//$$

In lettere euro quindicimilaseicentocinquanta/00

Nota sull'indivisibilità del terreno:

Il terreno è un lotto di Piano Particolareggiato (Cfr. All. 9) e pertanto non è possibile separare la quota in natura spettante al debitore.

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico dell'immobile, pp.02;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp.7;
3	Verbal di sopralluogo, pp.2;
4	Stato di famiglia anagrafico con residenza ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio dell'esecutato, pp.2;
5	Titolo di provenienza (compravendita) a rogito Notaio dott. [REDACTED] Renato stipulato in data 24/10/2005, pp. 8;
6	Visura catastale, p.1;
7	Estratto di Mappa, p.1;
8	Attestazione toponomastica denominazione via di accesso all'immobile, p.1;
9	Certificato di Destinazione Urbanistica e Norme Tecniche del P.R.G. vigente; pp.10.
10	Planimetria, p.1;
11	Visura, presso l'Agenzia Delle Entrate di Taranto, di eventuali contratti di locazione, registrati dal debitore, p.1;
12	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp.3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero tredici pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero dodici allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,



DESCRIZIONE SINTETICA

Quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà del terreno edificabile, sito in Comune di Monteparano alla contrada "S.Nicola", distante 500,00 m. circa dal centro urbano, con accesso da Via A. Volta s.n., della superficie di 348,00 mq. circa, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monteparano, al Fg. 4, p.lla n.348, per are 3,48 di qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 2,16 reddito agrario euro 1,17.

Il terreno è ubicato in un'area di espansione; È possibile edificare una casa per civile abitazione con tipologia a schiera di superficie lorda complessiva di circa 348,00 mq. distribuita su due piani.

Il terreno è libero; Non è possibile dividerlo in natura.

Il terreno confina a sud con via A. Volta, a ovest con area comunale e sui restanti lati con terreni edificati di altra proprietà, salvo altri o come meglio in fatto;

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Prezzo a base d'asta
Quota Indivisa pari a 1/2 della Piena Proprietà:

€ 15.650,00

Procedura di Esecuzione Immobiliare al n. 73/2016 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da " [REDACTED] s.r.l."

Contro " [REDACTED] s.r.l."

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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