

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza tecnica
Geom. Renato CORIGLIANO

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 14/2017

Promosso da:



Contro:



Udienza di giuramento: 10.10.2017 _____

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. **Giudice dell'esecuzione dott.ssa FRANCESCA ZANNA** poneva al sottoscritto **Geom. Renato Corigliano**, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 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; _____*

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

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 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 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; _____

4) **Rediga**, in fascioletti 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 ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 parti 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 _____

f1 a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; _____

f1 b) atti asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; _____

f1 c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non esecutato; _____

f1 d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.); _____

f2) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente _____

f2 a) iscrizioni ipotecarie; _____

f2 b) 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) **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, nonchè la planimetria del medesimo, la misura 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 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, nonchè

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 alleggi all'originale della relazione attestazione di avere 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 ed acquisisca l'Esperto, se necessario, copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza 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 ad accedere all'immobile ed 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 aderiscono tutti gli altri creditori. _____

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. _____

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
14/2017	1	<p><i>I. "Casa per civile abitazione sita in comune di Grottaglie alla via Paisiello n.82, piano primo, composta da 3 vani Più accessori e lastrico solare.</i></p> <p><i>Catasto Urbano al foglio 88, particella 1798, sub.4 ctg. A/4, classe4 ,vani 4 rendita € 247,90.</i></p>

Note relative all'atto di pignoramento

L'unità immobiliare è così riportata nell'atto di pignoramento trascritto presso la Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Taranto il 19.01.2017 ai nn° 1052 reg. gen. e 851 reg. particolare

- *"Appartamento per civile abitazione posto al primo piano in Grottaglie alla via Paisiello n. 82 in catasto urbano del Comune di Grottaglie riportato al foglio n. 88 particella n. 1798 sub. 4 categoria A/4 classe 4 vani 4 r.c.€ 247,90.*

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

5 di 13

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito **sopralluoghi e ricerche** presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sopralluoghi

Il giorno 13 gennaio 2018 - alle ore 09,30 - il sottoscritto ha effettuato accesso congiunto, presso l'immobile oggetto di esecuzione, unitamente all'avv. ssa [REDACTED] ausiliario del Giudice, che ha redatto proprio verbale. Nel corso di detto sopralluogo il sottoscritto ha preso visione dell'immobile ed effettuato i rilievi necessari.

Durante l'accertamento sono state effettuate misurazioni degli ambienti e sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima con controllo della planimetria catastale.

La planimetria catastale non rispecchia la distribuzione interna degli ambienti riscontrati al momento del sopralluogo. (Cfr. All. n° 2). È stato effettuato un rilievo fotografico. (Cfr. All. n° 1)

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando e constatando lo stato di fatto, tenuto conto delle condizioni di mercato, individua il bene nel seguente lotto:

Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
14/2017	1	<i>“Casa per civile abitazione sita in comune di Grottaglie alla via Paisiello n 82, piano primo, composta da tre vani ed accessori. Censito in Catasto Urbano del comune di Grottaglie al foglio 88 p .lla 1798, subalterno 4, ctg. A/4, classe 4 ,vani 4 rendita € 247,90</i>

Immobile pervenuto per compravendita con Atto del 30 Maggio 2008 del dr. Notaio A. Rinaldi di Martina Franca rep. n. 87693/28319 trascritto a Taranto il 06/06/2008 al n° 11802 di formalità.

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017
[REDACTED]

L'intero cespite viene individuato catastalmente con come di seguito specificato:

Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cls.	Consisten.	Rendita	Piano
Grottaglie	88	1798	4	A/4	4	4 vani	Euro247,90	primo
In ditta:								
1. [REDACTED]								
2. [REDACTED]								

Il tutto come meglio visibile dalle planimetrie e visure catastali allegate (All. 2 e 3).

La consulenza tecnica, comunque eseguita per il bene oggetto di procedimento esecutivo, verrà relazionata secondo i normali principi etici e professionali, individuando un SINGOLO lotto per tutti gli elementi immobiliari descritti, valutando gli stessi complessivamente, ritenendoli complementari tra loro per la loro funzione e ritenendo coerente la scelta anche in funzione dell'effettivo stato di fatto in cui si presenta oggi l'intero cespite descritto.



Lotto n° 1

Descrizione sintetica: “Appartamento per civile abitazione posto al primo piano facente parte di un fabbricato composto da un piano terra e da un primo piano ubicato nel centro storico del Comune di Grottaglie e precisamente in via Paisiello angolo via Bari, composto di quattro vani catastali ivi compresi gli accessori, con ingresso tramite scala prospiciente alla via Paisiello.

Catasto urbano - Lotto reindividuato

Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cls.	Consisten.	Rendita	Piano
Grottaglie	88	1798	4	A/4	4	4 vani	Euro 247,90	terra
In ditta:								
1. [REDACTED]								
2. [REDACTED]								

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Grottaglie, alla via Paisiello 82; è posto in zona residenziale, centro storico, nelle vicinanze della Piazza coperta ed è ben servito da servizi e infrastrutture.

Fabbricato

L'intero corpo di fabbrica, oggetto della presente relazione, è stato costruito antecedente all'anno 1967.

Unità immobiliari

Gli ambienti risultano di forma regolare e godono di buona esposizione che assicura ambienti illuminati ed arieggiati; il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica e dalla planimetria catastale

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

La superficie utile interna, ricavata dalla planimetria catastale e verificata in loco, risulta essere:

Civile abitazione al piano terra	
Superficie lorda mq. circa	98
Superficie Utile Interna mq. circa	92
Balconi sup. utile circa mq.	12

Rifiniture, materiali e impianti

Pavimenti in cemento granagliato, rivestimenti in ceramica, tinteggiatura delle pareti con idropittura; infissi interni in legno ed esterni in profilati di alluminio con vetri termici, protetti da serrande avvolgibili in p.v.c. le facciate esterne risultano non intonacate solo tinteggiate, si accede tramite scala con ingresso della strada rifinita con lastre di marmo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico- idrico e termico conformi alle disposizioni di legge. Il riscaldamento è autonomo. Il terrazzo è pavimentato in buono stato di manutenzione.

Stato manutentivo e stato locativo

In linea generale, lo stato di manutenzione e di conservazione attuale dell'abitazione è da considerarsi sufficiente.

Esistenza di oneri e vincoli

ubicato nel centro storico del comune di Grottaglie

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017



Interpellato dall'ausiliario del Giudice, avv. ssa Buccoliero, la [REDACTED] ha dichiarato di essere morosa con le tasse comunali

Pratica edilizia

Dalle indagini eseguite, considerando che il corpo di fabbrica è stato costruito antecedente all'anno 1967 e dalle verifiche documentali il sottoscritto ha riscontrato che l'unità immobiliare è conforme sotto l'aspetto della sagoma e del volume; all'interno non rispecchia la piantina catastale a seguito di modifiche apportate per disposizione diversa dell'ambienti

Conformità/Diformità

Nello stato di fatto ho riscontrato delle difformità, rispetto alla pianta catastale, per la diversa distribuzione degli ambienti sanabile ai sensi dell'art.6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01, di una struttura in ferro realizzata sul terrazzo coperto con pannelli in alluminio coibentato non sanabile e da rimuovere.

✓ Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Pignoramento: in data 19.01.2017 a favore di Banco popolare soc. copp..

<i>Diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>Repertorio</i>	<i>n°</i>
Proprietà	1	Compravendita	Notaio A. Rinaldi	30.05.2008	87693	28319

Lotto n° 1 – appartamento per civile abitazione al piano primo, composto da 4 vani catasta-li, R.C. €247,90 - sito in via Paisiello 82 - Grottaglie.

✓ Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4229 formalità	06.06.2008	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]
6862 formalità	23.09.2009	Ipoteca legale	[REDACTED]

✓ Trascrizioni

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1052/851	19.01.2017	Pignoramento Immobiliare	

✓ ***Documentazione allegata/verificata***

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>Vis. Cat.</i>	<i>Estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
si	si	si	no	si		
Altri allegati: documentazione fotografica.						

✓ ***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

✓ ***Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato***

Per determinare il valore dell'immobile, si procederà con l'applicazione del ***criterio del più probabile valore di mercato***, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si traslascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, definita con il ***procedimento di stima sintetico***, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare il valore di mercato delle unità immobiliari dello stesso tipo, e contattando telefonicamente colleghi, privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione beni simili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, *tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione.*

Sulla scorta di tali determinazioni e dopo accurate indagini, tenuto in particolare considerazione la conformazione dell'immobile, la sua ubicazione, destinazione, dotazione impiantistica, esposizione, commerciabilità, grado di utilizzazione e situazione ur-

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

banistica e reale, ho ritenuto congruo attribuire in € 850,00 (ottocentocinquanta/00)
il va-lore al mq. per superficie lorda.

Analitico della valutazione		
	superficie	Valore
Abitazione	mq. 98 x 850,00	€ 83.300,00
Balconi	mq 12 x 850,00 x 25%	€ 2.550,00
Lotto n° 1 – Valore di mercato: € 85.850,00		

per quanto sopra determinato il valore di mercato arrotondato dell'immobile oggetto di pignoramento è di € 86.000,00 a cui bisognerebbe sottrarre i costi relativi alla sanabilità e il ripristino dello stato dei luoghi come specificato in premessa, che sono pari ad € 5.000,00 (compressivi di spese di iva lavoro sanzioni ed onorari)

Grottaglie, 18 Aprile 2018

In fede, il CTU
Geom. Renato CORIGLIANO

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

12 di 13



✓ Descrizione sintetica

Comune di Grottaglie, casa per civile abitazione posta al piano primo via Paisiello n. 82 composta da 4 vani Catastali. Rispettivamente riportati nel Catasto Urbano come segue:

1 – civile abitazione: foglio 88, particella 1798, subalterno 4, ctg. A/4, classe , ren-dita € 247,90

L' intero corpo di fabbrica, oggetto della presente relazione, è stato costruito antecedente all'anno 1967 come si evince dall'atto di compravendita.

L' immobile fa parte i un corpo di fabbrica composto da un piano terra e da un primo piano in zona residenziale, centro storico, nelle vicinanze del mercato coperto scuole e banca; risulta ben servito dal trasporto pubblico, servizi e infrastrutture.

Attualmente l'immobile risulta dotato di impianti a norma, con riscaldamento autonomo. Le finiture e lo stato di manutenzione risultano complessivamente in condizioni sufficienti .

Valore di mercato: € 86.000,00 (ottantaseimila,00 euro)

Grottaglie, 18 Aprile 2018

*In fede, il CTU
Geom. Renato Corigliano*

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 14/2017

13 di 13