



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

2° Relazione integrativa di consulenza nel procedimento di
esecuzione immobiliare n. 172/2005 R.E. (riunisce anche il
proc. esec. n. 351/2006 R.E. e il proc. esec. n. 225/2011 R.E.)

promosso da:



“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA”

contro

"XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYYY"

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

2° Relazione Integrativa di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 172/05 (riunisce anche il proc. esec. n. 351/2006 R.E. e il proc. esec. n. 225/2011 R.E.) promosso da:

" BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. "

contro

"XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYY"

Udienza del primo giuramento: 13.06.2006

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola 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:*
 - c.) *se le opere sono sanabili;*
 - c.) *se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*
 - c.) *se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*
 - c.) *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 eseguito;
 - 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. 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 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 elabora-

to 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 allegghi 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 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 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 dei beni ricavata dall'atto di pignoramento (n. 225/2011 R.E.)
1) "Appartamento in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio p. 1, in NCEU al fg. 55, p.lla 271";
2) "Opificio in Avetrana (Ta) alla via XXIV Maggio p.t. - 1, in NCEU al fg. 55, p.lla 271, sub 2";

L'unità immobiliare di cui al punto 1), già stimato nella 1° perizia (lotto 3), veniva riportata nella relazione notarile come di proprietà esclusiva di XXXXXXXXXXXX. In realtà appartiene solo parzialmente al sig. [REDACTED] in quanto insiste sul suolo metà del quale appartiene al sig. [REDACTED] per l'intera proprietà (acquistato prima del matrimonio), mentre l'altra metà appartiene al Sig. [REDACTED] ed alla moglie YYYYYYYYYY (acquistato in regime di comunione dei beni). L'unità immobiliare risultava, pertanto, solo parzialmente pignorata con la prima procedura (n. 172/05 R.E.) e con la proprietà indivisa. Con la seconda procedura, la n. 351/06 R.E. veniva pignorata oltre all'unità immobiliare di cui al punto 1) anche quella indicata al punto 2), entrambe erroneamente ritenute di proprietà esclusiva di XXXXXXXXXXXX. Infine con la procedura esecutiva n. 225/11 R.E. si è sottoposto a pignoramento per le rispettive quote indivise di diritto di proprietà en-

trambe le unità immobiliari. Essendo i 2 beni porzioni complementari di un fabbricato con parti esterne in comune il sottoscritto ritiene opportuno accorparli in un unico lotto.

Lotto unico	Catasto fabbricati						
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
	Comune di Avetrana						
	55	271		A/2	1	11,5 vani	1.187,85 €
	55	271	2	D/1			15.245,81 €
	In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] – intera proprietà.						

Note sulla situazione catastale

L'intestazione nelle visure catastali va aggiornata indicando entrambi i proprietari.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo presso il fabbricato oggetto della perizia, sono state effettuate visure catastali e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. atti di provenienza (titoli di compravendita dei 2 terreni sui quali, in fasi successive, è stato costruito il fabbricato);
3. nota dell'UTC di Avetrana attestante l'inesistenza di pratiche edilizie inerenti la parte di fabbricato destinato ad opificio;
4. documenti tecnico-amministrativi inerenti il fabbricato (concessioni + grafici);
5. estratto di matrimonio dei proprietari.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo alla presenza dei proprietari presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 10.08.2010. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo del fabbricato nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state raccolte nella documentazione fotografica allegata.

Reindividuazione dei lotti

Per i motivi sopra esposti le 2 unità immobiliari sono state accorpate a formare un unico lotto.

Informazioni sui proprietari degli immobili

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si desume che i Sigg. XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYY hanno contratto matrimonio in data 05.06.1974. Dalla data del 27.03.1979, con Atto del Notaio Adami Michele di Manduria, hanno scelto il regime della separazione.

Stato di possesso

L'immobile oggetto della presente relazione è nel pieno possesso dei proprietari.

Lotto unico

Descrizione sintetica: Fabbricato sito in Avetrana, alla via XXIV Maggio n. 15, formato da piano interrato, piano terra e primo piano, destinato in parte ad opificio ed in parte ad abitazione. In Catasto Fabbricati di detto comune al:

- fg. 55, p.lla 271, sub 2, via XXIV Maggio, piano T/1-S1, cat. D/1, rendita 15.245,81 € (opificio);
- fg. 55, p.lla 271, via XXIV Maggio, piano 1, cat. A/2 di cl 1°, vani 11,5 rendita 1.187,85 € (abitazione).

Il tutto costruito su un suolo già censito in Catasto terreni al fg. 55, p.lla 271 e p.lla 1085, successivamente fuse nella particella 271, ora Ente urbano, partita 1.

Descrizione della zona e dati urbanistici

Il fabbricato è stato realizzato in fasi successive nell'intervallo di tempo tra il 1974 e il 1993. La zona è quella posta lungo via XXIV Maggio nella zona centrale di Avetrana. La zona è completamente urbanizzata con fabbricati a destinazione residenziale ed esercizi commerciali posti al piano terra dei fabbricati. Essa è servita dai principali servizi a rete (acqua, fogna, gas). Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato è tipizzata zona D1 – Zona omogenea di tipo D – D1 Impianti artigianali e piccole industriali da sopprimere.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato, realizzato in fasi successive (ampliamenti e sopraelevazioni), ha una forma a ferro di cavallo (si veda stralcio di mappa) e si sviluppa su 3 livelli: piano interrato, piano terra e 1° piano. Esso insiste su un lotto avente, tra superfici coperte e scoperte, una superficie catastale di 2.040 mq.

Le strutture del fabbricato sono in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura è piana.

L'accesso avviene dal numero civico 15 di via XXIV Maggio. E' presente dinnanzi al fabbricato un'area recintata da una ringhiera su muretto avente tre cancelli: uno pedonale e gli altri carrabili.

I prospetti esterni di tutto il fabbricato sono stati rifiniti con intonaco effetto "bucciato", plastificato di colore chiaro.

L'area esterna recintata antistante il fabbricato è pavimentata con battuto di cemento ed è sistemata con piante ornamentali.

La maggior parte del fabbricato è destinata ad opificio ed è identificata catastalmente con la p.lla 271, sub. 2 (cat. D/1). La parte restante è costituita da una abitazione al 1° piano identificata catastalmente con la p.lla 271 (cat. A/2).

Opificio (p.lla 271, sub. 2, cat. D/1)

La parte di fabbricato destinata ad opificio (ora in disuso ma fino a qualche tempo fa adibito alla produzione di infissi) è costituita da ampi ambienti di forma allungata distribuiti su 3 livelli.

Il piano interrato ha una forma rettangolare allungata con una superficie lorda di 710 mq. L'altezza utile è di 4,50 m. L'accesso avviene da una rampa che si affaccia sul piazzale principale. All'interno di esso, oltre a 2 vani scala con ascensore, che permettono l'accesso ai piani superiori, c'è un montacarichi. Esso è rifinito con intonaco e con pavimento in battuto di cemento. Un tempo il piano era utilizzato per la lavorazione delle tapparelle. Si individuano all'interno di esso, oltre all'ambiente principale, vari piccoli vani utilizzati come sala termica, locale frigoriferi, cabina elettrica e depositi. Gli impianti tecnologici presenti sono obsoleti ed in parte non funzionanti.

Il piano terra, avente forma a ferro di cavallo, ha una superficie lorda di 1.318 mq ed un'altezza interna variabile tra 4,00 m e 4,10 m. La forma a ferro di cavallo delimita una sorta di cortile interno, pavimentato a cemento, sul quale insiste una copertura costituita da pannelli sorretti da capriate metalliche. Il piano terra è diviso in vari ambienti, alcuni di grosse dimensioni, nelle quali avvenivano diverse lavorazioni connesse con il ciclo di produzione degli infissi. L'illuminamento naturale e l'aerazione è sufficiente. Il piano è rifinito con intonaco e con pavimento in marmette di cemento. L'accesso avviene da 2 ampi vani-porta chiusi con portoni metallici che delimitano il cortile interno. Su di esso si affacciano altri vani-porta, protetti da saracinesche, che permettono l'accesso all'interno degli ambienti. Gli infissi sono in parte metallici, in parte in legno. Gli impianti tecnologici presenti sono obsoleti.

Il piano primo ha una forma rettangolare allungata con una superficie lorda di 627 mq (compreso l'ingombro del montacarichi). L'altezza utile è di 2,90 m. L'accesso avviene dai due vani scala e dal montacarichi precedentemente richiamati.

L'illuminamento naturale e l'aerazione sono buoni. All'interno di esso si individuano una zona lavorazione, un alloggio custode ed una zona uffici con esposizione. La zona uffici e l'alloggio custode occupano una superficie lorda di 299 mq circa. Il piano è rifinito con intonaco e con pavimento, parte in marmette di cemento (zona lavorazione), parte in ceramica (alloggio + uffici). I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti lateralmente con ceramica. Gli infissi sono in legno e sono protetti da tapparelle. Gli impianti tecnologici presenti, anche se non moderni, sono in parte funzionanti.

L'illuminamento artificiale di tutti ambienti avviene da corpi illuminanti (neon) posti sotto al soffitto.

Abitazione al 1° piano (p.lla 271, cat. A/2)

L'abitazione, posta al piano primo del fabbricato, ha ingresso da portoncino singolo su area recintata condivisa con l'immobile sottostante (opificio).

Attraverso una scala di uso esclusivo si arriva al 1° piano al portoncino di ingresso all'abitazione.

Esso, di notevole dimensioni, circa 296 mq calpestabili, ha una distribuzione articolata. E' composto da ingresso, 2 saloni, studio, pranzo, cucinino, corridoio di disimpegno, n. 3 camere da letto, 2 bagni, 1 bagnetto di servizio ed una veranda, posta sul retro chiusa con vetrate. Una camera da letto è stata divisa con del cartongesso per creare un disimpegno necessario a raggiungere il 2° salone posto sul retro. E' presente, in posizione centrale anche un pozzo luce di circa 17 mq che illumina il corridoio, un bagno ed una camera da letto. L'altezza interna di tutto l'appartamento è di m 2,88. Sul retro c'è una scala dalla quale si scende nel locale posto al piano terra. All'esterno c'è un lungo balcone, sul lato est della casa, collegato ad una veranda chiusa sui lati da ampie vetrate, realizzata sul lastrico solare dell'immobile sottostante. Anche sul prospetto (sud) su via XXIV Maggio c'è una veranda di circa 40 mq.

Le strutture portanti dell'edificio sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne sono intonacate ed hanno uno spessore complessivo di 30 cm. Le tramezzature interne sono tutte in tufo da 10 cm. Le finiture sono di ottima qualità. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati. Molti ambienti hanno la carta da parati. I saloni e la cucina hanno il camino. I pavimenti interni sono in ceramica così come i battiscopa. Il pavimento del balcone e della veranda è in klinker. I bagni, il cucinino e la sala da pranzo sono rivestiti con piastrelle. I bagni sono tutti forniti di vasche da bagno. Le porte interne sono in legno massello di noce con vetro. I portoncini di ingresso, quello al piano terra e quello posto al 1° piano, sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno douglas con vetro semplice e con persiane in legno. Gli infissi esterni che danno sul pozzo luce hanno la chiusura con tapparelle avvolgibili.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono sottotraccia. L'abitazione risulta allacciata all'acquedotto, alla rete fognante ed al gas. L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma e con corpi scaldanti in ghisa. La caldaia e la riserva idrica dell'appartamento sono posti in un piccolo vano sul lastrico solare. C'è un impianto di raffrescamento con ventilconvettori alimentati da un'unità esterna a pompa di calore.

Sul retro dell'appartamento è stata realizzata una veranda, chiusa perimetralmente da ampie vetrate. Un lungo balcone posto sul lato est ed un ampio terrazzo praticabile (corrispondente con il lastrico solare del piano terra) completano l'immobile. Quest'ultimo spazio esterno, è stato sistemato con muretti di recinzione sormontati da vetrate, piante e tavoli da giardino. Nella zona nord è stato realizzato un piccolo vano utilizzato come deposito di circa 20 mq lordi.

Il vano scala d'ingresso è pavimentato con marmo tipo granito di colore scuro mentre le scale sono protette da una ringhiera in legno.

Confini

L'immobile confina con via XXIV Maggio a sud, con proprietà [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED] a est, salvo altri.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'abitazione è sufficiente. Quello dell'opificio sottostante invece è insufficiente. Esso è inutilizzato già da molti anni e sono presenti i segni dell'abbandono. Molti ambienti presentano macchie di umido. Sarebbe necessario effettuare un risanamento con il contestuale rifacimento degli impianti.

Consistenza dell'immobile

Opificio. Le superfici (lorde) costituenti la parte di fabbricato destinata ad opificio sono riportate qui di seguito:

Piano interrato		mq 710
Piano terra		mq 1318
Piano primo	Zona lavorazione	mq 328
	Alloggio custode + uffici	mq 299

Abitazione. La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 296 mq, a cui bisogna aggiungere il deposito di 20 mq. Le superfici utili di ogni singolo ambiente dell'appartamento sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
ingresso	12 mq
1° salone	63,2 mq
Studio	9,1 mq
Corridoio	23,6 mq
Pranzo	25,2 mq
Cucinino	7,2 mq
Bagno-lavatoio	3 mq
Bagno 1	6,8 mq
Camera Letto 1	16,9 mq
Camera Letto 2	25,5 mq
Camera Letto 3	25,7 mq
Bagno	7,2 mq
2° salone	39,2 mq
Veranda sul retro chiusa con vetrate	32,0 mq
Totale abitazione	296,6 mq
Deposito esterno (sup. lorda)	20,0 mq

Regolarità edilizia

Il fabbricato nel suo complesso, opificio ed abitazione, è stato realizzato in diverse fasi tra il 1973 e 1993.

Abitazione (1° piano). Essa, identificata con la particella 271, è stata realizzata con licenza edilizia n. 3081/76 del 24.06.1976 che prevedeva la realizzazione in sopraelevazione di una casa per civile abitazione.

Il sopralluogo ha evidenziato la non conformità dello stato dei luoghi ai grafici della anzidetta licenza edilizia. La **superficie riscontrata (403 mq lordi)** è **ben superiore a quella assentita (219 mq lordi)**, con una suddivisione interna anche diversa. Anche i prospetti risultano diversi da quelli riportati nei grafici della licenza, per la posizione delle porte e delle finestre. E' stata, quindi, riscontrata una superficie di 184 mq superiore a quella assentita, con una conseguente maggiore cubatura di circa 550 mc. L'abuso, ad eccezione della veranda e del deposito, è stato commesso prima del 1982 in quanto la planimetria catastale, redatta in quella data, riporta l'attuale configurazione. Le norme urbanistiche vigenti impediscono l'ottenimento della sanatoria. Per tale motivo nella va-

lutazione si terrà conto dei costi che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per demolire i volumi non sanabili operando un deprezzamento pari al 5 % del valore.

Opificio. La parte industriale del fabbricato è stato edificato in fasi successive. Per la parte sottostante l'appartamento (zona ovest del fabbricato) non è stata riscontrata presso gli uffici tecnici comunali alcuna autorizzazione tant'è che l'UTC di Avetrana ha comunicato al sottoscritto (vedi nota allegata) l'inesistenza di atti relativi al fabbricato. Successivamente, con la collaborazione del proprietario che ha fornito al sottoscritto alcuni documenti tecnici dell'immobile, il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti provvedimenti che si riferiscono alla parte est del fabbricato.

- Concessione edilizia n. 20/1980 rilasciata in data 15.12.1980;
- Concessione edilizia n. 39/1981 rilasciata in data 17.11.1981;
- Concessione edilizia n. 10/1993 rilasciata in data 11.12.1993 con grafici;
- Permesso di agibilità rilasciata in data 4 aprile 1997.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'opificio è in linea di massima conforme alle concessioni edilizie sopra indicate. In sostanza l'involucro edilizio sembra essere stato assentito a meno di lievi differenze. Però la mancata consultazione dei precedenti provvedimenti concessori (quelli inerenti la zona ovest), impediscono di dare un giudizio esaustivo sulla completa regolarità edilizia dell'opificio. Per tale motivo nella valutazione si terrà conto di queste incertezze operando un deprezzamento pari al 5 % del valore che dovrebbe compensare gli eventuali costi necessari per regolarizzare il fabbricato (oneri, spese tecniche, ecc).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 5 maggio 2011 (ultimo pignoramento)						
C.F. del Comune di Avetrana, fg. 55, p.lla 271(abitazione) e p.la 271, sub. 2 (opificio)						
Diritto	quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Michele Adami Notaio in Manduria	23.07.1973	16.08.1973	43695
Diritto	quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà	intera	Compravendita	Golia Angelo Notaio in Manduria	15.06.1978	27.06.1978	9143
L'immobile appartiene a XXXXXXXXXXXX, nato ad [REDACTED] e a YYYYYYYYYY, nata a [REDACTED]						

N.B. Da precisare che gli atti sopra indicati si riferiscono a due suoli adiacenti, in C.T. p.lla 271 e la p.lla 1085, successivamente fuse nella p.lla 271, ora Ente urbano, partita 1, sui quali è stato edificato il fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
4008	15.11.1999	Ipoteca volontaria	BANCA DEL SALENTO – CREDITO POPOLARE SALENTINO s.p.a.	XXXXXXXXXXXX
Ipoteca gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
987	28.03.2001	Ipoteca volontaria	BANCA INTESA s.p.a.	XXXXXXXXXXXX
Ipoteca gravante sul solo immobile (opificio) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271 sub. 2				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
8599	13.12.2005	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. – Taranto	XXXXXXXXXXXX
Ipoteca gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3308	11.04.2006	Ipoteca legale	Servizio Nazionale della Riscossione SOGET s.p.a. – Taranto	XXXXXXXXXXXX
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
5094	12.06.2006	Ipoteca giudiziale	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXXXXXXXX
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
6816	09.10.2008	Ipoteca giudiziale		XXXXXXXXXXXX
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
2172	01.04.2009	Ipoteca legale	SOGET s.p.a. Società di Gestione Entrate e Tributi	XXXXXXXXXXXX
Ipoteca gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
9067	10.12.2009	Ipoteca legale	SOGET s.p.a. Società di Gestione Entrate e Tributi	XXXXXXXXXXXX

Ipoteca gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1581	23.03.2010	Ipoteca legale	Equitalia Pragma s.p.a.	XXXXXXXXXXXX		
Ipoteca gravante sul solo immobile (opificio) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271, sub. 2						
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
11683	06.07.2005	Pignoramento	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. – Siena	XXXXXXXXXXXX		
Gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
15964	28.09.2006	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXXXXXXXX		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
7867	15.05.2009	Pignoramento		XXXXXXXXXXXX		
Gravante sul solo immobile (abitazione) identificato al C.F. al fg 55, p.lla 271						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
7200	05.05.2011	Pignoramento	UNICREDIT BANCA s.p.a. – Bologna	XXXXXXXXXXXX + YYYYYYYYYYYY		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	Plan. Cat.	Plan. prog.	Loc.	Estr. matr.	cond.
Si	---	Si	Si	---	Si	---
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	--	---

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Sono state eseguite indagini presso studi tecnici e agenzie immobiliari per determinare i prezzi medi di vendita di immobili simili.

Per l'opificio si è constatato che la crisi economica in atto rende debole la richiesta di immobili di questo tipo.

Per l'abitazione la superficie indicata in tabella è quella rinveniente dal grafico della licenza edilizia. Le superfici abusive dell'abitazione sono state stralciate in quanto non sanabili.

E' stato aggiunto, inoltre, un deprezzamento dovuto ai costi che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per i motivi esposti precedentemente (demolizione dei volumi dell'abitazione non sanabili e costi per regolarizzare la parte di fabbricato destinata ad opificio).

In relazione alle caratteristiche costruttive, allo stato di conservazione e manutenzione, alle finiture, alla consistenza, tenuto conto della posizione e delle infrastrutture presenti nella zona, si sono stabiliti dei valori unitari per ogni tipologia di superficie e/o piano.

Per quanto sopra il valore complessivo attuale dell'immobile è:

		Superf. lorda	Valore unitario	Valore (€)
OPIFICIO	Piano interrato	mq 710	200,00 €/mq	142.000,00
	Piano terra	mq 1318	400,00 €/mq	527.200,00
	Piano primo (parte est del fabbricato)	Zona lavorazio- ne mq 328	400,00 €/mq	131.200,00
		Alloggio custode + uffici mq 299	600,00 €/mq	179.400,00
ABITAZIO- NE	Piano primo (parte ovest del fabbricato)	mq 219	850,00 €/mq	186.150,00
	Totale			1.165.950,00
	A detrarre deprezzamento pari al 5%			- 58.297,50
	Totale			1.107.652,50

arrotondabile a € 1.100.000,00

Valore di mercato: € 1.100.000,00 (euro unmilioneecentomila / 00)
--

PREZZO BASE

€ 1.100.000,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ 20.000,00

Martina Franca 20.02.2013

In fede

Ing. SEMERARO Michele

Ing. SEMERARO Michele - Relazione integrativa di stima nella procedura esecutiva n. 172/2003 R.E. (+ 331/2006 R.E. + 225/2011 R.E.) promossa da "Banco MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a." contro "XXXXXXXXXX + YYYYYYYYYY".

13

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