



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza nel procedimento di
esecuzione immobiliare n. 172/2005 R.E.

promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA”

contro

“XXXXXXXXXX e YYYYYYYYYY”

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 172/05 promosso da:

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

contro

"XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYY"

Udienza di giuramento: 13.02.2006

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. SEMERARO Michele, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c.) *se le opere sono sanabili;*

- c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura:

- d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulta proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
172/05	1	❖ Fabbricato in Manduria, località Torre Colimena, alla via delle Orate n. 26, composto da piano seminterrato e da piano rialzato, riportato in C.F. di detto Comune al fg 145, p.lla 845.
	2	❖ Fabbricato in Manduria, località Specchiarica, riportato in C.F. di detto comune al fg. 144, p.lla 3623 e p.lla 3624, in C.T. al fg. 144, p.lla 302.
	3	❖ Appartamento al primo piano sito in Avetrana, alla via XXIV Maggio n. 15, riportato in C.F. di detto comune al fg. 55, p.lla 271.
	4	❖ Locale deposito al piano terra in Avetrana, via Campania n. 2, riportato in C.F. al fg. 35, p.lla 251.
	5	❖ Fabbricato artigianale in Avetrana, via Ponchiello n. 10, riportato in C.F. di detto comune al fg. 26, p.lla 80.

Catasto fabbricati								
Dati aggiornati al 06.09.2006								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
1	Comune di Manduria							
	58	145	845	-	In corso di definizione	-	-	-
	In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - intera proprietà.							
2	Comune di Manduria							
	58	144	3623	-	A/7	2	6 vani	480,30 €
	58	144	3624	-	C/6	3	26 mq	45,65 €
In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - intera proprietà.								
Dati aggiornati al 23.05.2006								
3	Comune di Avetrana							
	58	55	271	-	A/2	1	11,5 vani	1.187,85 €
	In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - intera proprietà.							
4	Comune di Avetrana							
	58	35	251	-	C/3	U	185 mq	267,52 €
	In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] - intera proprietà.							
Dati aggiornati al 14.02.2007								
5	Comune di Avetrana							
	58	26	80	-	C/2	2	1.323 mq	2.459,77 €
	In ditta: YYYYYYYYYY, nata a [REDACTED] - intera proprietà.							

Catasto terreni								
Dati aggiornati al 06.09.2006								
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.	
Comune di Manduria								
	144	302	Vigneto	4	4.133 mq	Euro 20,28	Euro 21,35	
2	In ditta: XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] – livellario							
	LLLLLLLL, nato ad [REDACTED] – diritto del concedente							

Note sulla situazione catastale

E' necessario assegnare la categoria e la classe per l'immobile Lotto 1, attualmente riportato in catasto come "in corso di definizione".

La planimetria catastale del Lotto 3 non è aggiornata allo stato dei luoghi relativamente agli abusi edilizi riscontrati.

La planimetria del Lotto 5 non è aggiornata allo stato dei luoghi. Nella planimetria non sono riportati i locali aventi copertura in lamiera.

Operazioni peritali

Oltre a n. 3 sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, sono state effettuate visure catastali e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana e di Manduria. In data 13.02.07 è stata effettuata correzione, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Taranto, della consistenza catastale dell'immobile Lotto 5.

Sono stati acquisiti per tutti i lotti i seguenti documenti:

1. visure e planimetrie catastali;
2. atti di provenienza;
3. documenti inerenti la regolarità tecnico-amministrativa degli immobili.

Inoltre, è stato acquisito l'estratto di matrimonio.

Sono stati eseguiti, previo regolare avviso ai debitori e al creditore procedente, sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 19.09.2006, in data 09.10.2006 e in data 06.02.2007. Si è proceduto al rilievo metrico e sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo degli immobili nonché sulle finiture degli stessi. Alcune fotografie sono state raccolte nella documentazione fotografica allegata. I verbali dei sopralluoghi sono allegati al termine della relazione.

Reindividuazione dei lotti

Non è necessario effettuare una reindividuazione dei lotti.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto n. 1

OMISSIS

Lotto n. 2

OMISSIS

Lotto n. 3

OMISSIS

Lotto n. 4

Descrizione sintetica: Locale deposito in Avetrana, in via Campania n. 2, piano terra di 182 mq calpestabili, censito nel C.F. di detto comune al fg. 35, p.lla 251, cat. C/3.

Descrizione della zona

Il locale è ubicato a circa 400 metri dal centro di Avetrana, in direzione nord-est, in una zona pressoché edificata, caratterizzata da fabbricati al massimo di due piani destinati alla residenza. I più vicini esercizi commerciali sono posizionati a non più di 200 m. La zona, a ridosso di via Magenta, è servita dalle reti pubbliche dell'acqua, della fognatura e del gas.

Dal punto di vista urbanistico, la p.lla su cui insiste il locale è tipizzata come zona B2 – Zona Omogenea di tipo B – Ricomposizione Spaziale dell'edilizia esistente.

Descrizione dell'immobile

Il locale ha una forma rettangolare (11,2 x 17,5 m) per una superficie complessiva calpestabile di 182 mq. Nella parte est del prospetto su via Campania, è ubicato un vano scala che fa parte dell'immobile ma non è collegato al locale avendo accesso diretto da via Campania. La scala è stata realizzata per l'eventuale futura sopraelevazione del fabbricato.

L'altezza interna è di m 3,86. Nell'angolo posteriore è situato un pozzo luce di circa 6 mq. Le strutture portanti sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature del locale sono in blocchi di tufo e sono, sul prospetto di via Campania, rifinite con intonaco. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati. La pavimentazione interna è cls battuto. Il portone di ingresso è in metallo ed è scorrevole. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro retinato, protetti da grata metallica. Complessivamente tutte le finiture sono in parte usurate dall'attività di deposito che si è svolta per parecchi anni. L'impianto elettrico, molto semplice e non a norma, è a vista. Sul lato est del locale, a ridosso della scala, è stato ricavato un bagnetto di 2,5

mq. L'immobile è allacciato alla rete pubblica dell'acquedotto ed alla rete fognante. Non c'è impianto di riscaldamento.

L'immobile confina con via Campania, con [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Il locale attualmente è inutilizzato.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione del locale non è buono. L'attività svolta nel passato ha in parte usurato le finiture. Occorre rifare gli intonaci, la pavimentazione, gli infissi e gli impianti.

Consistenza

La superficie interna calpestabile del locale è di 182 mq. Il vano scala ha una superficie di ingombro di 14 mq. Ai fini estimativi è stata considerata la superficie complessiva di 196 mq.

Regolarità edilizia

Il locale è stato sanato con concessione edilizia (L. 47/85) in sanatoria n. 56/98 rilasciata all'attuale proprietario in data 07.07.1998. La destinazione prevista nella sanatoria è "Locale deposito-garage". Il sopralluogo ha evidenziato la sostanziale conformità del locale alla concessione rilasciata.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 06 luglio 2005

C. F. del Comune di Avetrana fg. 35, p.lla 251

In ditta: XXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED]

Diritto	Qt	perv. per	Rogante	data	trascr.	n°
Proprietà	intera	compravendita	Gargano Notaio in Manduria	7 gennaio 1987	26 gennaio 1987	1.660

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
4.008	15.11.99	Ipoteca volontaria	Banca del Salento s.p.a. - Lecce		XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYY	
Note: Per la somma di € 1.109.082,74 di cui sorte capitale € 774.685,34						
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
11.683	06.07.05	Pignoramento	Monte dei Paschi di Siena s.p.a. - Siena		XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYY	
Note: -----						
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	---	Si	---	---	Si	---
Verifica allegato 2						
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	--	Si	--	Si	--	---

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile è quello sintetico-comparativo. Sono stati valutati opportunamente alcuni aspetti come le caratteristiche del locale (altezza, forma regolare e dimensioni), la discreta commerciabilità dovuta all'ubicazione nei pressi di una strada importante (via Magenta) non lontano dal centro, la possibilità di poter effettuare un cambio di destinazione, nonché la necessità di rifare gli impianti tecnologici e le opere di rifinitura (intonaco, pavimento ed infissi).

Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili, per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione, sulla base anche di informazioni assunte presso studi notarili e agenzie immobiliari, si è determinato un valore di merca-

to per l'immobile ad uso deposito di € 500,00 al mq calpestabile, per cui il valore dell'immobile intero è:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 196 \text{ mq} = \text{€ } 98.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato: € 98.000,00

(euro NOVANTOTTOMILA/00)

PREZZO BASE € 98.000,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 5.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 24.500,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 9.800,00 pari al 10% per cauzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Lotto n. 5

Descrizione sintetica: Fabbricato artigianale in Avetrana, piano terra, via Ponchielli n. 10, di 1.214 mq calpestabili, oltre a 760 mq di locali aventi copertura in lamiera, insistente su un terreno di mq 2.385. E' in corso pratica edilizia per la sanatoria dell'immobile. In C.F. al fg. 26, p.lla 80, cat. C/2, cl. 2.

Descrizione della zona

La zona è quella periferica posta a nord-est del centro di Avetrana. E' caratterizzata dalla presenza di altri fabbricati sparsi, per lo più a destinazione residenziale, e da una urbanizzazione quasi completata. Infatti la zona è servita dai principali servizi a rete, (acqua, fogna e gas) anche se via Ponchielli non è ancora stata asfaltata.

Dal punto di vista urbanistico, la p.lla su cui insiste il fabbricato, è tipizzata come zona S4- Aree a Standard – Aree per attrezzature di interesse comune. Inoltre,

la p.lla ricade nella parte del territorio del Comune di Avetrana classificata nel PAI (piano di assetto idrogeologico) come area a pericolosità idraulica ed alta probabilità di inondazione (AP), nonché come area a rischio molto elevato (R4). In tali zone, in relazione al patrimonio edilizio esistente, sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro ecc, ecc, così come dettagliatamente specificato nel certificato di destinazione urbanistica allegato al termine della relazione.



Descrizione dell'immobile

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 10 di via Ponchielli, traversa periferica di via Magenta che dal centro di Avetrana conduce verso il paese di Salice S.. Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 2.385 mq ed un fronte su via Ponchielli di circa 70 m.

L'immobile in oggetto, costruito prima del 1985 in assenza di concessione, è composto da un unico corpo di fabbrica, a forma di staffa, costituito dal solo piano terra. Oggi in disuso, un tempo è stato utilizzato come laboratorio per la realizzazione di infissi interni, con annessi locali per uffici, per esposizione e per depositi.

La superficie interna calpestabile complessiva è **1.214 mq**, distribuita in vari ambienti. Si possono individuare 3 ampi locali di forma rettangolare per complessivi 1.096 mq oltre a una zona destinata parte ad uffici parte a esposizione per 118 mq. L'altezza interna è di 4,35 m. La distribuzione degli ambienti, abbastanza articolata, si desume facilmente dal grafico allegato al termine della relazione.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture in c.a. costituite da plinti di fondazione, pilastri e travi, e solai in latero-cemento. L'interasse tra i pilastri varia tra i 5,00 m e 7,20 m. La copertura del fabbricato è piana. Le murature sono in tufo e sono spesse 50 cm. Le pareti del fabbricato sono rifinite sia internamente che esternamente con intonaco a tre strati. Nei pressi della zona uffici c'è un vano scala per l'accesso al lastrico solare.

La pavimentazione del fabbricato è costituita da cls industriale ad eccezione degli uffici e dell'esposizione pavimentati con ceramica. La descrizione della zona uffici-esposizione si basa esclusivamente sulle dichiarazioni assunte dai proprietari in quanto non è stato possibile prenderne visione. I portoni esterni sono chiusi da sa-

racinesche metalliche mentre le finestre sono in alluminio con vetro retinato. Nella zona uffici, gli infissi sono costituiti da finestre in alluminio, chiuse da tapparelle in Pvc e protette da grate in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti si è potuto accertare che essi risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto elettrico è a vista con quadri elettrici, linee separate (luce e forza motrice) e corpi illuminanti a neon. Non si è potuto accertare se l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica o da qualche cisterna. C'è un impianto antincendio con alcuni idranti. Nemmeno sull'impianto di smaltimento dei reflui è stato possibile acquisire dati precisi. Si precisa, comunque, che in zona (lungo via Magenta, ad una cinquantina di metri dal fabbricato in questione) sono stati portati di recente i servizi pubblici a rete (acqua, fognatura e gas).

Nella parte antistante del fabbricato e perimetralmente lungo il confine di tutto il lotto sono stati realizzati dei locali aventi copertura in lamiera ondulata, per una superficie complessiva utile di circa **760 mq.** Nella parte antistante (cortile) tali locali hanno un'altezza interna di circa 4,30 e sono chiusi perimetralmente da pannelli in metallo con vetrate. I locali perimetrali hanno invece un'altezza interna variabile tra 3,50 e 4,00 m e la loro copertura in lamiera poggia da un lato al fabbricato e dall'altro alla muratura perimetrale del lotto. Una serie di finestre a nastro in alluminio con vetro retinato, poggianti sulla muratura perimetrale del lotto, permettono l'illuminazione di questi ambienti, utilizzati un tempo come depositi. Tale superficie viene considerata, nella pratica di sanatoria in corso presso l'UTC di Avetrana, come struttura precaria. Il grado di rifinitura di questi ambienti è basso. L'intonaco della muratura perimetrale del lotto è grezzo ed i pavimenti sono stati realizzati con del semplice battuto di cemento.

All'esterno, il cortile antistante il fabbricato, per circa 250 mq, risulta sistemato con pavimento in battuto di cemento e qualche albero di cedro. L'illuminazione esterna è assicurata da lampade su armatura ancorate al fabbricato. Il lotto risulta recintato da muratura in tufo su tutto il perimetro con tre accessi da via Ponchielli, 2 carrabili ed uno pedonale, costituiti da cancelli in metallo.

L'immobile confina a ovest con via Ponchielli, a nord con strada da denominarsi, a sud e ad est con proprietà XXXXXXXXXX

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione è mediocre. L'immobile è inutilizzato da anni e risente della mancanza di manutenzione. I locali con copertura in lamiera appaiono fatiscenti con molte vetrate rotte. Nel complesso l'immobile necessita di sostanziosi lavori per il rifacimento delle rifiniture, degli impianti e dei serramenti esterni.



Consistenza

La superficie interna calpestabile del fabbricato è di 1.214 mq mentre quella dei locali con copertura in lamiera è di 760 mq. La superficie catastale del lotto su cui insiste il fabbricato è di 2.385 mq.

Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente prima del 1985. In data 27.02.1995 è stata presentata al Comune di Avetrana istanza di sanatoria per abusi edilizi, prot. n. 80/95. Per la definizione della pratica di condono il Comune di Avetrana, in data 21.12.2006, ha inviato al proprietario richiesta di documentazione integrativa (vedi allegato). Nella nota, tra l'altro, viene richiesto il pagamento di oneri concessori ed oblazione per circa 17.200,00 €.

Il sopralluogo ha evidenziato la sostanziale conformità delle opere realizzate agli elaborati contenuti nella pratica di sanatoria.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 06 luglio 2005

C. F. del Comune di Avetrana - fg. 26, p.lla 80

In ditta: YYYYYYYYYY, nata ad [REDACTED]

Diritto	Qt	Perv. Per	Rogante	Data	trascr.	N°
---------	----	-----------	---------	------	---------	----



Proprietà	intera	Donazione	Adami Michele Notaio in Manduria	12 gennaio 1990	09 Febbraio 1990	3098
-----------	--------	-----------	-------------------------------------	-----------------------	------------------------	------

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
4.008	15.11.99	Ipoteca volontaria	Banca del Salento s.p.a. - Lecce		XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYYY	
Note: Per la somma di € 1.109.082,74 di cui sorte capitale € 774.685,34						
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
11.683	06.07.05	Pignoramento	Monte dei Paschi di Siena s.p.a. - Siena		XXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYYY	
Note: -----						
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	---	Si	---	---	Si	Si
Verifica allegato 2						
n. Tra- scr. Pi- gnor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Sto- rico Ventennale
Si	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 me-

di di vendita di immobili simili. In relazione poi alle caratteristiche costruttive dell'immobile, allo stato di conservazione, alle finiture, alla consistenza, tenuto conto della posizione e delle infrastrutture presenti nella zona, considerata la posizione tecnico-amministrativa così come descritta nel relativo capitolo, si è stabilito un valore di mercato di € 350,00 al mq calpestabile per il fabbricato e un valore di € 150,00 al mq per i locali con copertura in lamiera.

Pertanto il valore complessivo attuale dell'immobile è di:

Fabbricato	350,00 €/mq x 1.214 mq =	€ 424.900,00
Locali con copertura in lamiera	150,00 €/mq x 760 mq =	€ 114.000,00
Totale		€ 538.900,00

arrotondabile a **540.000,00 €**

Valore di mercato: € 540.000,00

(euro CINQUECENTOQUARANTAMILA/00)

PREZZO BASE € **540.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 10.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: € 135.000,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui € 54.000,00 pari al 10% per cauzione.

Martina Franca 14.02.2007

In fede
Ing. SEMERARO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it