

TRIBUNALE di TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Stefania Gerardo nel procedimento di esecuzione immobiliare n°172/2019 e coll. Esecuzioni promosso da:

“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA

contro

[REDAZIONE]

Incarico ricevuto con nomina del : 27.10.2021 – notificato il 27.10.2021

Accettazione incarico del 02.11.2021

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Stefania Gerardo, nominata esperto, il seguente quesito:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. **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 crediti intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:
 - a) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali, degli atti di successione;
 - b) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - c) all'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di nuova planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da “BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDAZIONE]

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

- se le opere sono sanabili;
- se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- se per il rilascio della C.E. è necessario il parere di altri Uffici Tecnici;
- i probabili relativi costi;

2. **ACCERTI**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art.177 c.c. ovvero titolare di altro diritto reale;

3. **REDIGA** in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- 1) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- 2) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- 3) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su questo punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
 - f1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
 - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDACTED]

- f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;
- f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, e servitù ecc.);
- f2) per i vicoli che resteranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- f2a) iscrizioni ipotecarie;
- f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:
 - g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - g2) eventuali spese ordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - g3) eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

4. **FORNISCA**, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.
5. **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e se possibile due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia del contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegghi all'originale della relazione attestazione di aver ricevuto tali invii.
7. **DEPOSITI** altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con la relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
8. **SEGNALI** tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficiente il pignoramento.
9. In caso di decesso dell'Esecutato **verifichi** se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.
10. **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore 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.

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDACTED]

11. **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.
12. **Riferisca** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri Creditori.
13. **Depositi** in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data di giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all' 01/03/2005 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

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

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

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

L'Esperto è esplicitamente autorizzato dal Giudice a eseguire:

- atti di aggiornamento catastale.

Note sulla situazione catastale

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento N. 2359 notificato il 30.04.2019, trascritto presso Ufficio Provinciale di Taranto Servizio di Pubblicità Immobiliare data 06.06.2019 ai nn.10233/14593 a favore "**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**". Il seguente compendio immobiliare con le relative pertinenze, accessioni, quote comuni e quote condominiali a norma di legge e di contratto viene descritto nell'atto di pignoramento come:

- Piena proprietà dell'abitazione in villino posta al piano terra e piano primo con annesso garage al piano seminterrato e giardino pertinenziale per totali mq 1770, sita nel Comune di Statte alla Via Francesco Cilea n.100. La proprietà è riportata al Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, p.lla 1370, sub.1 cat. A/7, di 10,5 vani catastali, classe I, rendita catastale € 813,42 e foglio 8, p.lla 1370, sub.2, cat. C/6, di 21 mq classe II, rendita catastale € 54,23.

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA** contro [REDACTED]

Il tutto come pervenuto agli esecutati mediante atto di compravendita in Notar Riccardo Frascolla del 28.03.1995, Rep. 128194, trascritto a Taranto 06.04.1995 ai nn.4962/5873 ed appartenente al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]) per 1/4 di proprietà e alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]) per 3/4 della proprietà. (Cfr. All.06).

Operazioni peritali

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

Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, la scrivente inviava per lettera documentata, il calendario delle operazioni peritali sia al domicilio degli Esecutati e sia degli avvocati dei creditori precedenti e degli intervenuti. Tale calendario prevedeva lo svolgimento del sopralluogo in data 10.10.2022 per le ore 16:00, presso l'immobile pignorato. Così in tale giorno recatasi sul luogo, ha potuto dare inizio alle operazioni peritali attraverso il sopralluogo dei beni oggetto della presente. L'immobile è in possesso dei debitori. Durante la fase di sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto. Sono state scattate inoltre delle fotografie attestante lo stato dei luoghi, le quali unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione (Cfr. All.01b). da un confronto immediato con la documentazione catastale sono risultate delle difformità di rappresentazione mappale, pertanto è stato successivamente fissato un altro sopralluogo per l'esecuzione di rilievo topografico con strumentazione GPS al fine dell'aggiornamento degli atti catastali.

Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
172/2019 R.G.	"1"	Piena proprietà dell'abitazione in villino con annesso garage e giardino pertinenziale per totali mq 1770, sita nel Comune di Statte alla Via Francesco Cilea n.100, riportati al Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, p.lla 1370, sub.1 cat. A/7, di 10,5 vani catastali, classe I, rendita catastale € 813,42 e foglio 8, p.lla 1370, sub.2, cat. C/6, di 21 mq classe II, rendita catastale € 54,23. Appartenente al Sig. [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDACTED]

		(CF: [REDACTED] per $\frac{1}{4}$ di [REDACTED] per $\frac{3}{4}$ della proprietà.
--	--	--

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Statte							
“1”	8	1370	1	A/7	1	10,5 vani	Euro 813,42
			2	C/6	2	21 mq	Euro 54,23

Sono Stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto “1”

Descrizione sintetica:

Abitazione in villino sita in Statte (TA) alla Via Francesco Cilea n.100, piano seminterrato, piano terra e primo piano

Proprietà suddivisa per $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ dell'abitazione in villino con annesso garage e giardino pertinenziale per totali mq 1770, sita nel Comune di Statte alla Via Francesco Cilea n.100, riportati al Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, p.lla 1370, sub.1 cat. A/7, di 10,5 vani catastali, classe I, rendita catastale € 813,42 e foglio 8, p.lla 1370, sub.2, cat. C/6, di 21 mq classe II, rendita catastale € 54,23.

L'intero fabbricato è composto da un piano seminterrato dove è ubicato il garage ed un piano terra e piano primo all'interno dei quali si sviluppa l'abitazione. L'intera proprietà gode di un ampio giardino attrezzato a verde con camminamenti pedonali interni, il quale risulta interamente recintato lungo il suo perimetro. L'accesso alla proprietà avviene dal civico 100 di Via F. Cilea attraversando una stradina interna, al termine della quale è ubicato un cancello carrabile e uno pedonale che consente di accedere al lotto di proprietà. L'abitazione è ubicata sulla destra del lotto ed è composta da un piano terra ed un primo piano. L'accesso all'abitazione avviene tramite portoncino blindato posto in prossimità del portico con affaccio sulla parte anteriore del lotto. Al piano terra sono distribuiti gli ambienti giorno quali salone, soggiorno, cucina, camera da pranzo tre servizi igienici, due camere da letto e due ripostigli, mentre al primo piano trovano sistemazione due camere da letto ed un servizio igienico. È in più presente internamente il vano scala che consente l'accesso al terrazzo di copertura (All.03). In adiacenza all'abitazione e con accesso esterno è invece ubicato il garage, di poco sottoposto rispetto il piano campagna. All'interno del giardino pertinenziale sono presenti camminamenti pedonali e ampie zone attrezzate a verde.

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da “BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDACTED]

Caratteristiche abitazione e garage

L'abitazione è composta da un portico esterno di circa mq 18,00 che consente l'accesso ad un ingresso soggiorno openspace dotato di caminetto di mq 46,67, continuando sulla sinistra vi è un salotto di mq 30,00 dal quale si accede alle due camere da letto di rispettivi mq 8,00 e 14,65 dotati di un servizio igienico di mq 6,20. Continuando ancora sulla sinistra vi è un ampio vano disimpegno di mq 24,00 ed un salotto di mq 23,00 con servizio igienico di mq 2,30 ed un ripostiglio di mq 3,70. Dalla parte destra rispetto l'ingresso sono invece ubicati, la cucina di mq 17,00, un servizio igienico di mq 2,30 ed un ripostiglio di mq 1,20. Salendo al primo piano trovano invece sistemazione due camere da letto entrambe di mq 17,00 suddivise da un disimpegno di mq 2,80 e dotate di un ulteriore bagno di mq 7,20. Esternamente e nella parte posteriore è collocato un altro piccolo ripostiglio di mq 1,10.

Con accesso lungo il prospetto esterno principale vi è il garage di circa mq 23,00, facente parte dello stesso corpo di fabbrica e posto al piano seminterrato.

Aree pertinenziali

L'intera proprietà è dotata di giardino pertinenziale di totali mq 1770,00 compreso il corpo di fabbrica.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Materiali e impianti del locale commerciale

Per quanto riguarda le rifiniture interne, l'abitazione di cui alla presente è costituita da una pavimentazione in gress porcellanato dalle tonalità differenti nei vari ambienti; i rivestimenti verticali sono costituiti da intonaci, stucco liscio e tinteggiatura di rifinitura del tipo civile e idro-lavabile. Nei servizi igienici è presente un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle di ceramica. Anche l'angolo cottura presenta un rivestimento verticale composto da mattonelle di ceramica.

Gli infissi sono in anticoorodal con doppio vetro camera trasparente dotati di elementi oscuranti, quali persiane in pvc. Le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è di tipo blindato.

L'impianto elettrico è alimentato da una normale e regolare fornitura ENEL e si presenta in buone condizioni.

L'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal collegamento alla rete dell'AQP;

E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, alimentato da caldaia a condensazione, con elementi radianti di tipo classico posti in tutti gli ambienti. Sono altresì presenti e distribuiti in vari ambienti n.3 caminetti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Stato manutentivo

Internamente ed esternamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro

Dati urbanistici ed edilizi

Il fabbricato è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria n.23 del 22.02.2002 - pratica 1262 - L. 47/85 e pratica 222 - L.724/94. Non è presente Certificato di Agibilità. All'intero del PPTR ricade in Aree di rispetto dei parchi e riserve regionali

Caratteristiche zona

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è situato nella zona semiperiferica della città, edificata in vari periodi storici che vanno dalla metà del 1800 fino agli anni 2000. Il fabbricato in questione è stato ultimato prima del 1985. A tale zona, si accede a mezzo di una buona viabilità principale e mediocre viabilità secondaria. Sono presenti, opere di urbanizzazione primaria quali: pubblica illuminazione, rete fognante dinamica, rete idrica urbana, canalizzazioni Telecom ed Enel, è inoltre presente la rete di gas cittadina; si può tranquillamente osservare che la zona è servita di opere di urbanizzazione primarie atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati residenziali presenti. Per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondarie (a servizio della residenza), essendo la zona semiperiferica, non sono presenti nelle vicinanze bensì collocate verso la zona centrale della città. La zona urbana all'interno della quale è inserita l'unità edilizia in trattazione risulta avere carattere prevalentemente agricola e residenziale.

Ambienti – LOTTO 1	
Ambiente	Superficie
Ingresso soggiorno - PT	Mq 46,67
Salotto 1 – PT	Mq 30,00
Camera letto 1 - PT	Mq 8,00
Camera letto 2 - PT	Mq 14,65
Bagno 1 – PT	Mq 6,20
Disimpegno - PT	Mq 24,00
Salotto 2 – PT	Mq 23,00
Bagno 2 – PT	Mq 2,30
Ripostiglio - PT	Mq 3,68
Cucina	Mq 17,00
Bagno 3 - PT	Mq 2,30
Ripostiglio 2 - PT	Mq 1,20
Camera da letto 1 – P1	Mq 17,00
Camera da letto 2 – P1	Mq 17,00
Bagno – P1	Mq 7,20
Disimpegno – P1	Mq 2,80
Ripostiglio esterno	Mq 1,10

Riepilogo Ambienti Appartamento	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile interna	Mq 226,10
Sup. lorda commerciale interna	Mq 260,00
Garage	Mq 23,00

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro

Porticato	Mq 18,00
-----------	----------

Confini

La proprietà confina nella sua interezza con lotti di terreni identificati alle particelle 141, 1558, 1559, 1033, 566.

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	C l.	Cons.	Rendita
Comune di Statte							
“1”	8	1370	1	A/7	1	10,5 vani	Euro 813,42
			2	C/6	2	21 mq	Euro 54,23
Abitazione in villino sita in Statte alla Francesco Cilea n.100, in ditta:							

Difformità e sanabilità

Da un confronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria sono emerse delle difformità relative alla realizzazione di tettoie esterne e la realizzazione di una veranda a chiusura del portico prospiciente l'ingresso alla abitazione. Tali difformità non possono essere sanate, pertanto la scrivente stima il costo per la demolizione delle opere in difformità nonché il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta, per un importo totale di € 2.500,00.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
diritto	qt	perv. per	Rogante	data	trascr.	n°. di trascr.
Proprietà	100%	atto di compravendita	dott. Riccardo Frascaolla	28.03.1995	06.04.1995	4962/5873
Note: All.06 - Taranto rp 4962 rg 5873 del 06-04-1995, atto tra vivi, compravendita, atto numero 128194 del 28-03-1995 notaio Riccardo Frascaolla di Taranto. Unità negoziale 1. Statte NCEU del Comune di Taranto fgl.8 p.lla 1370, sub.1 e 2, via Cilea n° 100, villetta su tre livelli posto al piano terra e primo piano, garage al piano seminterrato e annesso giardino per complessivi mq 1.770.						

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dai debitori	xxx	xxx	xxx	xxx
Note:				

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
7504/38662	29-12-2010	Ipoteca volontaria	“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da “BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro

Note: Taranto rp 7504 rg 38662 del 29-12-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 93567/33159 del 23-12-2010 notaio Rinaldi Arcangelo di Martina Franca			

Trascrizioni			
N.r.p. Trascrizione	Del	Tipo	A favore
10233-14593	06-06-2019	Pignoramento Immobiliare	“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA contro [REDACTED]”
Note: in virtù di atto giudiziario numero 2359 del 30-04-2019, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce Sezione Distaccata di Taranto			
21279 - 28847	19-12-2017	Pignoramento Immobiliare	“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]”
Note: in virtù di atto giudiziario numero 3548 del 28-10-2017, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce Sezione Distaccata di Taranto			

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

Verifica allegato 2						
n. trascr.	Mappa.	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	No	Si	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto la sottoscritta C.T.U. ha deciso di utilizzare il metodo di stima “sintetico comparativo”, in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona.

A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali. Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da “BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro [REDACTED]”

- stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita dei beni immobiliari.

Tutte le superfici s'intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

verande	60%
balconi e terrazzi	25%
porticati	35%
posto auto	20%
garage	50%
cantina e depositi	30%
mansarda	60%
giardino	15%
area esterna	10%

tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della legge 392/78, in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili destinati a civili abitazioni ed aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 430,00/640,00 €/mq, secondo quanto previsto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, mentre da un confronto circa le quotazioni medie delle Agenzie Immobiliari con riferimento alle ultime compravendite, il prezzo al metro quadro si aggira attorno agli euro 500,00/ euro 900,00. Considerato che l'immobile si trova in buone condizioni, data la zona urbana all'interno della quale è inserita, l'esposizione, le caratteristiche intrinseche, materiali, rifiniture, impianti e appetibilità commerciale, si ritiene di apportare una media tra il valore di mercato più vicino al bene oggetto di stima con riferimento al principio di ordinarietà, prendendo in considerazione anche l'anno di costruzione antecedente al 1985. Per tali motivi può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a:
 $[(500+600)]/2 = \text{Euro/mq } 550,00$

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI ABITAZIONE				
Superficie commerciale	lorda	interna	Mq 260,00 x 1,00	Mq 260,00
Superficie garage			Mq 23,00 x 0,50	Mq 11,50
Superficie portico			Mq 18,00 x 0,35	Mq 6,30
Superficie giardino			Mq 1450,00 x 0,10	Mq 145,00
Totale ragguaglio				Mq 422,80

$\text{Mq } 422,80 \times \text{euro } 550,00 = \text{euro } 232.540,00$

Decurtando da questi le opere di demolizione, si ottiene

€ 232.540,00 - € 2.500,00 = € 230.040,00

che si arrotondano a € 230.000,00 prezzo base del cespite. In lettere euro duecentotrentamila/00.

Descrizione sintetica

Lotto "1"

Abitazione in villino sita in Statte (TA) alla Via Francesco Cilea n.100, piano seminterrato, piano terra e primo piano

Proprietà suddivisa per $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ dell'abitazione in villino con annesso garage e giardino pertinenziale per totali mq 1770, siti nel Comune di Statte alla Via Francesco Cilea n.100, riportati al NCEU al foglio 8, p.lla 1370, sub.1 cat. A/7, di 10,5 vani catastali, classe I, rendita catastale € 813,42 e foglio 8, p.lla 1370, sub.2, cat. C/6, di 21 mq classe II, rendita catastale € 54,23.

Caratteristiche immobile: L'intero fabbricato è composto da un piano seminterrato dove è ubicato il garage ed un piano terra e piano primo all'interno dei quali si sviluppa l'abitazione. L'intera proprietà gode di un ampio giardino attrezzato a verde con camminamenti pedonali interni, il quale risulta interamente recintato lungo il suo perimetro. L'ingresso alla proprietà avviene dal civico 100 di Via F. Cilea attraversando una stradina interna, al termine della quale è ubicato un cancello carrabile e uno pedonale che consente di accedere al lotto di proprietà. L'abitazione è ubicata sulla destra del lotto ed è composta da un piano terra ed un primo piano. L'accesso all'abitazione avviene tramite portoncino blindato posto in prossimità del portico con affaccio sulla parte anteriore del lotto. Al piano terra sono distribuiti gli ambienti giorno quali salone, soggiorno, cucina, camera da pranzo tre servizi igienici, due camere da letto e due ripostigli, mentre al primo piano trovano sistemazione due camere da letto ed un servizio igienico. È in più presente internamente il vano scala che consente l'accesso al terrazzo di copertura. In adiacenza all'abitazione e con accesso esterno, percorrendo il lotto di pertinenza, è invece ubicato il garage, di poco sottoposto rispetto il piano campagna.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, l'abitazione presenta una pavimentazione in gress porcellanato dalle tonalità differenti nei vari ambienti; i rivestimenti verticali sono costituiti da intonaci, stucco liscio e tinteggiatura di rifinitura del tipo civile e idro-lavabile. Nei servizi igienici è presente un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle di ceramica. Anche l'angolo cottura presenta un rivestimento verticale composto da mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in anticoorodal con doppio vetro camera trasparente dotati di elementi oscuranti, quali persiane in pvc. Le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è di tipo blindato. L'impianto elettrico è alimentato da una normale e regolare fornitura ENEL e si presenta in buone condizioni. L'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal collegamento alla rete dell'AQP; E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, alimentato da caldaia a condensazione, con elementi radianti di tipo classico posti in tutti gli ambienti. Sono altresì presenti e distribuiti in vari ambienti n.3 caminetti. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria n.23 del 22.02.2002 - pratica 1262 - L. 47/85 e pratica 222 - L.724/94. Non è presente Certificato di Agibilità.

All'intero del PPTR ricade in Aree di rispetto dei parchi e riserve regionali.

Difficoltà e sanabilità: sono emerse delle difficoltà relative alla realizzazione di tettoie esterne e la realizzazione di una veranda a chiusura del portico prospiciente l'ingresso alla abitazione. Tali difficoltà non possono essere sanate, pertanto la scrivente stima il costo per la demolizione delle opere in difficoltà per un importo totale di € 2.500,00.

Descrizione contesto: L'unità Immobiliare, è situata nella zona semiperiferica della città a carattere agricolo e residenziale. A tale zona, si accede a mezzo di una buona viabilità principale e mediocre viabilità secondaria. L'immobile è occupato dai debitori.

Valore di mercato: euro 230.000,00

Esecuzione Immobiliare al n°172/2019 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA contro

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

Allegato 1)

- a) visura catastale e planimetria catastali originale
- c) documentazione fotografica

Allegato 2) verbale di sopralluogo;

Allegato 3) elaborati grafici di rilievo;

Allegato 4) Permesso di costruire con relative planimetrie di progetto allegate

Allegato 5) Titolo di Provenienza

Allegato 6) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.14 pagine, dattiloscritte con mezzi digitali e numero 6 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata telematicamente in Cancelleria con il fascicolo e documentazione del procedimento.

Taranto 05.02.2022

il C.T.U.

Ing. Stefania Gerardo