

Louo 2

Premessa

Con giuramento prestato innanzi al Giudice dell'esecuzione Dr.ssa F. Zanna in data 10/11/2016, il sottoscritto Ing. Michele Savito regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati. In particolare la procedura è rivolta, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell' [REDACTED] nonché dalla certificazione Ipotecaria in atti, all'esecuzione immobiliare dei seguenti immobili:

1. Pieno diritto di proprietà dell'appartamento sito in Martina Franca alla Via Orazio Flacco N°4, al piano 1° e 2°, identificato in NCEU al foglio 92 particella 322 subalterno 7 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 Rendita € 671,39.
2. Pieno diritto di proprietà dell'appartamento sito in Martina Franca alla Via Francesco Paolotti N°36, al piano 1° e 2°, identificato in NCEU al foglio 92 particella 322 subalterno 8 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 Rendita € 671,39.
3. Pieno diritto di proprietà del laboratorio sito in Martina Franca alla Via Francesco Paolotti N°40, al piano T, identificato in NCEU al foglio 92 particella 322 subalterno 11 categoria C/3 classe 2 consistenza 31mq Rendita € 97,66.
4. Pieno diritto di proprietà dell'appartamento sito in Martina Franca alla Via Orazio Flacco N°2, al piano T, identificato in NCEU al foglio 92 particella 322 subalterno 12 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 1,5 Rendita € 81,34.
5. Pieno diritto di proprietà dell'appartamento sito in Martina Franca alla Via Ennio N°19, al piano 3°, identificato in NCEU al foglio 92 particella 673 subalterno 27 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 5 Rendita € 619,75.
6. Diritto di proprietà per la quota di 1/3 del negozio sito in Martina Franca alla Via Luigi Pirandello N°32/34, al piano T, identificato in NCEU al foglio 130 particella 2362 subalterno 23 categoria C/1 classe 5 consistenza 81mq Rendita € 1.250,81.
7. Diritto di proprietà per la quota di 1/3 negozio sito in Martina Franca alla Viale dei Lecci N°30, al piano T, identificato in NCEU al foglio 130 particella 2362 subalterno 1 categoria C/1 classe 5 consistenza 81mq Rendita € 1.250,81.
8. Pieno diritto di proprietà del fabbricato sito in Martina Franca alla Via Madonna del Pozzo N°4 Zona G, identificato in NCEU al foglio 153 particella 191 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 7 Rendita € 723,04.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 02/2016, tendente al recupero di crediti vantati e nei confronti di:

- U.F. titolare del diritto di proprietà sui beni sopraelencati.

Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione di stima unitamente a tutti gli allegati.

Quesiti N°1) e 2): 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:

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.

Risposta: Il sopralluogo è stato fissato per la data del 09/02/2017 previa comunicazione scritta effettuata a mezzo pec alle parti. In tale data è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio (
- Documentazione catastale. Visura storica per immobile e planimetria catastale (Al. 3b) estratto del foglio di mappa;
- Licenza edilizia e certificato di abitabilità.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che i

Quesito N°2-a): provveda l'esperto 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'U.T.E.;

Risposta: Gli immobili oggetto del pignoramento sono stati divisi, in 6 lotti.

Lotto N.1:

E' interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Via Orazio Flacco N°4.

L'appartamento è situato al piano 1° e 2° di detto stabile, con accesso dalla scala ad uso esclusivo, ed include il bucataio situato sul terrazzo ed il lastrico solare. Identificato in NCEU al Fg.92, p.Ila 322, sub.7.

E dalla piena proprietà dell'appartamento con accesso da Via Orazio Flacco N°2, situato al piano Terra di detto stabile, con accesso esclusivo dalla Via comunale.

Identificato in NCEU al Fg.92, p.Ila 322, sub.12.

Lotto N.2:

E' interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Via Francesco Paolotti N°36.

L'appartamento è situato al piano 1° di detto stabile, con accesso dalla scala ad uso esclusivo, ed include il bucataio situato sul terrazzo ed il lastrico solare. Identificato in NCEU al Fg.92, p.Ila 322, sub.8.

Lotto N.3:

E' interamente costituito dalla piena proprietà del laboratorio facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Via Francesco Paolotti N°40.

Il laboratorio è situato al piano Terra di detto stabile, con accesso esclusivo dalla Via comunale. Identificato in NCEU al Fg.92, p.Ila 322, sub.11.

Lotto N.4:

E' interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Via Ennio N°19.

L'appartamento è situato al piano 3° di detto stabile, con accesso dalla scala condominiale. Identificato in NCEU al Fg.92, p.Ila 673, sub.27.

Lotto N.5:

E' interamente costituito dal diritto di proprietà per la quota di 1/3 del negozio facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Via Luigi Pirandello N°32/34.

Il negozio è situato al piano Terra di detto stabile, con accesso esclusivo dalla Via comunale. Identificato in NCEU al Fg.130, p.Ila 2362, sub.23.

E dal diritto di proprietà per la quota di 1/3 del negozio facente parte del complesso edilizio sito in Martina Franca alla Viale dei Lecci N°30.

Il negozio è situato al piano Terra di detto stabile, con accesso esclusivo dalla Via comunale. Identificato in NCEU al Fg.130, p.Ila 2362, sub.1.



La difformità riguardante la diversa dimensione e destinazione degli ambienti interni rientra nelle opere di edilizia libera previste dall'art.6 comma 2a e comma 7 del TU n.380 del 6 Giugno 2001, ed è sanabile con presentazione della CILA e del pagamento della sanzione pecuniaria di €1.000,00.

Per quanto riguarda il vano abusivo realizzato sul terrazzo al secondo piano esso non può essere sanato ed è necessaria la demolizione a carico dell'acquirente.

Dei probabili relativi costi si è tenuto conto nella valutazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito N°4-a): esatta elencazione 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 e 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.

Risposta: Il lotto in questione è composto dalla piena proprietà:

A --Dell'appartamento con balconi e terrazzo a livello, ubicato in Martina Franca, in Via F. Paolotti N°36, al primo piano con ingresso dalla scala ad uso esclusivo e del piccolo bucataio sito sul lastrico solare.

Confinante a nord con Via O. Flacco, a sud con altre unità abitative facenti parte dello stabile adiacente, ad ovest con Via F. Paolotti, ad est con altra unità abitativa.

I dati catastali sono i seguenti: Fg. 92, p.IIa 322 sub.8 , Cat. A/3, cl.3, Consistenza 6,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito N°4-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 essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Risposta: L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al 1° e 2° piano di un fabbricato di 3 piani fuori terra ed è unico al piano. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso di Via F. Paolotti N°36 attraverso le scale ad uso esclusivo.

Il fabbricato è posto nella zona semicentrale di Martina Franca occupato per la maggior parte da abitazioni civili.

L'appartamento è composto al 1° piano da N°1 cucina, N°1 sala da pranzo, N°1 soggiorno, N°2 stanze da letto e N°1 bagno, un disimpegno ed i balconi a livello. Al 2° piano è composto da N°1 bucataio e dal lastrico solare.

L'immobile è in uno stato conservativo normale. I pavimenti sono in mattonelle di gres. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle. L'immobile è dotato di tutti gli allacci e servizi quali luce, gas e acqua, nonché di impianto di riscaldamento autonomo.

Quesito N°4-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.

Risposta: L'immobile è attualmente occupato , senza alcun contratto.

Quesito N°4-d): l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Risposta: Niente da segnalare.

Quesito N°4-e): l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risposta: Niente da segnalare.

Risposta: Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, riferiti ad abitazioni civili aventi uno stato conservativo "Normale", vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame.

I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente (All.7), e indicano minimo e massimo rispettivamente di 1300 €/m² e 1500 €/m² sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 1500 €/m². La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 113m², come risulta dalla visura catastale storica.

La quotazione scelta viene moltiplicata per un opportuno coefficiente globale che scaturisce dal prodotto di vari coefficienti parziali che tengono conto dell'età e della qualità dell'edificio, della tipologia della voce stimata, delle pertinenze, delle finiture, etc. La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

La quotazione finale è quella che si ritiene corretta al fine di vendere l'immobile allo stato di fatto in cui si trova al momento della valutazione.

METRATURA AMBIENTI	
AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA m ²
Soggiorno	16
Sala da pranzo	12
Cucina	9
Camera 1	15.5
Camera 2	15
Bagno	8
Disimpegno	12
Bucataio	11
TOT. Superficie netta	98,5
Balcone	3,5
Terrazzo	88

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m ²)	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m ²)	Valore stimato (€)
Abitazione	1500	1	113	169.500,00
Terrazzo		0.3	88	39.600,00
Balconi		0,3	3,5	1.575,00
TOTALE				€ 210.675,00

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per regolarizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico e catastale e per la eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo. E per le spese necessarie alla demolizione del vano abusivo al secondo piano. Le spese da detrarre dal valore dell'immobile sono stimate in:

Vd=10.000,00€

Valore di stima: 210.675,00-10.000,00=200.675,00€ che si arrotonda a 200.600,00€

Il valore presunto di mercato della proprietà dell'intero appartamento è di:

200.600,00€.

(Duecentomilaseicentoeuro,00)