

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 200/2016 R.G. promosso da:

contro

Udienza di giuramento: 19.06.2017

Il giorno 19.06.2017 dinanzi il Cancellerie, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare promossa da

contro

è com-

parso il sottoscritto Esperto nominato dal G.E. Dr.ssa Francesca Zanna la quale ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

In considerazione di quanto esposto dagli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato dalla Legge 132/2015 vengono posti all'esperto i seguenti quesiti:

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 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 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:*
 - c₁) se le opere sono sanabili;*
 - c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*
 - c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*
 - c₄) i probabili relativi costi;*

3. Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato 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 fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di 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 della 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 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;
 - 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 esecutato;
 - f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, e servizi ecc.);
 - f₂) **Per i vincoli che saranno cancellati o 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. Invià, 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 precedenti 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 alleggi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tali invii.*
 - 8. Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.*
 - 9. Segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
 - 10. In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*
 - 11. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.*
 - 12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina del 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.*
 - 14. Depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all'01.03.2006 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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 12.05.2016, al n. 6128 di reg. part

IN DANNO DI

" in titolarità di

- *diritto di usufrutto dell'appartamento sito in Leporano (TA) alla Via Saturo, censito in Catasto al foglio 9, particella 942, categoria A/2, via Saturo, piano T-1, classe 2, vani 8, rendita catastale euro 661,06;*
- *diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Taranto in viale Unità D'Italia n.107, censito in Catasto al foglio 264, particella 303, subalterno 45, zona censuaria 3, categoria C/6, viale Unità D'Italia n.107, piano T, scala B, classe 2, consistenza 20 mq., rendita catastale euro 56,81;*
- *diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto in viale Unità D'Italia n.107, censito in Catasto al foglio 264, particella 303, subalterno 47, zona censuaria 3, categoria A/3, viale Unità D'Italia n.107, piano 5, scala B, classe 3, vani 8, rendita catastale euro 661,06;*

in titolarità di

- *diritto di nuda proprietà, limitamento alla quota di un quarto, dell'appartamento e box auto, sito in Massafra (TA) viale Guglielmo Marconi, censito in Catasto al foglio 48, particella 1206, subalterno 51, categoria A/3, viale Guglielmo Marconi, piano 4, edificio C, classe 3, vani 9,5, rendita catastale euro 834,08, quanto all'appartamento; in Catasto al foglio 48, particella 1206, subalterno 56, categoria C/6, viale Guglielmo Marconi, piano S1, edificio C, classe 3, consistenza 39 mq., rendita catastale euro 86,61, quanto al box auto;*
- *diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Massafra in vico Mancieri n.12, censito in Catasto al foglio 115, particella 2569, subalterno 4, categoria A/3, vico Mancieri n. 12, piano T-S1, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 411,87;*

in titolarità di

- *diritto di nuda proprietà, limitatamente alla quota di un quarto, dell'appartamento e box auto, sito in Massafra (TA) viale Guglielmo Marconi, censito in Catasto al foglio 48, particella 1206, subalterno 51, categoria A/3, viale Guglielmo Marconi, piano 4, edificio C, classe 3, vani 9,5, rendita catastale euro 834,08, quanto all'appartamento; in Catasto al foglio 48, particella 1206, subalterno 56, categoria C/6, viale Guglielmo Marconi, piano S1, edificio C, classe 3, consistenza 39 mq., rendita catastale euro 86,61, quanto al box auto;*

in titolarità di

- *diritto di piena proprietà, in ragione di un mezzo ciascuno, dell'appartamento e box auto, sito in Massafra (TA) via Alfonso Lamarmora, censito in Catasto al foglio 49, particella 297, subalterno 24, categoria A/3, via Alfonso Lamarmora, piano 3, interno 8, scala B, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 790,18, quanto all'appartamento; in Catasto al foglio 49, particella 297, subalterno 10, categoria C/6, via Alfonso Lamarmora, piano S1, interno 6, scala B, classe 4, consistenza 52 mq., rendita catastale euro 136,96, quanto al box auto;*

in titolarità di

- diritto di usufrutto, dell'appartamento e box auto, sito in Massafra (TA) via Paolo Borsellino n.2, censito in Catasto al foglio 64, particella 253, subalterno 4, categoria A/3, via Paolo Borsellino n.2, piano T, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 524,20, quanto all'appartamento; in Catasto al foglio 64, particella 253, subalterno 28, categoria C/6, via Paolo Borsellino n.2/A, piano S1, classe 3, consistenza 37 mq., rendita catastale euro 82,17, quanto al box auto;

il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata."

Le unità immobiliari risultano censite all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Leporano (TA) in ditta , nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni, così come segue:

- foglio 9, p.lla 942, categoria A/2, via Messico n.53 (già via Saturo), p.T-1, classe 2, vani 8, rendita catastale euro 661,06.=
- foglio 9, p.lla 942, categoria ente urbano, superficie are 04 ca 87

Le unità immobiliari risultano censite all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Massafra (TA) in ditta , proprietà per 1/1, così come segue:

- foglio 115, particella 2569, sub.4, categoria A/3, vico Mancieri n. 12, p.T-S1, classe 2, vani 5,5, rendita euro 411,87.=

Le unità immobiliari risultano censite all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Massafra (TA) in ditta , proprietà per 20/40; , proprietà per 10/40;

segue:

- foglio 49, particella 297, sub.24, categoria A/3, via Bari n.9 (già via Alfonso Lamarmora), p.3, int.8, sc. B, classe 3, vani 9, rendita euro 790,18.=
- foglio 49, particella 297, sub.10, categoria C/6, via San Leopoldo Mandic (già via Alfonso Lamarmora), p.S1, int.6, sc. B, classe 4, consistenza 52 mq., rendita euro 136,96.=

Le unità immobiliari risultano censite all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Massafra (TA) in ditta , usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; , nuda proprietà per 1/1, così come segue:

- foglio 64, particella 253, sub.4, categoria A/3, via Paolo Borsellino n.45 (già n.2), p.T, classe 2, vani 7, rendita euro 524,20.=
- foglio 64, particella 253, sub.28, categoria C/6, via Paolo Borsellino n.2/A, p.S1, classe 3, consistenza 37 mq., rendita euro 82,17.=

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto, Massafra e Leporano al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima.

I Sig.ri sono risultati celibi, pertanto in allegato non vi sono i relativi estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

Nel corso dell'analisi preliminare della documentazione in atti, è emerso che gli immobili sottoposti a pignoramento e identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Taranto al foglio 264, p.lla 303, subb. 45 e 47, e presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Massafra al foglio 48, p.lla 1206, subb. 51 e 56 sono stati esclusi dalla relazione notarile in atti, in quanto compravenduti in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Vi sono in allegato le relative visure storiche catastali (Cfr. All.03).

Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva preliminarmente a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice nominato nella presente procedura Avv. Saverio Di Fonzo e ad inviare per lettera documentata in data 20.07.2017 il calendario delle operazioni peritali a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti. Tale calendario prevedeva l'esecuzione dei sopralluoghi nei giorni 7 e 8 Settembre 2017.

Il giorno 04.08.2017 venivo contattato a mezzo PEC dall' _____ in qualità di esecutato, il quale mi chiedeva, limitatamente all'immobile ubicato in Leporano (TA) alla Via Messico n.53, di procrastinare la data di sopralluogo originariamente prevista per giorno 07.09.2017. Nella stessa data trasmettevo a mezzo PEC _____ al Procuratore legale del creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice un nuovo calendario delle operazioni peritali. Tale calendario prevedeva l'esecuzione dei sopralluoghi in data 08.09.2017 e in data 26.09.2017 (Cfr. All.01).

Il giorno 08.09.2017, alle ore 10.00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ricadenti nella presente procedura ubicati in Massafra (TA). Nel corso delle operazioni peritali venivano visionati gli immobili siti in Via Bari n.9 e in Vico Mancieri n.12, mentre l'immobile sito in Via P. Borsellino non veniva visionato poiché nessuno si faceva trovare presso lo stesso munito di chiavi. All'atto del sopralluogo erano presenti il sig. _____ in qualità di esecutato e l'Avv. Saverio Di Fonzo in qualità di Ausiliario del Giudice.

Successivamente, il giorno 26.09.2017, alle ore 10.00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ubicato in Leporano (TA) alla Via Messico n.53. All'atto del sopralluogo erano presenti _____ in qualità di esecutato e l'Avv. Saverio Di Fonzo in qualità di Ausiliario del Giudice (Cfr. All.02).

Durante i sopralluoghi sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto. Sono state inoltre scattate delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali - unitamente agli altri allegati - costituiscono parte integrante della presente relazione.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile visionare i seguenti immobili censiti all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Massafra (TA) in ditta

usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;
nuda proprietà per 1/1, così come segue:

- foglio 64, particella 253, sub.4, categoria A/3, via P. Borsellino n.45 (già n.2), p.T, classe 2, vani 7, rendita euro 524,20.=
- foglio 64, particella 253, sub.28, categoria C/6, via P. Borsellino n.2/A, p.S1, classe 3, consistenza 37 mq., rendita euro 82,17.=

I predetti immobili restano esclusi dalla presente relazione di stima. Lo scrivente si rende disponibile fin da ora ad eseguire i sopralluogo qualora l'accesso fosse consentito.

Reindividuazione dei lotti

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

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da _____ in danno

6 di 29

Reindividuazione dei lotti		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
200/2016 R.G.	Comune di Leporano (TA)	
	"A"	Diritto di usufrutto della villetta unifamiliare bipiano sita in Leporano (TA) alla Via Messico n.53, articolata in complessivi cinque vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie utile interna di circa mq.92, verande e porticati di circa mq.61 e terreno pertinenziale di circa mq.385.
	Comune di Massafra (TA)	
	"B"	Piena proprietà della casa di abitazione a due piani fuori terra, di cui quello inferiore parzialmente interrato, sita in Massafra (TA) in Vico Mancieri n.12, composta di tre vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie interna di circa mq.88.
	"C"	Piena proprietà dell'appartamento porzione di fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Bari n.9, e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con due porte d'ingresso a destra in senso antiorario uscendo dall'ascensore, composto di sette vani, doppi servizi ed accessori, per una superficie interna di circa mq.190, oltre a balconi di circa mq.32 ed autorimessa al piano interrato di circa mq.58.

Catasto urbano e terreni - Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Leporano (TA)							
«A»	9	942	///	A/2	2	8 vani	euro 661,06.=
	9	942	///	ente urbano	///	are 04 ca 87	///
	In ditta: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; 						

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da in danno

7 di 29

Lotto "A"

Descrizione sintetica:

Villetta unifamiliare in Leporano (TA), Via Messico n.53

Diritto di usufrutto della villetta unifamiliare bipiano sita in Leporano (TA) alla Via Messico n.53, articolata in complessivi cinque vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie utile interna di circa mq.92, verande e porticati di circa mq.61 e terreno pertinenziale di circa mq.385.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica di Leporano (TA), in località denominata "Saturo", a breve distanza dallo stabilimento balneare "Canneto Beach". Si tratta di una zona di ottimo interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da villette unifamiliari, utilizzate principalmente nel periodo estivo, in buone ed ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti in zona attrezzature turistiche.

Area pertinenziale

Giardino di proprietà esclusiva, completamente recintato, avente accesso da cancello pedonale e carrabile motorizzato contraddistinto dal numero civico "53". Il giardino al suo interno presenta sistemazioni a verde con essenze da giardino e lastricati in pietra naturale (Cfr. All.05 foto 01, 11 e 12).

Fabbricato

Villetta unifamiliare bipiano indipendente, in corpo di fabbrica trifamiliare (foto 02).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in pietra da taglio locale, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole coppi e, parzialmente, a terrazza praticabile. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti esterne del fabbricato e delle sue pertinenze sono ottime.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita, al piano terra da: ampio ingresso soggiorno dotato di caminetto e di scala di accesso al piano superiore (foto 03 e 04), cucina abitabile (foto 05) e servizio igienico (foto 06); al piano primo da: disimpegno notte, una camera (foto 08), antibagno utilizzato anche come vano armadiera e bagno (foto 09 e 10) e due camere da letto (foto 10).

Sono presenti due porticati al piano terra e due verande al piano primo, lastricati in gres porcellanato, aventi affaccio sul giardino di proprietà esclusiva.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di ottima fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica e gres porcellanato, rivestimenti in ceramica e gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato laccato, finestre in lega leggera con vetrocamera, vetrata d'ingresso in lega leggera con vetrocamera.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico – fognante, tutti posti sottotraccia. Risultano presenti l'impianto di antintrusione e di videosorveglianza, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, in quanto al suo interno sono stati eseguiti completi lavori di manutenzione e riqualificazione in tempi recenti. Non è nella possibilità dello scrivente riferire con esattezza quando detti lavori sono stati eseguiti.

Conclusioni

Per quanto innanzi elencato l'immobile è da considerarsi in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso-soggiorno	mq. 38,44
cucina	mq. 9,00
disimpegno notte	mq. 3,52
letto	mq. 23,16
armadiera	mq. 4,76
bagno	mq. 12,24
ripostiglio	mq. 1,10
porticati e verande	mq. 61,17
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
giardino	mq. 385,00
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 92,22
Sup. lorda commerciale	mq. 118,30

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con Via Messico, con proprietà o suoi aventi causa, con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto Urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
Comune di Leporano (TA)						
9	942	///	A/2	2	8 vani	euro 661,06.=
9	942	///	ente urbano	///	are 04 are 87	///
In ditta: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.*						

Pratica edilizia

Il fabbricato in esame è stato costruito in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Leporano (TA) in data 23.12.1983, al n.65/83, successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 5.11.1985 n.73/85.

L'area su cui ricade l'unità immobiliare in esame rientra nella fascia costiera ed è sottoposta a vincoli di tutela.

Abitabilità

Il Comune di Leporano ha rilasciato Licenza di abitabilità in data 05.03.1986, al n.63/85.

Difformità

All'atto del sopralluogo le planimetrie catastali e di progetto non sono risultate conformi allo stato di fatto dell'immobile, in quanto al piano terra è stata ampliata la vetrata di ingresso al soggiorno ed è stato eliminato il piccolo vano antibagno al fine di ricavare un unico più ampio servizio igienico; al piano primo è stata chiusa la veranda posta a sinistra salendo le scale mediante la posa in opera di un unico muro di tamponamento dotato di finestra, è stata variata la destinazione d'uso dell'originario servizio igienico, oggi adibito ad armadiera e disimpegno, e di una camera da letto oggi adibita a servizio igienico, ed è stata lievemente variata la disposizione e la dimensione di alcune finestre e porte finestre.

Le difformità inerenti alla chiusura della veranda al piano primo e alla modifica di alcuni infissi esterni pregiudicano la regolarità edilizia dell'immobile, in quanto accrescono la sua cubatura, le superfici abitabili e variano i parametri urbanistici. Altresì, le modifiche apportate all'interno dell'abitazione, consistenti in chiusura e apertura di vani porta, eliminazione di tavolati interni e modifiche nella destinazione d'uso di alcuni vani, possono essere considerate di più lieve entità.

Condonabilità

Come innanzi evidenziato, alcune delle difformità rilevate nel corso del sopralluogo pregiudicano la regolarità edilizia dell'immobile. In particolare, l'ampliamento eseguito al piano primo con la chiusura della veranda e le modifiche apportate alle parti esterne del fabbricato mediante variazioni alla posizione e alla dimensione degli infissi, incidono sui parametri urbanistici. Detti abusi risultano a parere dello scrivente non sanabili, in quanto ai sensi del dell'art 40 della Legge 47/1985 e succ. modificazioni ed integrazioni, le ragioni del credito del procedimento in atto risultano essere successive all'entrata in vigore della normativa dell'ultimo condono edilizio. Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U. ritiene di affermare che allo stato attuale gli abusi commessi che incidono sui parametri urbanistici non sono tecnicamente sanabili, pertanto ai fini della regolarità edilizia occorrerà detrarre nel calcolo per la

determinazione del prezzo base i costi prevedibili di ripristino, e la valutazione immobiliare sarà espressa sulla base delle superfici effettivamente assentite.

Al fine di provvedere alla demolizione della parete di compagno posta a chiusura della veranda ubicata al piano primo e al ripristino di tutti gli infissi esterni modificati in base a quanto effettivamente assentito, si stima un esborso prevedibile pari a euro 10.000,00.=

Altresì, in merito alle modeste irregolarità commesse all'interno dell'abitazione, consistenti principalmente nella chiusura e nell'apertura di alcuni vani porta e nell'eliminazione di alcuni tavolati interni, sarà possibile presentare presso il Comune di Leporano (TA) una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria con un costo prevedibile, comprensivo di spese generali, di euro 2.500,00.= Anche detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene.

Conclusioni

L'unità immobiliare in esame - munita di certificato di abitabilità - è stata costruita in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Leporano in data 23.12.1983 e successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 5.11.1985. Alcuni abusi edilizi commessi successivamente la sua costruzione non sono, a parere dello scrivente, tecnicamente sanabili e i costi prevedibili di ripristino dell'immobile in base a quanto effettivamente assentito sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; altri abusi minori possono essere sanati mediante la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria. Anche in questo caso i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.05.2016						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
usufrutto	100%	permuta		21.10.2010	26.10.2010	rep. n. 20221

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXXXXX
Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultato essere in uso e al suo nucleo familiare.*				

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3282/999	03.02.2006	ipoteca volontaria	
3810/911	08.02.2007	ipoteca volontaria	
3810/912	08.02.2007	ipoteca volontaria	
8348/1921	14.03.2007	ipoteca volontaria	
17498/2011	26.09.2013	ipoteca legale	

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6128	12.05.2016	pignoramento	

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutati risultano in vita.	Nulla da segnalare.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	No	Sì	No

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	No	No	Sì	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto 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 primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;

- stato di conservazione e manutenzione;
- 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 dal sottoscritto 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 di beni immobili.

Tutte le superfici si 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:

veranda e porticati	0,40
giardino	0,10

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.

Inoltre, per gli immobili locati possono essere apportate delle maggiorazioni o diminuzioni sul valore di mercato del cespite inteso libero, sulla base della redditività del contratto.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 2.000,00.= / euro 2.250,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, essendo l'unità immobiliare in ottimo stato di manutenzione e conservazione, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 2.100,00.=

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

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	mq. 118,30 x 1,00	mq. 118,30
Verande e porticati	mq. 61,17 x 0,40	mq. 24,47
Giardino	mq. 385,00 x 0,10	mq. 38,50
Totale ragguagliato		mq. 181,27.=

mq. 181,27 x euro 2.100,00 = euro 380.667,00.=

A questo valore occorrerà detrarre l'esborso prevedibile ai fini della regolarizzazione edilizia precedentemente stimato:

euro 380.667,00 – euro 12.500,00 = **euro 368.167,00.=**

Dovendo determinare il valore dell'usufrutto in ditta all'esecutato, si prendono in considerazione i seguenti valori tecnici:

valore di mercato dell'immobile innanzi determinato: euro 368.167,00.=

valore di locazione annuo stimato: euro 7.300,00.=

età dell'usufruttuario dell': alla data della stima: anni 73

Dalle più aggiornate tavole di mortalità ad oggi pubblicate dall'ISTAT (anno 2015) si ottiene il periodo di vita residua statistico del beneficiario, che risulta essere pari ad anni 12,694.

Dalla conoscenza dei precedenti dati tecnici si determina il saggio di fruttuosità dell'immobile r che è pari a 0,02.

Il valore dell'usufrutto Vu è dato dall'applicazione della seguente formula:

$$Vu = Ra \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Vu = valore dell'usufrutto

Ra = rendita annua goduta dall'usufruttuario

r = rapporto tra il canone annuo e il prezzo di mercato

n = anni di vita residui statisticamente probabile dell'usufruttuario evinto dalle tavole di mortalità per sesso e per età dell'ISTAT

Sostituendo i dati nella formula, si ottiene il valore dell'usufrutto nell'attuale stato di possesso:

Vu = euro 81.128,18 =

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, e pertanto si ha:

euro 81.128,18 – 5% = euro 77.071,77 =

che si arrotondano a **euro 77.000,00.=**, prezzo base del valore di usufrutto alla data odierna.

In lettere euro Settantasettemila / 00. =

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione sintetica

Villetta unifamiliare in Leporano (TA), Via Messico n.53

Diritto di usufrutto della villetta unifamiliare bipiano sita in Leporano (TA) alla Via Messico n.53, articolata in complessivi cinque vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie utile interna di circa mq.92, verande e porticati di circa mq.61 e terreno pertinenziale di circa mq.385; confinante nella sua interezza con Via Messico, con proprietà o suoi aventi causa, con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito al l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Leporano al foglio 9, p.lla 942, categoria A/2, via Messico n.53 (già via Saturo), p.T-1, classe 2, vani 8, rendita euro 661,06; foglio 9, p.lla 942, categoria ente urbano, superficie are 04 ca 87, l'unità immobiliare in esame, munita di certificato di abitabilità, è stata costruita in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Leporano in data 23.12.1983 e successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 5.11.1985; alcuni abusi edilizi commessi successivamente la sua costruzione non sono a parere dello scrivente tecnicamente sanabili e i costi prevedibili di ripristino dell'immobile in base a quanto effettivamente assentito sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; altri abusi minori possono essere sanati mediante la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria, anche in questo caso i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; risulta all'attualità in uso agli esecutati.*

Valore di mercato: euro 77.000,00.=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da in danno

15 di 29



Lotto "B"

Descrizione sintetica:

Abitazione in Massafra (TA) al Vico Mancieri n.12

Piena proprietà della casa di abitazione a due piani fuori terra, di cui quello inferiore parzialmente interrato, sita in Massafra (TA) in Vico Mancieri n.12, composta di tre vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie interna di circa mq.88.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel centro storico di Massafra (TA). Si tratta di una zona di normale interesse abitativo, normalmente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Presenza in zona di edifici in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Area pertinenziale

Nulla da segnalare.

Fabbricato

Fabbricato unifamiliare bipiano ad angolo, avente accesso da due portoncini d'ingresso attestati rispettivamente su Vico Mancieri n.12 e Vico II Brunetti n.2 (Cfr. All. 06, foto 01).

Le strutture portanti, i tamponamenti e le volte sono in muratura piena, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il tetto è a terrazza piana.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono mediocri.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita al piano seminterrato da: cucina abitabile dotata di scala di accesso al piano superiore e di caminetto (foto 02), disimpegno (foto 03), camera (foto 04), servizio igienico (foto 05) e due vani finiti parzialmente al rustico scavati all'interno di un banco di tufo (foto 06); al piano terra da: soggiorno (foto 07), una camera da letto (foto 10) ed un servizio igienico (foto 08 e 09).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di fattura economica. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica e piastrelle di graniglia, rivestimenti in ceramica, pareti e volte intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetri stampati, portoncino d'ingresso in lega leggera con vetri stampati.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Due vani retrostanti al piano terra si presentano parzialmente privi di finiture interne.

Stato manutentivo

All'interno l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare all'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- presenza di macchie della tinteggiatura interna dovute ad umidità di condensa;
- due vani retrostanti al piano seminterrato si presentano parzialmente finiti al rustico.

Conclusioni

Per quanto innanzi elencato l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Ambienti	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
soggiorno	mq. 18,19
cucina	mq. 18,10
disimpegno	mq. 7,35
letto	mq. 26,41
bagno	mq. 8,62
ripostiglio	mq. 9,40
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
///	///
Riepilogo ambienti	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 88,07
Sup. lorda commerciale	mq. 118,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con Vico Mancieri, con Vico II Brunetti e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto Urbano						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Massafra (TA)						
115	2569	4	A/3	2	5,5 vani	euro 411,87.=
In ditta: proprietà per 1/1.*						

Pratica edilizia

Il fabbricato in esame è stato costruito nei primi anni del '900, ovvero antecedentemente all'entrata in vigore di qualsiasi normativa in materia di nuove costruzioni poste all'interno dei centri abitati. Approfondite ricerche eseguite presso l'Ufficio Archivio del Comune di Massafra hanno dato esito negativo.

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Difformità

La planimetria catastale corrisponde pienamente con lo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.05.2016						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita		02.02.2006	03.02.2006	rep. n. 30297

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Locato	XXX	XXX	XXX	euro 2.580
Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è condotta in locazione dalla Sig.ra con contratto di locazione regolarmente registrato, del quale però nonostante esplicita richiesta non è stata fornita copia.*				

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3282/999	03.02.2006	ipoteca volontaria	
3810/911	08.02.2007	ipoteca volontaria	
3810/912	08.02.2007	ipoteca volontaria	
8348/1921	14.03.2007	ipoteca volontaria	
17498/2011	26.09.2013	ipoteca legale	

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6128	12.05.2016	pignoramento	

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutati risultano in vita.	Nulla da segnalare.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	No	No	Sì	No

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	No	No	Sì	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto 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 primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- 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 dal sottoscritto 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 di beni immobili.



Tutte le superfici si 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.

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.

Inoltre, per gli immobili locati possono essere apportate delle maggiorazioni o diminuzioni sul valore di mercato del cespite inteso libero, sulla base della redditività del contratto.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 150,00.= / euro 400,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto del suo mediocre stato conservativo, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 170,00.=

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

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	mq. 118,00 x 1,00	mq. 118,00
Totale ragguagliato		mq. 118,00.=

mq. 118,00 x euro 170,00 = euro 20.060,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, e pertanto si ha:

euro 20.060,00 – 5% = euro 19.057,00

che si arrotondano a **euro 19.000,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Diciannovemila / 00.=

* * *

Descrizione sintetica

Abitazione in Massafra (TA), Vico Mancieri n.12

Piena proprietà della casa di abitazione a due piani fuori terra, di cui quello inferiore parzialmente interrato, sita in Massafra (TA) in Vico Mancieri n.12, composta di tre vani, oltre ai servizi e gli accessori, per una superficie interna di circa mq.88; confinante nella sua interezza con Vico Mancieri, con Vico II Brunetti e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito al l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Massafra foglio 115, particella 2569, sub.4, categoria A/3, vico Mancieri n.12, p.T-S1, classe 2, vani 5,5, rendita euro 411,87; l'unità immobiliare, non munita del certificato di abitabilità, risulta costruita in epoca antecedente all'entrata in vigore di qualsiasi normativa in materia di nuove costruzioni ubicate all'interno di centro abitati; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, risulta all'attualità locata con contratto regolarmente registrato.*

Valore di mercato: euro 19.000,00.=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da in danno

21 di 29



Lotto "C"

Descrizione sintetica:

Appartamento e autorimessa in Massafra (TA) alla Via Bari n.9

Piena proprietà dell'appartamento porzione di fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Bari n.9, e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con due porte d'ingresso a destra in senso antiorario uscendo dall'ascensore, composto di sette vani, doppi servizi ed accessori, per una superficie interna di circa mq.190, oltre a balconi di circa mq.32 ed autorimessa al piano interrato di circa mq.58.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nella zona semi-centrale di Massafra (TA). Si tratta di una zona di buon interesse abitativo, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Area pertinenziale

Cortile interno di proprietà comune, lastricato in masselli di calcestruzzo e tappetino di usura in asfalto, adibito alla viabilità pedonale e meccanizzata interna al complesso e a parcheggio auto scoperto.

Fabbricato

Complesso edilizio a destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di unità commerciali poste al piano terra, costituito da un corpo di fabbrica articolato in numero cinque scale di accesso alle unità immobiliari, aventi ognuna ingressi distinti e separati. La scala in esame è quella caratterizzata dal numero civico "9", ed ha accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati, androne e scale pavimentate e rivestite in granito, pareti e soffitti tinteggiati (Cfr. All.07 foto 01).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura pigmentata e rivestite in marmo al piano terra. Il tetto è del tipo a terrazza praticabile. E' presente l'impianto ascensore condominiale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono buone.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: ingresso (foto 02 e 03), disimpegno, cucina abitabile (foto 04), vasto soggiorno pranzo (foto 05 e 06), disimpegno notte, tre camere da letto (foto 07 e 08), doppi servizi (foto 09 e 10) e piccolo vano ripostiglio.

Sono presenti quattro balconi, pavimentati in ceramica, aventi affaccio sulla pubblica via e su spazi condominiali interni di proprietà comune.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di ottima fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in parquet e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate a civile e tinteggiate o rivestite con

carta da parati, soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato laccato, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncini d'ingresso blindati. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. Sono presenti l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato da caldaia murale a gas addotto dalla rete cittadina, e l'impianto di allarme anti intrusione.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi descritto, l'immobile è da considerarsi in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pertinenze

L'autorimessa al piano interrato, avente accesso carrabile da rampa condominiale attestata su Via San Leopoldo Mandic, è dotata di portone d'ingresso carrabile in ferro verniciato, pavimento in piastrelle di graniglia e pareti e soffitti tinteggiati (foto 11 e 12).

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso	mq. 16,22
disimpegno	mq. 12,33
cucina	mq. 14,29
soggiorno pranzo	mq. 78,63
letto	mq. 48,28
bagno	mq. 17,07
ripostiglio	mq. 3,38
balconi	mq. 32,65
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
autorimessa	mq. 58,30
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 190,20
Sup. lorda commerciale	mq. 215,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza a Sud con Via Bari, ad Ovest con I° traversa Montesanto, proseguendo in senso orario, con corpo dell'edificio quattordici, con spazio

condominiale, con corpo dell'edificio diciotto, con spazi liberi, con altro quartino in ditta e con gabbia scala, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto Urbano						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Massafra (TA)						
49	297	24	A/3	3	9 vani	euro 790,18.=
49	297	10	C/6	4	52 mq.	euro 136,96.=
In ditta: proprietà per 10/40; proprietà per 20/40; proprietà per 10/40, per mancata voltaura.*						

Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in esame costituiscono porzione è stato costruito in conformità alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Massafra (TA) in data 29.09.1989, al n.109, e successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 29.10.1991, al n.100 di prot

Abitabilità

Il Comune di Massafra ha rilasciato certificato di abitabilità di abitabilità in data 17.11.1991, al n.21526 di licenza.

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto corrispondono pienamente allo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.05.2016						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	50%	compravendita		10.12.1991	13.12.1991	rep. n.144227
proprietà	50%	accettazione tacita eredità		03.08.2015	04.08.2015	n.15715/12432



Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX
Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata essere in uso all'esecutato				

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3282/999	03.02.2006	ipoteca volontaria	- -
3810/911	08.02.2007	ipoteca volontaria	
3810/912	08.02.2007	ipoteca volontaria	
8348/1921	14.03.2007	ipoteca volontaria	
17498/2011	26.09.2013	ipoteca legale	

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6128	12.05.2016	pignoramento	

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutati risultano in vita.	Nulla da segnalare.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	No	Sì	No

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	No	No	Sì	Sì	No	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto 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 primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell’immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- 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 dal sottoscritto 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 di beni immobili.

Tutte le superfici si 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:

balconi	0,40
autorimessa	0,66

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.

Inoltre, per gli immobili locati possono essere apportate delle maggiorazioni o diminuzioni sul valore di mercato del cespite inteso libero, sulla base della redditività del contratto.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 1.000,00.= / euro 1.250,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 1.200,00.=

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

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	mq. 215,00 x 1,00	mq. 215,00
Balconi	mq. 32,65 x 0,40	mq. 13,06
Autorimessa	mq. 58,30 x 0,66	mq. 38,48
Totale ragguagliato		mq. 266,54.=

mq. 266,54 x euro 1.200,00 = euro 319.848,00.=

Poiché all’atto del sopralluogo non è stata rinvenuta documentazione comprovante l’avvenuto pagamento delle spese condominiali e data l’assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al

procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 6%, e pertanto si ha:

euro 319.848,00 – 6% = euro 300.657.12. =

che si arrotondano a **euro 300.600,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Trecentomilaseicento / 00. =

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da in danno

27 di 29



Descrizione sintetica

Appartamento e autorimessa in Massafra (TA) alla Via Bari n.9

Piena proprietà dell'appartamento porzione di fabbricato sito in Massafra alla Via Bari n.9, e precisamente quello posto ivi al piano terzo superiore con due porte d'ingresso a destra in senso antiorario uscendo dall'ascensore, composto di sette vani, doppi servizi ed accessori, per una superficie interna di circa mq.190, oltre a balconi di circa mq.32 ed autorimessa al piano interrato di circa mq.58; confinante nella sua interezza a Sud con Via Bari, ad Ovest con I° traversa Montesanto, proseguendo in senso orario, con corpo dell'edificio quattordici, con spazio condominiale, con corpo dell'edificio diciotto, con spazi liberi, con altro quartino in ditta e con gabbia scala, salvo altri e come meglio in fatto, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Massafra al foglio 49, particella 297, sub.24, categoria A/3, via Bari n.9 (già via Alfonso Lamarmora), p.3, int.8, sc.B, classe 3, vani 9, rendita euro 790,18, foglio 49, particella 297, sub.10, categoria C/6, via Alfonso Lamarmora p.S1 int.6 sc.B, classe 4, consistenza 52 mq., rendita euro 136,96; le unità immobiliari in esame, munite di certificato di abitabilità, sono state costruite in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Massafra in data 29.09.1989 e successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 29.10.1991; risulta all'attualità in uso ai debitori eseguiti.*

Valore di mercato: euro 300.600,00.=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n. 200/2016 R.G. Tribunale di Taranto
Promossa da in danno

28 di 29



Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp.2;
2. verbale di sopralluogo, pp.2;
3. documentazione catastale degli immobili ricadenti nella presente procedura ma esclusi dalla valutazione, pp.15;
4. certificato di residenza ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio, pp.6;
5. documentazione completa lotto "A", pp.41;
6. documentazione completa lotto "B", pp.17;
7. documentazione completa lotto "C", pp.28.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventinove pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero sette allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 3 Ottobre 2017

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

