

Ing. CAPUTO Rocco

Sede Legale:

via Galileo Galilei, 10 - Cap. 74019 – Palagiano (TA)

Telefono e Fax 099/8841760 Cell. 3383058549

e-mail inark.sta@gmail.com

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI

IMMOBILIARI

GIUDICE : DOTT. MARTINO CASAVOLA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO PER ESECUZIONE
IMMOBILIARE
N.232/2009**

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. CAPUTO Rocco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 232/2009 promosso da:

"Banco di Napoli S.p.a."

contro

"[REDACTED]"

Udienza di giuramento: 10/12/2009

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c. pone all'Esperto Ing. CAPUTO Rocco 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 raccomandato con ricevuta di ritorno al debitore ed 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 n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell' individuazione dell' immobile;*
 - c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - 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;*

- c.) i probabili relativi costi;
- 3) Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- 4) REDIGA, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dai Debitori; 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 ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
 - e) l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 giudiziarie (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, servitù, ecc.);
 - f₂) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
 - f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie;

g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g₃) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di 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 risulta 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'attuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegati all'originale della relazione di aver eseguito tali invii.

8. DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.

9. SEGNALI tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.

10. In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto, se necessario, copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al giudice

11. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

12. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice e il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario

13. RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>P.E. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Manduria</i>		
232/2009	1	Immobile sito in Manduria in c.da Scorcora snc, costituito da una villa composta da solo piano terra adibita a civile abitazione ed annessa area esterna.

<i>Catasto urbano - alla data del pignoramento</i>							
<i>Ll</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Manduria</i>							
1	141	527	1	A/7	2	7 vani	€ 560,36
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)							

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Ll</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Manduria</i>								
1		141	527	1	A/7	2	7 vani	€ 560,36
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)								

Note sulla situazione catastale

Vi è da segnalare la variazione delle particelle che in origine erano 528 e 527, fuse con tipo mappale del 10/11/2003 n.2339.1/2003 nella sola p.lla 527.

Inoltre, a seguito del suddetto atto, le particelle si presentavano ancora secondo la situazione originaria, ragion per cui il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la mappa catastale.

Operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver eseguito i controlli della documentazione presente in atti, ha svolto indagini e ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Manduria, il Catasto di Taranto, studi notarili e anagrafici, finalizzati al reperimento della necessaria documentazione inerente l'immobile oggetto di stima.

Sopralluoghi

Le attività peritali hanno preso avvio con il sopralluogo di rito eseguito dal sottoscritto in data 24 febbraio dell'anno 2010, così come stabilito con lettera raccomandata A/R inviata agli esecutati che ad oggi risultano proprietari dell'immobile pignorato. Alla presenza dell'Ausiliario l'Avv. Tarallo Giovanni e dei Sig.ri [REDACTED] dichiaratisi rispettivamente fratello e padre dell'esecutata, si è proceduto al rilievo dell'immobile raccogliendo una serie di dati utili per procedere alla esatta individuazione e successiva valutazione dello stesso.

I Sig.ri [REDACTED] dichiarano inoltre che l'immobile è abitato dai coniugi [REDACTED]

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, in relazione a quanto sopra espresso e direttamente visionato in sito, valutando opportunamente le attuali condizioni che caratterizzano il mercato di beni simili, individua il seguente unico lotto:

Reindividuazione dei lotti		
P.E. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Manduria		
232/2009	1	Immobile sito in Manduria in c.da Scorcora snc, costituito da una villa composta da solo piano terra adibita a civile abitazione ed annessa area esterna.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Manduria							
1	141	527	1	A/7	2	7 vani	€ 560,36
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)							

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 09/06/2009						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio ALDO GARGANO	28/12/2004	14/01/2005	795-556
proprietà	1/1	Atto di rettifica	Notaio MARIA TERESA BATTISTA	21/11/2008	27/11/2008	35787/25307

Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

<i>Iscrizioni/Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1563	11/03/2005	Ipoteca volontaria	Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a.
15309/9509	09/06/2009	Pignoramento	Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>comodato</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>sanatoria</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	/	Sì	Sì

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>N° trasc.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>CERTIFICATI</i>				
		<i>catastale</i>	<i>ipotecario</i>	<i>notarile</i>	<i>Storico 20^{te}</i>	<i>Dest. Urban.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

Lotto n° 1

Descrizione sintetica: immobile sito in Manduria (TA) via Scorcora snc e precisamente:

- villa posta al piano terra composta da: porticato in legno, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, una camera studio e annessa area esterna, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Manduria al fg.141 P.lla 527

Sub. 1;

Caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto è situato nella zona costiera di Manduria in zona agricola, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato. La zona risulta urbanizzata parzialmente infatti manca la rete fognaria, idrica e di metanizzazione.

Lo stesso è posto in c.da Scorcora snc, su una strada che si snoda all'interno di un vasto nucleo abitativo posto nella marina di Manduria.

All'interno di un area completamente recintata da pareti in tufo ed in parte sistemata a verde insiste il fabbricato.

L'accesso alla proprietà è garantito da un cancello posto su una strada interpodereale che prosegue oltre il cancello, attraverso due particelle sempre di proprietà degli esecutati, ma non rientranti tra i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.

Confini

L'immobile è confinante con altra proprietà degli esecutati, con strada e ragioni [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

Pratica edilizia

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria e a seguito di verifica del certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto, il fabbricato risulta edificato in zona agricola con giuste Concessioni Edilizie n.1235 prot. 3325 e n.136 prot. 13659.

Abitabilità

L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità.

Conformità/Difformità

C'è da rilevare che, in relazione a quanto prescritto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 09/07/1992, confermato dal sopralluogo del 22/03/1994 da tecnico del Comune di Manduria in cui si richiedeva di *"demolire il fabbricato nella misura prevista in progetto (destinazione a solarium)"*, prima del rilascio della Concessione edilizia n.136 del 23/05/1994, si è riscontrata l'esistenza di un vano completamente chiuso nella zona suddetta.

Inoltre il fabbricato in oggetto presenta una copertura in legno lungo tutto il perimetro a realizzare una veranda, per la quale non è stata richiesta la necessaria autorizzazione.

Condonabilità

Per il ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria sono necessari circa € 2.500,00, quale onere per sanare le difformità rilevate, comprensiva di spese tecniche. Inoltre poiché la veranda realizzata con copertura in legno, non è autorizzata, sono necessari € 1.000,00 per sanare tale difformità.

Fabbricato

L'immobile pignorato è composto da solo piano terra e area esterna di pertinenza di circa 1.300 mq. La struttura portante è stata realizzata mediante muri portanti in tufo e solai piani di copertura in latero-cemento. Le murature interne di divisione degli spazi sono in tufo.

All'abitazione stesso si accede attraverso l'area esterna di pertinenza, di forma irregolare, delimitata su tre lati da recinzione costituita da muro in tufo e per la restante parte della p.lla 526 (di proprietà degli esecutati). L'area circostante è in piccola parte sistemata a verde e per la restante parte lasciata incolta.



(Prospetto Ovest del fabbricato)



(Prospetto Nord del fabbricato)



(Vista area esterna di pertinenza)

Unità immobiliare

Attraverso il cancello si giunge, tramite una piccola strada privata ricadente nelle p.lle 526-525 di proprietà degli esecutati al fabbricato in oggetto. Allo stesso si accede attraverso un portone dotato di grata metallica di protezione. Internamente, ed allo stato attuale, lo stesso si articola in: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e una camera studio.

Materiali e impianti

L'intero fabbricato è intonacato con intonaco liscio tinteggiato. La pavimentazione dell'intera abitazione è costituita da piastrelle in gres di colore marrone. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica smaltate.

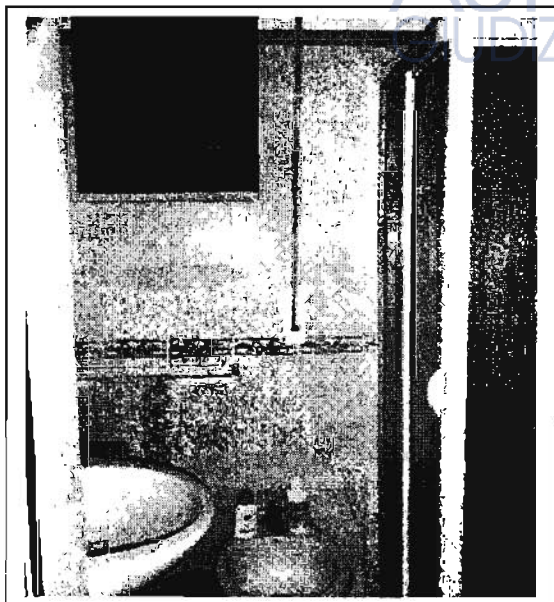
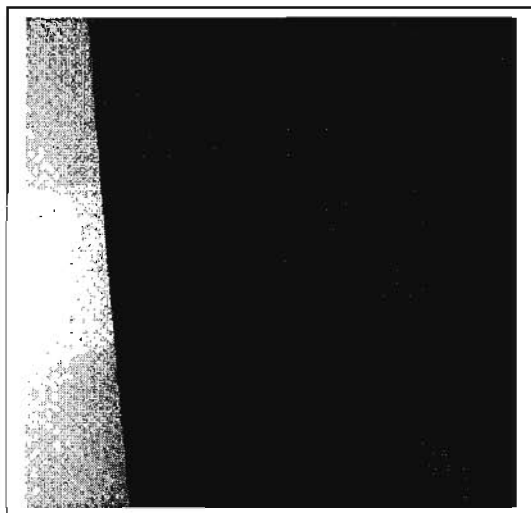
Gli infissi sono in alluminio con vetro-camera dotati di sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno laccate bianche.

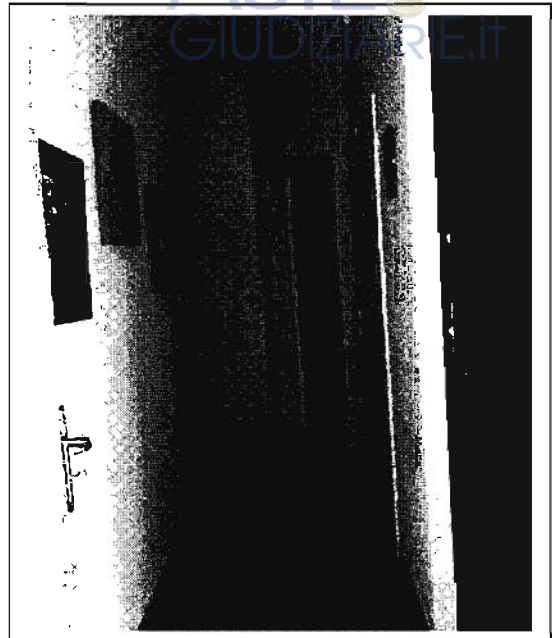
I bagni sono completi di sanitari ed accessori di discreta qualità.

Da quanto si è potuto rilevare in occasione del sopralluogo effettuato, poiché la zona non dispone di rete di fognatura, di rete gas e rete idrica, l'abitazione utilizza una fossa biologica per i reflui, svuotata periodicamente da ditta specializzata e un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua.

L'energia elettrica è fornita da rete pubblica.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico ed idrico-fognante, di climatizzazione e riscaldamento con split a parete.





(Viste interne unità abitativa)

Stato di possesso

Allo stato attuale l'unità abitativa risulta essere in pieno possesso degli esecutati, quali proprietari dell'immobile e utilizzatori abituali.

Esistenza di vincoli ed oneri

Così come accennato nei paragrafi precedenti, attualmente all'immobile si accede da una strada in terra che attraversa le p.lle 525 – 526 di proprietà degli esecutato, ma non rientranti nella presente procedura. Dagli accertamenti fatti in loco è emerso che la p.lla 527, sulla quale insiste l'abitazione oggetto di pignoramento, nell'ipotesi di vendita a terzi, non avrebbe più l'accesso attraverso la suddetta stradina e quindi sarebbe necessario istituire una servitù di passaggio.

Pertinenze

Area esterna circostante.

Stato manutentivo

L'unità abitativa si presenta in buono stato di manutenzione anche se esternamente ed internamente l'intonaco presenta tracce d'umidità dovuta probabilmente a fenomeni di risalita capillare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Ambienti</i>	
<i>PIANO TERRA</i>	<i>Superficie (mq)</i>
disimpegno	9,60
soggiorno	16,19
cucina	11,30
letto 1	12,95
letto 2	9,00
letto 3	8,64
bagno 1	3,11
bagno 2	2,30
studio	8,15
Totale: superficie utile residenziale (s.u.r.)	81,24
Totale superficie lorda residenziale (s.l.r.)	96,15
Superfici non residenziali (s.n.r.)	
Chiostrina	3,30
Veranda (copertura in legno)	153,85
Totale: superficie non residenziale (s.n.r.)	157,15
Superficie lorda complessiva (S.l.c. = s.l.r. + 0.60 s.n.r.)	190,44
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	1.239,00

Metodo di stima



Il sottoscritto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile, ha eseguito una approfondita indagine di mercato acquisendo, (presso agenzie immobiliari, operatori del settore e colleghi) dati, notizie, informazioni, per conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili che, per le caratteristiche di posizione, finiture e vetustà, si avvicinano a quelli oggetto di stima. In definitiva, tenuto conto dell'andamento del mercato, si è giunti ad una valutazione obiettiva. In base a tali considerazioni, di carattere tecnico-economico e utilizzando un procedimento di stima "comparativo diretto", si ritiene congruo ed equo attribuire all'immobile in narrativa il valore di mercato € 200.000,00 (diconsi: Euro duecentomila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore come sopra determinato si detraggono € 3.000,00 (diconsi: Euro tremila/00) quali oneri necessari per il rilascio della sanatoria per le opere abusive, di cui ai paragrafi precedenti e circa € 2.000,00 (diconsi: Euro duemila/00) per spese impreviste inerenti gli interventi straordinari, pratiche comunali e diverse. Inoltre, così come descritto in precedenza, poiché sarà necessario istituire una servitù di passaggio, si considerano € 20.000,00 (diconsi: Euro ventimila/00) quale deprezzamento dell'immobile. In definitiva al valore di stima si sottraggono complessivamente € 25.000,00 (diconsi: Euro venticinquemila/00).

Prezzo a base d'asta dell' immobile

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni descritte è pari a € 175.000,00 (diconsi: Euro centosettantacinquemila/00).

