

geom. **Antonio DI PIERRI** Via **Sabato 24 - 74121 Taranto**

Tel./Fax 099 7361730 Cell. 338 3038857

antonio.dipierri@gmail.com antonio.dipierri@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 317/2016 R.G.E. promosso da:**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

[REDAZIONE]

Udienza di giuramento: 27/04/2017

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA poneva al sottoscritto geom. Antonio DI PIERRI, nominato Esperto, il seguente quesito:

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

Successivamente:

1. Provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente, ai 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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:*

d) 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 della medesima lettera con un numero progressivo;

e) 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 immobiliari con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

f) 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, 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;

g) 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;

h) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

i) L'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso di affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.)

f2) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

a) 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. 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 allegli all'originale della relazione di avere eseguito tale 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 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.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni rilevati dal pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>
317/2016	<p>Lotto di terreno di superficie di mq. 625 con sovrastante fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Montemesola, alla Via dello Stadio n. 2, composto da un piano terra adibito ad autofficina coprente una superficie lorda di mq. 370 circa, con annesso porticato per sosta autovetture in riparazione, coprente una superficie totale di mq. 43 circa e locale adibito a bar, focacceria e pizzeria d'asporto coprente una superficie totale lorda di mq. 120 e da un primo piano adibito a civile abitazione, composta da quattro vani più accessori, coprente una superficie totale lorda di mq. 205 circa con annessi balconi e terrazzino estesi mq. 100.</p> <p>Nel N.C.E.U. del Comune di Montemesola al fg. 6 p.lla 246 sub 5 (autofficina) ctg. C/3, consistenza mq. 345, p.lla 246 sub 4 (bar-focacceria-pizzeria) ctg. C/3, consistenza mq. 119,00 p.lla 246 sub 2 (abitazione) ctg A/3, classe 3, vani 8,5.</p>

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

Gli avvisi di sopralluogo sono stati notificati a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dei debitori, nonché a mezzo posta elettronica certificata, ai creditori procedenti e all'Ausiliario del Sig. Giudice. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

All'ispezione presso l'immobile pignorato effettuato il 16 giugno 2017, oltre allo scrivente ha presenziato l'avv. Dario Lavegas in sostituzione dell'Ausiliario Avv. Daniele D'Elia e il ██████████ che ha aperto gli immobili consentendo l'accesso e l'esecuzione dei necessari rilievi grafici e fotografici.

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata è costituita da un appartamento e 2 locali; lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dei luoghi, ritiene economicamente più vantaggioso procedere alla vendita per lotti separati.

NOTE: A seguito di verifica della documentazione catastale lo scrivente ha proceduto all'aggiornamento dell'immobile al piano terra (sub. 5) inoltre si è rettificata la planimetria dell'abitazione al primo piano (l'originario sub. 2 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6).

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
317/2016	1	Locale sito in Montemesola alla via Stadio n. 2, piano terra, riportato nel N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 246 sub 4.
317/2016	2	Locale sito in Montemesola alla via Stadio n. 2, piano terra, riportato nel N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 246 sub 5.
317/2016	3	Appartamento sito in Montemesola alla via Stadio n. 2, piano 1° riportato nel N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 246 sub 6.



LOTTO "1"

**LOCALE SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2
PIANO TERRA IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 4.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto - Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesse abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.).



FABBRICATO: L'immobile adibito a bar è parte di un fabbricato composto da un piano terra e un piano superiore, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in normale stato di conservazione.

IMMOBILE: Il bene oggetto di pignoramento è posto al piano terra con ingresso da via Stadio, si compone di un ampio locale adibito a bar con annesso deposito, due ripostigli e due bagni (provvisi di antibagno); il tutto per una superficie utile di mq. 118 circa.



MATERIALI ED IMPIANTI:

L'immobile risulta ristrutturato recentemente e versa in buono stato di conservazione, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, gli accessi sono protetti da infissi in alluminio e vetro, quelli interni sono in legno tamburato; la pavimentazione è in gres ceramico del formato di cm. 45x45.

I bagni e gli antibagni hanno pavimenti e pareti rivestite con elementi ceramici; negli antibagni è presente un lavabo, il w.c.1 è dotato di vaso all'inglese mentre il w.c.2 è provvisto di vaso all'inglese e lavabo.

Gli impianti esistenti sono: elettrico in parte sottotraccia e in parte fuori traccia con canaline in pvc, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, telefonico, di ricezione tv e di climatizzazione. Parte dell'intradosso è provvisto di controsoffittatura.

STATO MANUTENTIVO: normale.



<i>Superfici del bar</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Locale	mq. 86,74
Deposito	mq. 21,55
Bagno 1	mq. 1,51
Antibagno 1	mq. 1,48
Bagno 2	mq. 1,53
Antibagno 2	mq. 2,29
Ripostiglio 1	mq. 1,50
Ripostiglio 2	mq. 1,50





SUPERFICIE UTILE BAR: Mq. 118 circa.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con via Stadio, ad Est con area scoperta prop. [REDACTED] o aventi causa, a Sud con stessa ditta (lotto 2) e ad Ovest con vano scale e area comune di accesso all'androne.

SITUAZIONE AMM.VA-URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

AGIBILITA':

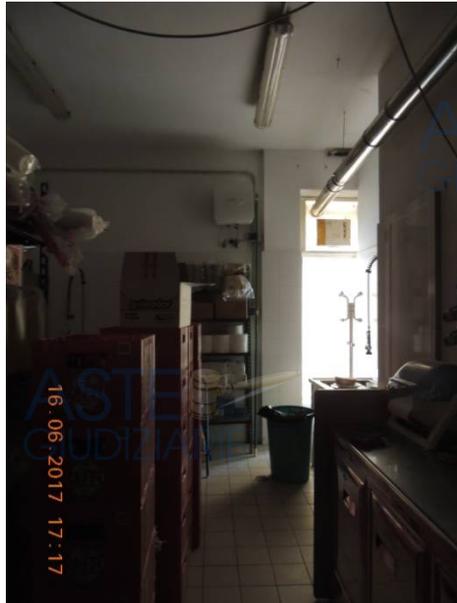
Agli atti è stato rilasciato certificato di agibilità del 06/09/2006.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

Si segnala che l'ultimo progetto approvato rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

C'è da precisare tuttavia che essendo state pignorate solo le unità immobiliari insistenti sulla p.lla 246 occorre chiudere (in conformità alle normative vigenti) gli accessi prospicienti l'area scoperta ad ovest (particella 245, non oggetto di procedura esecutiva), al fine di separare materialmente le due unità immobiliari.

Le spese presumibili per tali opere possono quantificarsi in € 8.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche.



<i>Catasto fabbricati del Comune di Montemesola</i>								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
"1"	6	246	4	C/3	U	m² 119	m² 135	€135,21
In ditta: [REDACTED] nato a Montemesola il 21/11/1951 prop. 1/1								
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi.								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
38817/ 9540	07/12/07	Ipoteca volontaria		B.N.L. s.p.a.		[REDACTED]		
11263/ 2368	06/05/04	Ipoteca volontaria		Banca Anton. Pop. Veneta		[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
13550/ 10162	27/06/16	Verbale di pignoramento		B.N.L. s.p.a.		[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°		
D'Onghia Angelo	1/1	Atto di cessione	Segretario Comun. di Montemesola	28/03/83	03/06/83	10139/ 9223		
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo il signor [REDACTED] ha dichiarato che il bar è gestito dal figlio [REDACTED] con contratto di fitto già scaduto (non esibito).								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	-	Si: nessuna annotazione				
<i>Oneri condominiali</i>								
Importo annuo gestione e manutenzione			Spese straordinarie già deliberate			Spese condominiali scadute e non pagate		
Non vi sono oneri condominiali								

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a Montemesola (Ta) il 21/11/1951

- [REDACTED] nata a Uggiano La Chiesa (Le) il 06/04/1956 e
deceduta il 26/03/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del bar,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ le opere per chiudere gli accessi ad altra proprietà
- ✓ l'andamento del mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 1.000,00. Si ha:

$$€ 1.000,00 \times 118,10 = €118.100,00$$

Occorre, inoltre, detrarre le spese presumibili per eseguire le opere necessarie per la chiusura degli accessi alle aree ad ovest non oggetto di pignoramento, stimate indicativamente in € 8.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche.

Con dette detrazioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti

Prezzo base del lotto € 110.000,00





LOTTO "2"



**LOCALE SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2
PIANO TERRA IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 5.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto-Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesse abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.).



FABBRICATO: L'immobile è parte di un edificio a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione.



ASTE
GIUDIZIARIE

IMMOBILE: Il locale di cui trattasi è posto al piano terra con accesso da via Stadio, si compone di 2 locali adibiti ad autofficina, quattro vani utili, un deposito, due bagni e un ripostiglio/sottoscala; il tutto per una superficie utile di mq. 300 circa. Completano l'immobile due soppalchi per complessivi mq. 36 circa e una tettoia di mq. 44 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le finiture in opera sono di media fattura per la maggior parte risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, gli infissi esterni sono in ferro e vetro, gli accessi sono protetti da saracinesche in metallo, la pavimentazione è in marmette di cemento del formato di cm. 33x33.

ASTE
GIUDIZIARIE

I locali servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con elementi ceramici, il w.c.1 è provvisto di vaso all'inglese e un lavabo, mentre nel w.c.2 sono presenti un vaso all'inglese, un lavabo e una doccia con scarico a pavimento.

ASTE
GIUDIZIARIE

Gli impianti esistenti sono: elettrico fuori traccia con canaline in pvc e idrico-fognante collegato alla rete cittadina.

STATO MANUTENTIVO: mediocre.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



<i>Superfici dell'immobile</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Autofficina 1	mq. 62,04
Vano 1	mq. 22,59
Vano 2	mq. 32,70
Vano 3	mq. 69,11
Vano 4	mq. 106,73
Bagno 1	mq. 3,32
Bagno 2	mq. 3,87
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
Rip. sottoscala	mq. 4,85
Tettoia - Autofficina2 - Deposito1	mq. 87,78

SUPERFICIE UTILE : Mq. 300 circa.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED], ad Est con area altra proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio, vano scale e stessa ditta (lotto 1), ad Ovest con area scoperta proprietà dell'esecutato.

SITUAZIONE AMM.VA-URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

AGIBILITA':

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.



ASTE
GIUDIZIARIE

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

E' da rilevare che il progetto a suo tempo approvato è parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi; in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre, parte del porticato da adibire alla sosta delle autovetture è stato chiuso, pertanto vi è un ampliamento di superficie utile.

Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, in particolare è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni ma la zona adibita ad autofficina 2 con annesso deposito 1 deve essere lasciata a porticato unitamente alla tettoia esistente.

Occorre inoltre chiudere, in conformità alle normative vigenti, gli accessi prospicienti l'area scoperta ad ovest

(particella 245) e recintare il confine est (prospiciente la p.lla 247) al fine di separare materialmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dalle aree scoperte non interessate dalla procedura esecutiva essendo state pignorate solo le unità immobiliari insistenti sulla p.lla 246.

Le spese presumibili per la regolarizzazione della situazione urbanistica possono quantificarsi in € 4.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche a cui sommare € 15.000,00 quali spese per effettuare le necessarie opere di demolizione/costruzione per



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato e per la chiusura/separazione delle zone non oggetto di procedura esecutiva.

<i>Catasto fabbricati del Comune di Montemesola</i>								
Lotto "2"	Fg.	P.lla	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
		6	246	5	C/3	U	m ² 349	m ² 393
In ditta: [REDACTED] nato a Montemesola il 21/11/1951 prop. 1/1								
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
38817/ 9540	07/12/07	Ipoteca volontaria		B.N.L. s.p.a.		[REDACTED]		
11263/ 2368	06/05/04	Ipoteca volontaria		Banca Anton. Pop. Veneta		[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
13550/ 10162	27/06/16	Verbale di pignoramento		B.N.L. s.p.a.		[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante		Data	Data trascr.	N°	
D'Onghia Angelo	1/1	Atto di cessione	Segretario Comun. di Montemesola		28/03/83	03/06/83	10139/ 9223	
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal signor [REDACTED] che ha dichiarato di gestire l'autofficina; alcuni locali erano occupati da macchine per la torrefazione.								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	-	Si: nessuna annotazione				
<i>Oneri condominiali</i>								
Importo annuo gestione e manutenzione			Spese straordinarie già deliberate			Spese condominiali scadute e non pagate		
Non vi sono oneri condominiali								

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a Montemesola (Ta) il 21/11/1951

- [REDACTED]
[REDACTED] nata a Uggiano La Chiesa (Le) il 06/04/1956 e
deceduta il 26/03/2015

Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio e la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e le opere da demolire/ricostruire,
- ✓ l'andamento del mercato immobiliare.

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 750,00 con ripostiglio/sottoscala e l'area da ripristinare a porticato (attuale tettoia, autofficina 2 e deposito 1) ad €/mq. 200,00.

Si ha: € 750,00 x 300,37 = €225.277,50

€ 200,00 x (4,85 + 87,78) = € 18.526,00

Totale € 243.803,50

Occorre, inoltre, detrarre le spese presumibili per eseguire le opere necessarie per il ripristino dei luoghi (zona indicata quale porticato nel progetto approvato) e separare le aree non oggetto di procedura, oneri quantificati in € 15.000,00 nonché regolarizzare le opere eseguite senza la necessaria autorizzazione, importo stimato in €4.000,00.

Con dette detrazioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

Prezzo base del lotto € 225.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO "3"**ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2 PIANO PRIMO IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 6.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto-Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesse abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.).



FABBRICATO: L'immobile è parte di un edificio a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione ed è privo di impianto di ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ABITAZIONE: L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al primo piano dello stabile, si compone di un ingresso, un soggiorno/pranzo, 3 vani letto, una cucina, 2 vani bagno e un disimpegno; il tutto per una superficie utile di mq. 144 circa. Pertinenza della residenza sono un terrazzo, tre balconi, un ambiente adibito a bucataio e il vano mansarda.

ASTE
GIUDIZIARIE

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta d'ingresso è del tipo ad 1 anta e mezza, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio e vetrocamera protetti da persiane; la pavimentazione è in ceramica del formato di cm. 40x40.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il w.c.1 è pavimentato e ha le pareti rivestite con ceramica marca "Trussardi" di vario formato; sono allocati un vaso all'inglese, un bidet, una vasca e lavabo. Nel w.c.2 sono presenti un vaso all'inglese, un bidet, un box doccia e un bucataio.

ASTE
GIUDIZIARIE

Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, citofonico, telefonico e di ricezione tv, di climatizzazione e di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



STATO MANUTENTIVO: normale.



Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso	mq. 8,41
Disimpegno	mq. 7,80
Soggiorno/sala da pranzo	mq. 65,21
Cucina	mq. 5,70
Bagno 1	mq. 8,08
Bagno 2	mq. 2,63
Letto 1	mq. 14,67
Letto 2	mq. 20,29
Letto 3	mq. 10,93
Pertinenze	Superficie utile
Bucataio	mq. 7,87
Piano mansarda	mq. 7,19
Balcone 1	mq. 5,39
Balcone 2	mq. 16,06
Balcone 3	mq. 3,10
terrazzo	mq. 71,52

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO : Mq. 144 circa.

SUPERFICIE UTILE MANSARDA : Mq. 7 circa.

SUPERFICIE ESTERNA: Mq. 96 circa.





CONFINI: L'appartamento confina a Nord con lastrico solare stessa ditta (lotto 2), ad Est con area altra proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio e ad Ovest con area altra proprietà dell'esecutato.

SITUAZIONE AMM.VA-URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

AGIBILITA':

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

Il progetto approvato non rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

In particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni (in quanto è stata creata una suddivisione fra zona giorno e zona notte); vi è da segnalare inoltre che il vano mansarda deve essere necessariamente destinato a



ASTE
GIUDIZIARIE®

deposito, inoltre è stato realizzato il w.c.2 al posto della dispensa.

Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative: l'attuale posizione del w.c.2, a cui si accede direttamente dalla cucina senza esser preceduto da un antibagno, non è consentita delle norme igienico-sanitarie, pertanto è necessario

ripristinare la dispensa o creare un antibagno. Le spese per sanare la situazione urbanistica ed ottenere il

certificato di agibilità possono stimarsi in € 4.000,00 circa compreso degli oneri del professionista incaricato all'espletamento della pratica edilizia.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Catasto fabbricati del Comune di Montemesola</i>								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
"3"	6	246	6	A/3	3°	9 vani	m ² 193	€557,77
In ditta: [REDACTED] nato a Montemesola il 21/11/1951 prop. 1/1								
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi								

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Iscrizioni</i>						
N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro		
38817/ 9540	07/12/07	Ipoteca volontaria	B.N.L. s.p.a.	[REDACTED]		
11263/ 2368	06/05/04	Ipoteca volontaria	Banca Anton. Pop. Veneta	[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>						
N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro		
13550/ 10162	27/06/16	Verbale di pignoramento	B.N.L. s.p.a.	[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>						
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
D'Onghia Angelo	1/1	Atto di cessione	Segretario Comun. di Montemesola	28/03/83	03/06/83	10139/ 9223
<i>Stato di possesso</i>						
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato.						
<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Si	Si	-	Si: nessuna annotazione		
<i>Oneri condominiali</i>						
Importo annuo gestione e manutenzione		Spese straordinarie già deliberate		Spese condominiali scadute e non pagate		
Non vi sono oneri condominiali						

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED] nato a Montemesola (Ta) il 21/11/1951

[REDACTED] nata a Uggiano La Chiesa (Le) il 06/04/1956 e
deceduta il 26/03/2015



Determinazione del valore



Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti,
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento e la presenza di un ampio terrazzino,
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la situazione urbanistica e catastale,
- ✓ l'andamento del mercato immobiliare.



Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 750,00 con aree esterne da valutarsi al 25% dell'effettiva estensione e il bucataio e il vano mansarda ad €/mq. 350,00. Si ha:

$$€ 750,00 \times [143,72 + (0,25 \times 96,07)] = € 125.803,12$$

$$€ 350,00 \times (7,87 + 7,19) = \underline{\underline{€ 5.271,00}}$$

Totale € 131.074,00

Occorre, inoltre, regolarizzare le opere eseguite senza la necessaria autorizzazione, importo stimato in €4.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche.

Con detta detrazione il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

Prezzo base del lotto €127.000,00



C O N C L U S I O N I

Lotto "1" Piena proprietà dell'immobile adibito a bar sito in Montemesola al piano terra con accesso da via Stadio n. 2. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale adibito a bar con annesso deposito, due ripostigli e due bagni (provvisti di antibagno); il tutto per una superficie utile di mq. 118 circa. L'immobile confina a Nord con via Stadio, ad Est con area scoperta prop. [REDACTED] o aventi causa, a Sud con stessa ditta (lotto 2) e ad Ovest con vano scale e area comune di accesso al androne; censita in catasto nel Comune di Montemesola al foglio 6 particella 246 sub 4 cat. C/3, classe U, consistenza 119 mq, rendita € 135,21. L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06. Il progetto approvato rispecchia lo stato attuale dei luoghi e per l'u.i. in oggetto è stato rilasciato certificato di agibilità del 06/09/2006.

Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto delle spese presumibili per separare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dalla parte scoperta non interessata dalla procedura esecutiva.

Al momento del sopralluogo il signor [REDACTED] ha dichiarato che il bar è gestito dal figlio [REDACTED] con contratto di fitto già scaduto (non esibito).

Valore stimato € 110.000,00 (diconsi Centodiecimila/00)

Lotto "2" Piena proprietà dell'immobile adibito in parete ad autofficina sito in Montemesola al piano terra con accesso da via Stadio n. 2.

L'unità immobiliare si compone di un 2 locali adibiti ad autofficina, quattro vani utili, un deposito, due bagni e un ripostiglio/sottoscala, il tutto per una superficie utile di mq. 300 circa a cui sommare mq. 44 circa di tettoia. L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED] ad Est con



area altra proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio, vano scale e stessa ditta (lotto 1), ad Ovest con area scoperta proprietà dell'esecutato; censita in catasto nel Comune di Montemesola al foglio 6 particella 246 sub 5 cat. C/3, classe U, consistenza 349 mq, rendita € 396,54. L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06; il locale è privo di certificato di agibilità. E' da rilevare che il progetto a suo tempo approvato è parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi. Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, in particolare la zona adibita ad autofficina 2 con annesso deposito 1 deve essere lasciata a porticato unitamente alla tettoia esistente. Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto delle spese presumibili per la regolarizzazione della situazione urbanistica e di quelle per il ripristino dello stato dei luoghi (zona da adibire a porticato) e per la chiusura/separazione delle zone non oggetto di procedura esecutiva, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal signor [REDACTED] che ha dichiarato di gestire l'autofficina; alcuni locali erano occupati da macchine per la torrefazione.

Valore stimato € 225.000,00 (diconsi Duecentoventicinquemila/00)

Lotto "3" Piena proprietà dell'immobile sito in Montemesola al primo piano con accesso da via Stadio n. 2. L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno/pranzo, 3 vani letto, una cucina, 2 vani bagno e un disimpegno; il tutto per una superficie utile di mq. 144 circa. Pertinenza della residenza sono un terrazzo, tre balconi, un ambiente adibito a bucataio e il vano mansarda.

L'appartamento confina a Nord con lastrico solare stessa ditta (lotto 2), ad Est con area altrà proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio e ad Ovest con area altrà proprietà dell'esecutato, censito in catasto nel Comune di Montemesola al foglio 6 particella 246 sub 6 cat. A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita €557,77.

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06; non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità. Il progetto approvato è parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi. Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, in particolare si segnala che per mantenere l'attuale posizione del w.c.2 è necessario creare un antibagno in caso contrario è necessario ripristinare l'originaria destinazione a dispensa.

E' possibile la regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate i cui costi, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato signor ██████████

Valore stimato € 127.000,00 (diconsi Centoventisettemila/00)

Taranto, 13/10/2017

L'esperto

geom. Antonio DI PIERRI

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale



5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atto di provenienza
7. Rilievi grafici

