

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. BASILE Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 325/2011 promosso da:

"BANCA DI CREDITO COOP. DI S. MARZANO DI S. GIUSEPPE, SOC. COOP. A R.L."

contro

Udienza di giuramento: 01/12/2011

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Geom. BASILE Francesco, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
 - 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 del bene;*

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;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti 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;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti							
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Grottaglie							
325/11	U	Appartamento in Grottaglie, Via Sardegna n. 118, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 35, particella 782, sub 4, categoria A/3, vani 5, piano 2°;					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Grottaglie							
Lotto U	35	782	4	A/3	3	5 vani	Euro 374,43
In ditta						proprietà per 1/1	

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi reale in quanto la pla-

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] promossa dalla Banca di Credito Coop. Di S. Marzano di San Giuseppe Soc. Coop.

nimetria catastale presenta un piccolo vano in più che in realtà costituisce una porzione del pozzo luce dell'edificio.



Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 05.11.2015, come da verbale di accesso allegato (Allegato 1);
- Acquisizione di:
 - 2) Visura catastale (Allegato 2) e planimetria catastale (Allegato 3);
 - 3) Titolo di provenienza (Allegato 4);
 - 4) Stralcio aerofotogrammetrico (Allegato 5);
 - 5) Elaborato grafico (Allegato 6);
 - 6) Elaborato fotografico (Allegato 7);
 - 7) Certificato di residenza esecutato (Allegato 8);
 - 8) Estratto di matrimonio esecutato (Allegato 9);
 - 9) Certificato attestante la irreperibilità della documentazione edilizia per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile pignorato (Allegato 10);



Sopralluogo

E' stato effettuato il sopralluogo, dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 05.11.2015, come risultante dall'allegato verbale (Allegato 1). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile nonché un elaborato fotografico della facciata principale dell'edificio di cui fa parte, in cui sono evidenziati il portone di ingresso condominiale e il balcone di pertinenza dell'immobile di cui trattasi.



Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:



Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] promossa dalla Banca di Credito Coop. Di S. Marzano di San Giuseppe Soc. Coop.

Reindividuazione dei lotti		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Grottaglie		
325/11	U	Appartamento per civile abitazione sito in Grottaglie, in Via Sardegna n. 118, posto al secondo piano, composto da quattro vani e accessori; confinante con detta via, con il vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] riportato nel N.C.E.U. al foglio 35, particella 782, sub 4, Via Sardegna 118, piano secondo, cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita €. 374,43.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Grottaglie							
Lotto U	35	782	4	A/3	3	5 vani	Euro 374,43
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.

Lotto Unico

Descrizione Sintetica



Appartamento per civile abitazione sito in Grottaglie, in Via Sardegna n. 118, posto al secondo piano, composto da soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio, bagno ed un balcone; confinante con detta via, con il vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED], riportato nel N.C.E.U. al foglio 35, particella 782, sub 4, Via Sardegna 118, piano secondo, cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita € 374,43.

Caratteristiche Zona

L'immobile è situato in una zona semi-periferica di Grottaglie, completamente urbanizzata. All'Allegato 5 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e due piani superiori. È collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala condominiale, con ingresso tramite un portoncino posto direttamente su Via Sardegna.

Nella foto n.1 dell'elaborato fotografico (Allegato 7) è visibile il prospetto del fabbricato con evidenziato l'ingresso della scala condominiale prospiciente su Via Sardegna ed il balcone di pertinenza dell'immobile

Unità Immobiliare

L'appartamento, oggetto della presente relazione, è sito a Grottaglie alla Via Sardegna n. 118, piano secondo con porta d'ingresso a destra salendo le scale. Nell'Allegato 6 è rappresentata la planimetria dell'immobile. Esso è composto da: soggiorno, due camere da letto, cucina, ripostiglio, bagno ed un balcone. La superficie lorda complessiva è di mq. 110,92, mentre la superficie utile interna è complessivamente mq. 97,36, oltre al balcone di mq. 5,61.

Materiali e Impianti

Le strutture portanti verticali sono in muratura. I solai di tipo latero-cementizio. Le murature di tompagno in blocchi di tufo o cls dello spessore complessivo di 50 cm.

L'appartamento ha un livello di finitura interna nella media e lo stato di manutenzione è buono. I pavimenti sono in mattoni di ceramica. Gli intonaci sono del tipo civile a stucco liscio. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro e tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento è fornito di riscaldamento autonomo ed è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Stato Manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono e non presenta difetti sostanziali. Il livello di finitura interna, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione è nella media, mentre esternamente la facciata dell'edificio di cui fa parte è privo di finitura esterna (intonaco).

Conclusioni

L'appartamento è sito a Grottaglie, al piano secondo del condominio di Via Sardegna n. 118, con ingresso a destra salendo le scale.

Il fabbricato condominiale è composto da: piano terra e due piani superiori.

L'immobile è nel complesso in uno stato manutentivo buono, mentre l'edificio di cui fa parte presenta la facciata prospettica principale priva di finitura esterna.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno	30,55 mq
Letto 1	17,11 mq
Letto 2	15,03 mq
Cucina	21,13 mq
Ripostiglio	7,08 mq
Bagno	6,46 mq

Riepilogo ambienti	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie utile</i>
Appartamento	97,36 mq
Balcone	5,61 mq

Confini

L'appartamento confina con detta via, con il vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED]

Catasto Urbano							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Grottaglie							
Lotto U	35	782	4	A/3	3	5 vani	Euro 374,43
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1							

Regolarità Edilizia

L'appartamento è parte di un fabbricato costruito con la Concessione Edilizia n. 46 de 1992 rilasciata dal Comune di Grottaglie; tuttavia non è stato possibile verificare la regolarità edilizia dell'immobile in quanto presso l'Ufficio Tecnico comunale non è

stata rinvenuta la documentazione edilizia suddetta, così come da certificazione rilasciata dal comune di Grottaglie in data 13/11/2017 e allegata (Allegato 10).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27 giugno 2011						
<i>Diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
fg. 35, p.lla 782, sub 4						
proprietà	1	compravendita	Giandomenico Cito notaio in Taranto	08 aprile 2005	18 aprile 2005	6409

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2608	03/04/2007	iscrizione	Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe
Note: Ipoteca volontaria in virtù di atto Notaio Giovanna Pignatelli del 02.04.2007, contro			

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1765	19/03/2009	iscrizione	
Note: Ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivi del 03.03.2009 del Tribunale di Bergamo contro			

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6711	18/09/2009	iscrizione	Equitalia Pragma Spa con sede a Taranto
Note: Ipoteca legale in virtù di ruolo esattoriale del 18.09.2009 n. 12800/100 contro			

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] promossa dalla
Banca di Credito Coop. Di S. Marzano di San Giuseppe Soc. Coop.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1169	02/03/2011	iscrizione	Equitalia Pragma Spa con sede a Pescara
Note: Ipoteca legale in virtù di ruolo esattoriale del 10.02.2011 n. 551/10611 contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
11714	27/06/2011	Trascrizione	Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe
Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED]			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Nota: L'immobile è occupato dal debitore.				

Successioni	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	---

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. Conces. Edilizia</i>	<i>contratto di locazione.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	-	-	Si	-

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert.. cata- stale</i>	<i>Cert. ipo- tecario</i>	<i>Cert. no- tarile</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	-	-

Conclusioni

L'appartamento oggetto della presente relazione, destinato a civile abitazione, è sito al piano secondo di Via Sardegna n. 118 a Grottaglie. E' composto da 4 vani e accessori, per una estensione lorda di 110,92 mq, una superficie utile interna di 97,36 mq. Oltre ad un balcone di mq. 5,61.

Metodo di Stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Grottaglie, tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture nella media, buono stato di manutenzione, discreta posizione in zona residenziale semiperiferica ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq considerando la superficie lorda per l'abitazione e 550,00 €/mq per il balcone. Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V1 = (110,92 \times 1.100,00) + (5,61 \times 550,00) = 122.012,00 + 3.085,50 = \underline{125.097,50 \text{ Euro}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 3.150,00 / 0,03 = \underline{105.000,00 \text{ Euro.}}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \underline{115.000,00 \text{ Euro.}}$$

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento in Grottaglie, Via Sardegna n. 118, piano secondo, con ingresso a destra salendo le scale, composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, due camera da letto, bagno ed un balcone; il tutto avente superficie utile netta pari a mq. 97,36 e lorda mq. 110,92; è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 35, particella 782, Sub 4; confina con detta via, con il vano scala, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED]

Lo stato manutentivo dell'immobile nel complesso è buono e non presenta difetti sostanziali, mentre il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione è nella media.

Valore di mercato: euro 115.000,00

(euro centoquindicimila/00)

Taranto, 13/11/2017

ASTE  *Geom. BASILE Francesco*
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

*Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] promossa dalla
Banca di Credito Coop. Di S. Marzano di San Giuseppe Soc. Coop.*