

**TRIBUNALE**

**CIVILE DI TARANTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n. 368/2007 R.G.E.*

promosso da:

**"BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a."**

contro

**"XXXXXXXXXXXX "**

Arch. CARBOTTI Vito Alessandro

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. CARBOTTI Vito Alessandro nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 368/2007 promosso da:

"BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a."

contro

"Sig. xxxxxxxxxxxx "

Udienza di giuramento: 29 Gennaio 2008

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Arch. Carbotti Vito Alessandro, 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 de-*

*bitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

b) alla 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:

c<sub>1</sub>) se le opere sono sanabili;

c<sub>2</sub>) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c<sub>3</sub>) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c<sub>4</sub>) 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.

## Individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le caratteristiche del fabbricato, l'intera somma della controversia e le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Statte</i>		
368/07	1	<ul style="list-style-type: none"><li>Fabbricato sito nel Comune di Statte alla contrada "Montetermiti" al Viale del Canyon n°7; riportato in catasto fabbricati al Foglio N° 4; Particella N°17; Categoria A/7; classe 2°; vani 12,5; piano T - 1. Di proprietà per la quota di 1/2 indiviso ciascuno.</li></ul> <p>In ditta xxxxxxxxxxxxproprietario di 1/2 e xxxxxxxxxxxxproprietaria per 1/2.</p>

<b>Catasto urbano - Dati aggiornati al 06 Dicembre 2007</b>								
Comune di Martina Franca								
Lotto	Foglio	Particella	Sub	categoria	classe	consistenza	superficie catastale (m²)	rendita
1	4	17		A/7	2	12,5 vani		€.1.162,03
<i>In ditta xxxxxxxxxxxx, proprietario di 1/2 e xxxxxxxxxxxxproprietaria per 1/2.</i>								

Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.

## **Note sulla situazione catastale**

Occorre aggiornare le planimetrie catastali secondo lo stato dei luoghi riscontrato, il fabbricato al piano primo presenta una minima difformità relativa alle ripartizioni degli ambienti interni.

## **Operazioni peritali**

Oltre al sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della perizia, sono state effettuate verifiche presso l'Agenzia del territorio, ufficio Catastale Provinciale di Taranto; per verificare la regolarità tecnico-amministrativa sono stati eseguiti accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e presso gli uffici anagrafici del Comune di Statte e di Massafra.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visure catastali e planimetrie catastali;
2. Concessione Edilizia n° 176 del 16 Novembre 1979; P.E. n. 475/78;
3. Dichiarazione di Abitabilità Registrata al numero 391 del 14 Giugno 1982;
4. atto di provenienza;
5. estratto di matrimonio;
6. certificato di residenza.

## **Sopralluoghi**

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore ed al creditore procedente, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 02 Aprile 2008.

Veniva consentito l'accesso all'immobile dal Sig. xxxxxxxxxxxx, marito della Sig.ra

**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

xxxxxxxxxxxxx. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni con strumentazione laser (wurth: WDM 02) e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici della concessione edilizia e in particolare con le planimetrie catastali. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. E' stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per descrivere gli stessi. Alcune delle fotografie sono state raccolte nella documentazione allegata. Il verbale del sopralluogo è allegato al termine della relazione.

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



### **Lotto unico**

**Descrizione sintetica:** *Villa unifamiliare sita in località Montetermiti alla zona residenziale del Comune di Statte, costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre piani; piano seminterrato, piano terra e piano primo, inoltre sul terreno pertinenziale, sistemato a giardino e piazzali, è presente una zona destinata a garage coperto con pensilina, il tutto ha una superficie utile pari a circa 402,05m<sup>2</sup>, di cui 24,20m<sup>2</sup> di superficie utile destinata a garage, inoltre si ha una superficie di 73,00 m<sup>2</sup> tra balconi, terrazzo e veranda coperta, la superficie lorda è pari a circa 465,40 m<sup>2</sup>.*

### **Descrizione della zona**

Il fabbricato è ubicato nella zona residenziale del Comune di Statte alla contrada "Montetermiti", località sita lungo la strada tra il comune di Statte e il Comune di

**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

Crispiano. La zona è caratterizzata dalla presenza di numerose costruzioni ad uso residenziale. La zona, negli ultimi anni, è stata interessata da una buona espansione urbanistica, pertanto sono in fase di realizzazione e completamento gran parte delle urbanizzazioni.



### Descrizione dell'immobile

Come si evince dall'analisi della documentazione tecnica in possesso il fabbricato risulta adibito ad abitazione.

L'ingresso è ubicato al numero 7 del viale Canyon e attraverso il cancello d'ingresso si accede direttamente ad un'area di pertinenza sistemata a giardino che circonda il fabbricato per i quattro lati. [riferimento documentazione fotografica: Foto 1; 2; 3; 4.]

La villa ha una distribuzione interna razionale, al piano terra, attraverso un porticato si accede ad un'ampio ingresso, alla destra è presente la zona salotto, di fronte è presente una stanza studio, centralmente si ha un corridoio dal quale si accede ad un bagno ed al vano scala di unione con il piano primo e il piano seminterrato. Al piano terra, nella parte del fabbricato opposta rispetto all'ingresso, sono presenti tre ampie stanze tra cui un soggiorno, una zona pranzo e la cucina. La cucina è direttamente comunicante con l'esterno attraverso una veranda coperta, esternamente è presente una zona, posta alle spalle del garage coperto con pensilina, organizzata con panche in muratura e barbecue. L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie complessiva utile interna pari a circa 158,10 m<sup>2</sup> e una superficie complessiva lorda pari a circa 192,70 m<sup>2</sup>, il porticato d'ingresso sviluppa una superficie complessiva utile pari a circa 10,30 m<sup>2</sup>, la veranda della cucina sviluppa una superficie complessiva utile

**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

pari a circa 19,15 m<sup>2</sup>, il garage sviluppa una superficie complessiva utile pari a circa 24,20 m<sup>2</sup>. Il piano primo è destinato principalmente alla zona notte, dal vano scala si accede ad un disimpegno sul quale si affacciano quattro stanze da letto oltre a due bagni. Tutte le stanze da letto sono provviste di balcone con affaccio diretto sul giardino, dal vano scala si accede anche ad ampio terrazzo. L'appartamento al piano primo sviluppa una superficie complessiva utile interna pari a circa 116,35 m<sup>2</sup> e una superficie complessiva lorda pari a circa 141,20 m<sup>2</sup>, il terrazzo coperto sviluppa una superficie complessiva utile pari a circa 27,25 m<sup>2</sup>, i balconi sviluppano una superficie complessiva utile pari a circa 16,00 m<sup>2</sup>. Al piano seminterrato si accede dal vano scala, a sinistra sono ubicate due stanze di cui la prima destinata a deposito e la seconda destinata a ripostiglio, a destra l'ampia stanza ha destinazione catastale deposito e locale caldaia ed autoclave, in realtà risulta organizzata in un unico grande ambiente tavernetta, in un lato è presente un bancone con forno a legna a semicupola. Il piano seminterrato sviluppa una superficie complessiva utile interna pari a circa 103,40 m<sup>2</sup> e una superficie complessiva lorda pari a circa 131,50 m<sup>2</sup>. [riferimento documentazione fotografica:

Foto da 5 a 20.]

L'edificio è stato realizzato con struttura a telaio in c.a. e solaio latero-cementizio con getto di completamento in opera, il tetto è del tipo a falde inclinate con manto di copertura in tegole; le murature di tamponamento del tipo a cassetta, sono state realizzate con paramento esterno in laterizio termico alveolato dello spessore di cm 25, con paramento interno in tufo da cm 10 con interposti dei pannelli in polistirene espanso estruso da cm 4 di spessore. La rifinitura esterna è ad intonaco di colore chiaro, parte del basamento al piano terra è rivestito con pietra a mosaico, la rifinitura interna invece è ad intonaco a tre mani con finitura a stucco. I pavimenti

**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

sono in ceramica. I bagni e parte della cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato con inquadratura in vetro, mentre il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in legno chiaro con vetro dotati di persiane anch'esse in legno. I bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con tubo di corrugato in p.v.c. ed è dotato di cassette di derivazione e deviazione, completo di interruttori, prese, commutatori, deviatori ed interruttore generale. Gli impianti idrici e fognanti sono tipici del periodo di costruzione. L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di cisterna che funge da contenitore di acqua potabile. Lo smaltimento delle acque nere avviene attraverso l'impianto costituito da fossa imhoff e pozzo a tenuta.

#### **Stato manutentivo**

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione risulta mediocre in quanto alla data del sopralluogo gli ambienti risultavano inabitati ed oggetto di interventi di manutenzione.

#### **Consistenza**

La superficie interna calpestabile dell'intero immobile è pari a circa 377,85 m<sup>2</sup> e la superficie complessiva lorda è pari a circa 465,40 m<sup>2</sup>. la superficie dei balconi, del terrazzo, della veranda e del garage è di 97,20 m<sup>2</sup>. Nello specifico le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

<b>CALCOLO SUPERFICI UTILI</b>	
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>Superficie utile</b>
Disimpegno - Ingresso	16,15 m <sup>2</sup>
Letto 1	22,35 m <sup>2</sup>
Letto 2	16,20 m <sup>2</sup>
Letto 3	16,35 m <sup>2</sup>
Letto 4	16,80 m <sup>2</sup>
Bagno 1	7,00 m <sup>2</sup>
Bagno 2	9,10 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	1,20 m <sup>2</sup>
Vano scala	11,20 m <sup>2</sup>
Terrazzo	27,55 m <sup>2</sup>
Balconi	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Totale superfici utili(116,35m<sup>2</sup>) di cui balconi (43,55m<sup>2</sup>)</b>	<b>159,90 m<sup>2</sup></b>
<b>PIANO TERRA</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso - Disimpegno	31,00 m <sup>2</sup>
Studio	13,95 m <sup>2</sup>
Bagno	4,75 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	1,60 m <sup>2</sup>
Soggiorno	16,85 m <sup>2</sup>
Salotto	26,00 m <sup>2</sup>
Vano scala	11,20 m <sup>2</sup>
Pranzo	20,30 m <sup>2</sup>
Cucina	32,45 m <sup>2</sup>
Porticato	10,30 m <sup>2</sup>
Veranda	19,15 m <sup>2</sup>
Garage	24,20 m <sup>2</sup>
<b>Totale superfici utili(158,10 m<sup>2</sup>) di cui P.V.G. (53,65m<sup>2</sup>)</b>	<b>211,75 m<sup>2</sup></b>

*Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.*

<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>Superficie utile</b>
Deposito	25,00 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	8,50 m <sup>2</sup>
Vano scala	11,20 m <sup>2</sup>
Deposito (Tavernetta)	49,70 m <sup>2</sup>
Caldaia - autoclave	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Totale superfici utili</b>	<b>103,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia per piano</b>	<b>Superficie lorda</b>
<b>Piano primo</b>	<b>141,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Piano terra</b>	<b>192,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Piano seminterrato</b>	<b>131,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>465,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale superfici pertinenze (balconi terrazzo veranda porticato e garage)</b>	<b>97,20 m<sup>2</sup></b>

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato oggetto di perizia risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 176 - P.E. n. 475/78 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto in data 16 Novembre 1979. Per lo stesso fabbricato è stata rilasciata dichiarazione di Abitabilità Registrata al numero 391 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto in data 14 Giugno 1982.

Il fabbricato attualmente risulta, per la sua consistenza volumetrica e per la sua conformazione planimetrica, parzialmente difforme dalla documentazione tecnico-amministrativa in possesso.

Le difformità edilizie interessano principalmente le suddivisioni degli spazi interni, tali difformità sono anche riscontrate sui prospetti. Le planimetrie catastali non sono

*Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.*

conformi ai grafici di concessione edilizia, per di più al piano seminterrato la superficie esistente risulta notevolmente maggiore rispetto alla superficie assentita con la Concessione Edilizia n.176.



Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte non sono emerse pratiche di Condono Edilizio relative al fabbricato oggetto di perizia.



### Stato di Possesso

Allo stato attuale gli esecutati non risiedono nell'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo in quanto il fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 03/10/2007						
<b>Comune di Statte:</b>						
- Foglio n° 4; Particella N°17; Categoria A/7; classe 2°; vani 12,5.						
<b>½ DELLA INTERA PROPRIETA' - ½ DELLA INTERA PROPRIETA'</b>						
diritto	qt	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
½ Intera Proprietà	1/2	Compravendita	Paola Troise Mangoni di S. Stefano Notaio in Taranto	08/11/1999	10/11/1999	13874
½ Intera Proprietà	1/2	Compravendita	Paola Troise Mangoni di S. Stefano Notaio in Taranto	08/11/1999	10/11/1999	13874



**Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
3940	10/11/1999	Ipoteca Volontaria	Banca UCB S.p.a.			
212	30/01/2002	Ipoteca Volontaria	Banca Antoniana Popolare VenetaSpa			
3402	30/04/2007	Ipoteca legale	SOGET SPA			
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
3229	22/05/2005	Pignoramento immobiliare				
19559	03/10/2007	Pignoramento immobiliare	Banca Antoniana Popolare VenetaSpa			
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Si	---	Si	---	---	Si	---
Verifica allegato 2						
n. Tras. Pign..	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	---	---	Si	---	Si



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxxxx promossa da  
BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.

## Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi notarili e agenzie immobiliari, si è stabilito un valore di mercato di € 700,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda dell'appartamento in villa mentre si è stabilito un valore di mercato di € 500,00 al m<sup>2</sup> per i locali seminterrati e di € 400,00 al m<sup>2</sup> per i balconi, verande e terrazzi. Pertanto il valore dell'immobile è:

700,00 €/m <sup>2</sup> x 333,90 m <sup>2</sup> =	<b>€.233.730,00</b>
500,00 €/m <sup>2</sup> x 131,50 m <sup>2</sup> =	<b>€.65.750,00</b>
350,00 €/m <sup>2</sup> x 97,20 m <sup>2</sup> =	<b>€.34.020,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€.333.500,00</b>

arrotondabile a **€ 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00)**.

**Valore di mercato: € 330.000,00**

**(euro trecentotrentamila/00)**

**PREZZO BASE** €.330.000,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO €. 2.000,00

DEPOSITO PER CAUZIONE E SPESE: €.82.500,00 pari al 25 % del prezzo base, di cui €.33.000,00 pari al 10% per cauzione.

Martina Franca, 21 Aprile 2008

*Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.*



In fede



Arch. Vito Alessandro CARBOTTI



*Arch. CARBOTTI Vito Alessandro – Esecuzione Immobiliare N° 368/2007 contro Sig. xxxxxxxxxx promossa da*  
**BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**