

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 412/2011 R.G., promosso da:

"Italfondario S.p.A."

contro



Udienza di giuramento: 12.04.2012

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto arch. Francesco Stante, 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 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;*
 - d) *Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura 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.*
2. **REDIGA** entro giorni 90 da oggi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando altresì se risultano occupati dal Debitore o da Terzi e a quale titolo;
- d) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - eventuali difformità urbanistico - catastali;
 - difformità urbanistico - edilizie;
 - difformità catastali e l'eventuale necessità di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazioni di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
3. 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.
4. ALLEGHI il perito n.2 copie cartacee della bozza di ordinanza e del verbale di aggiudicazione, generate automaticamente dal programma.
5. DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
6. 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.
7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai Creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, ad alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
8. 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.
9. Verifichi l'esito di eventuali trascrizioni di domande giudiziarie.
10. 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 e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
11. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina del Custode giudiziario.
12. 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.
- L'Esperto, autorizzato dal Giudice, ritira dal fascicolo i seguenti documenti:
- copia atto di pignoramento;
 - nota di trascrizione atto di pignoramento;
 - certificati ipotecari.

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento del 29.06.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 12.10.2011, al n.26013/17709 di part.:

"- Appartamento in Taranto alla via Ugo Foscolo n.62 (catastalmente via Michelangelo Buonarroti n.62), ed.3, posto al primo piano, interno 4, composto di quattro vani ed accessori e giardino di pertinenza;
- Riportato in catasto, il suddetto immobile, al foglio 203, particella 278 sub.4, via Michelangelo Buonarroti n.62, z.c. 1^, int.4, piano 1°, cat. A/4, classe 4^, vani 6,5, R.C. 604,25;"

L'unità immobiliare risulta all'attualità censita presso il N.C.E.U. di Taranto in ditta [redacted] nato a [redacted] per la piena proprietà, così come segue:

- al foglio 203, p.la 278, sub. 4, Via Ugo Foscolo (già via Michelangelo Buonarroti) n.62 p.1, Z.C. 1, categoria A/4, classe 4, vani 6,5, rendita euro 604,25.=

Operazioni peritali

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

Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice nominato per la presente procedura avv. Brunella Caliano e a concordare con la stessa quale data per il sopralluogo di perizia giorno 04.06.2012 (Cfr. All.01).

Il giorno 04.06.2012 alle ore 10.00 il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ubicato in Taranto alla Via Ugo Foscolo n.62 ricadute nella presente procedura. Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'avv. Bruuella Caliano in qualità di Ausiliario e dei Sig.ri [redacted] in qualità di esecutati. (Cfr. All.02).

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

Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione dei beni
Comune di Taranto		

Francesco Stante

412/11 R.G.	"A"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Via Ugo Foscolo n.62 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie utile interna di circa mq. 98, oltre a balconi di circa mq.10 e piccolo ortale di proprietà esclusiva al piano terra di circa mq. 95.
----------------	-----	--

<i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
"A"	203	278	4	A/4	4	vani 6,5	euro 604,25.=
In ditta : ██████████ per la piena proprietà."							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Lotto "A"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto alla Via Ugo Foscolo n.62

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Via Ugo Foscolo n.62 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie utile interna di circa mq. 98, oltre a balconi di circa mq.10 e piccolo ortale di proprietà esclusiva al piano terra di circa mq. 95.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione denominato "Tamburi", nelle immediate adiacenze di Via Orsini. Si tratta di una zona di buon interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

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

Area pertinenziale

Nulla da segnalare.

Fabbricato

Edificio di civile abitazione disposto ad isolato, avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati, androne pavimentato in piastrelle di graniglia, scale rivestite in pietra naturale pareti e soffitti tinteggiati. (Cfr. All. 03, foto 01 e 02). I piani fuori terra sono tre per complessive sei unità immobiliari ad uso abitativo.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il tetto è a terrazza praticabile. E' assente l'impianto ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: ingresso (foto 03), ampio soggiorno (foto 04), cucina (foto 05), disimpegno notte, tre camere da letto, servizio igienico e piccolo vano tipostiglio (foto 06). Sono presenti quattro balconi, pavimentati in ceramica, con affaccio su Via Ugo Foscolo e su area interna non di proprietà comune.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, finestre in legno verniciato con vetri stampati, portoncino d'ingresso tipo blindato.

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

F. Stante

Catasto Urbano						
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto						
203	278	4	A/4	4	vani 6,5	euro 604,25.=
In ditta : ██████████ per la piena proprietà.*						

Pratica edilizia

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato ultimato con certezza in data antecedente al 1° settembre 1967 dall'allora "Gestione INA Casa", in un'area ricadente al di fuori delle perimetrazioni urbane dell'epoca. Ricerche eseguite presso l'Ufficio archivio del Comune di Taranto hanno dato esito negativo, ovvero non si è in possesso di atti autorizzativi riconducibili alla costruzione del fabbricato condominiale in esame.

Abitabilità

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

Difformità

All'atto del sopralluogo la planimetria catastale, datata 25.01.1953, non è risultata corrispondente con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto è stata variata la disposizione della porta d'ingresso alla cucina. Tale difformità non pregiudica la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, in quanto non varia né la cubatura, né le sue superfici abitabili dell'unità immobiliare.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.10.2011						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	dr. G. D'Amore	11.05.2006	12.05.2006	13340/7837
Note: Cfr. All. n. 05.*						

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Fr. Stante

Stato manutentivo

All'interno l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, in quanto al suo interno sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione presumibilmente in tempi recenti. Sono presenti tracce di umidità da condensa in una delle camere da letto (foto 07).

Conclusioni

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

Pertinenze

Piccolo ortale di proprietà esclusiva posto in area interna di proprietà comune, privo di particolari sistemazioni (foto 08).

Ambienti	
Ambiente	Superficie
ingresso	mq. 2,46
soggiorno	mq. 25,76
cucina	mq. 10,61
disimpegno notte	mq. 6,66
letto	mq. 46,67
bagno	mq. 4,04
ripostiglio	mq. 1,84
balconi	mq. 10,34
Pertinenze	
	Superficie
ortale	mq. 95,00
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	mq. 98,04
Sup. lorda commerciale	mq. 117,20

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con vano scale, con Via Ugo Foscolo e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri o come meglio in fatto.

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è l'abitazione dagli esecutati e del loro nucleo familiare.*

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13341/4074	12.05.2006	ipoteca volontaria	MELIORBANCA S.p.A.

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
26013/17709	12.10.2011	pignoramento	BORROMEO FINANCE S.r.l.

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

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

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

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona.

A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali. Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;

– condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile. Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani inerrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi	0,40
ortale	0,05

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78, in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

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

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 650,00.= / euro 850,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 700,00.=
Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	mq. 117,20 x 1,00	mq. 117,20
Balconi	mq. 10,34 x 0,40	mq. 4,14
Ortale	mq. 95,00 x 0,05	mq. 4,75
Totale ragguagliato		mq. 126,09.=

mq. 126,09 x euro 700,00 = euro 88.263,00.=

che si arrotondano a **euro 88.200,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro *Ottantottomiladuecento / 00.=*

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, p.1;
2. verbale di sopralluogo, p.1;
3. documentazione fotografica, pp.4;
4. planimetrie catastali e visure per immobile, pp. 3;
5. elaborati grafici di rilievo, p.1;
6. titolo di provenienza (compravendita) a rogito notaio G. D'Amore stipulato in data 11.05.2006, al n. 15223 rep., pp. 06;
7. estratto per riassunto del certificato di matrimonio e certificato di residenza, pp.2;
8. n. 1 copia su supporto informatico contenenti la perizia con relativa planimetria e documentazione fotografica.

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

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente al fascicolo documentazione del procedimento, del quale era stato autorizzato il prelievo.

Taranto, giorno 8 giugno 2012

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Ugo Foscolo n.62

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Via Ugo Foscolo n.62 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie utile interna di circa mq. 98, oltre a balconi di circa mq.10 e piccolo ortale di proprietà esclusiva al piano terra di circa mq. 95; confinante nella sua interezza con vano scale, con via Ugo Foscolo e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri o come meglio in fatto; censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio 203, p.lla 278, sub. 4, via Ugo Foscolo n.62 (già Via M. Buonarroti) p.1, Z.C. 1, categoria A/4, classe 4, vani 6,5, rendita euro 604,25.=; l'unità immobiliare, priva del certificato di abitabilità, è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967, ovvero prima dell'introduzione del primo strumento legislativo che prevedeva l'obbligo di richiesta di autorizzazione edilizia al di fuori delle aree perimetrali come urbane; risulta all'attualità occupato dagli esecutati.*

Valore di mercato euro 88.200,00.=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it