

Ing. Domenico COLUCCI
Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO
e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu
Cell. 349/7240663

TRIBUNALE di TARANTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel procedimento di esecuzione immobiliare



N. 59/2013 R.G.E.

promosso da:

"BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. Per Azioni"

contro

"**[REDACTED]**"



C.T.U.: Ing. Domenico COLUCCI



Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti giudiziari</i>	
Dieci	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/20 ctg. C6 mq 21;
Undici	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/21 ctg. C6 mq 22;
In ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] - piena proprietà.	

<i>Catasto Fabbricati - Dati aggiornati</i>							
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rend.
<i>Comune di MARTINA FRANCA (TA)</i>							
Uno	129	850	27	A/2	1	7 vani	Euro 676,04
In ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] - piena proprietà.							
<i>Comune di MOTTOLA (TA)</i>							
Due	36	1610	2	C/6	2	175 mq	Euro 388,63
In ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] - piena proprietà.							

<i>Catasto Fabbricati - Dati aggiornati</i>								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<i>Comune di MARTINA FRANCA (TA)</i>								
Uno	129	850	27	A/2	1	7 vani	196 mq 158 mq (escluso aree scoperte)	Euro 676,04
Due			60	C/6	1	73 mq	79 mq	
In ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] - piena proprietà.								
<i>Comune di MOTTOLA (TA)</i>								
Tre	113	530	1	C/6	2	22 mq	27 mq	Euro 46,58
Quattro			13	C/6	2	22 mq	26 mq	Euro 46,58
Cinque			14	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Sei			15	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Sette			16	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Otto			17	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47

Nove		18	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Dieci		20	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Undici		21	C/6	2	22 mq	25 mq	Euro 46,58
In ditta	[redacted] nata a [redacted] - piena proprietà.						

Note sulla situazione catastale

Unità immobiliari censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mottola:

- sulle schede catastali di ciascun subalterno vi è una ininfluente imprecisione nel cognome della legittima proprietaria ossia è riportato [redacted] anziché [redacted]
- inoltre, dal confronto tra l'elaborato planimetrico – che si allega in copia – e l'accertamento informale di alcune proprietà dei locali box auto si è constatata quanto segue:
 - errata imputazione dei subalterni sia dei box sia dei posti auto scoperti (coincidenti con i lastrici solari di ciascun box) ossia “graficamente” è stata invertita la numerazione cioè il subalterno n.ro 1 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 12, il subalterno n.ro 2 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 11, il subalterno n.ro 3 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 10 e via discorrendo fino al subalterno n.ro 21 compreso;
 - errata imputazione del Nord per le aree di parcheggio poste al Piano Terra prospicienti Via V. Morea.

A tal proposito si precisa che, la variazione catastale necessaria è fattibile solamente con la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico e di un Do.c.Fa. per ciascuna unità immobiliare; poiché, per la maggior parte, trattasi di unità immobiliari non più in proprietà della parte debitrice, sarebbe necessario avere le deleghe di tutti i proprietari.

Nella fattispecie, si anticipa che, constatata la complessità e particolarità della situazione urbanistica in cui versano i precitati immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno non procedere ad alcuna segnalazione all'ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate.

Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi, sono state eseguite visure catastali e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Martina Franca e Mottola, come descritto nell'elenco seguente:

I. esecuzione sopralluoghi in data 17 e 20 giugno 2016.

Acquisizione della seguente documentazione:

II. visure catastali, stralci di mappa e planimetrie catastali;

III. copie atti di provenienza (Notaio Cosimo PANETTI e Marco MONTI);

IV. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi [REDACTED];

V. documentazione tecnico-amministrativa varia (U.T.C. Martina Franca e Mottola).

Sopralluogo

In data 17 e 20 giugno 2016 sono stati eseguiti i sopralluoghi relativi alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, alla presenza del Sig. [REDACTED] quale coniuge della parte debitrice. E' stata rilevata la consistenza degli immobili mediante misurazioni nonché dei materiali utilizzati per la realizzazione degli stessi.

La documentazione fotografica, inserita nella presente relazione, documenta la tipologia e lo stato degli immobili.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto a seguito del sopralluogo effettuato dalle risultanze derivanti dagli accertamenti sulla conformità urbanistica, ritiene necessariamente opportuno procedere alla reindividuazione dei lotti così come descritti negli atti giudiziari:

LOTTO 1:

- Unità immobiliare indipendente sita nel comune di Martina Franca (TA), Via Massafra n.69, Piano Terra Categoria A/2 Classe 1 di 7 vani in Catasto Fabbricati di Martina Franca al Fg.129 P.IIa 850 sub 27;

LOTTO 2:

- Locale deposito/autorimessa sita nel comune Martina Franca (TA), Via Massafra n.69, Piano Interrato Categoria C/6 Classe 2 di mq 73 in Catasto Fabbricati di Martina Franca al Fg.129 P.IIa 850 sub 60.

LOTTO 3:

- Locale deposito/box privato con sovrastante posto auto scoperto non custodito sito nel comune Mottola (TA) alla Strada Privata posta tra Via Vincenzo Morea e Via Pineta, Piano Seminterrato Categoria C/6 Classe 2 di mq 22 in Catasto Fabbricati di Mottola al Fg.113 P.lla 530 sub 1 e Piano Terra P.lla 530 sub 21 Categoria C/6 Classe 2 di mq 22.

A parere dello scrivente, alla luce di quanto si illustrerà nei paragrafi successivi "Regolarità Edilizia" e "Metodo di Stima", TUTTI i beni staggiti, censiti nel Comune di Mottola versano in una particolare situazione urbanistica, pertanto si attribuirà un deprezzamento tale da rendere NULLO il valore commerciale dei beni identificati nel C.F. del Comune di Mottola al Fg.113 p.lla 530 dal sub 13 al sub 20.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Ing. Domenico COLUCCI
Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO
e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu
Cell. 349/7240663

Lotto Due

Descrizione sintetica: Locale deposito/autorimessa indipendente al piano interrato, sita nella zona periferica di Martina Franca, alla Via Massafra n.69/D in piena proprietà della debitrice [REDACTED]. L'immobile è censito al C.F. del comune di Martina Franca al Fg. 129 p.lla 850 sub 60 categoria C/6, classe 1, mq 73. L'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, ad est e sud con intercapedine/terrapieno, ad ovest con proprietà Turnone/Convertini o rispettivi aventi causa e/o salvo altri.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella parte sud occidentale extraurbana di Martina Franca, in via Massafra, caratterizzata da elevata espansione di recenti costruzioni. La zona è completamente infrastrutturata (Aqp, Enel, Gas, Telecom, ecc...).



Foto 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento

Descrizione Fabbricato

L'immobile in esame, insiste su di un appezzamento di terreno di circa 950 mq, facente parte della lottizzazione denominata "Lotto n°23 Piano Particolareggiato Giuliani "D" Villaggio Gemma" consistente in 5 (cinque) lotti edificati (vedi Foto 1), di superficie pari a 3.800 mq/cadauno. Ciascun lotto, a sua volta, è stato frazionato in 4

Ing. Domenico COLUCCI
Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO
e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu
Cell. 349/7240663

(quattro) aree – denominate A-B-C-D-E - su cui, in posizione centrale, è stata edificata la generica palazzina a 2 piani fuori terra, adibiti ad abitazioni/villini in numero di 4 (quattro) – 2 (due) per ogni piano -, ed un piano interrato adibito a box privati in numero di 4 (quattro); pertinenza di ciascuno delle 4 unità immobiliari è un giardino attrezzato. L'immobile è parte integrante della palazzina "D" prospiciente la viabilità comunale denominata Via Donato Iacovazzo. L'unità immobiliare è una delle quattro costituenti il piano interrato; la realizzazione risale alla metà degli anni '90 (rif. C.E. prot. n.5008/91 del 02.11.1992, C.E. in Variante prot. n.10086/96 del 30.09.1997 e D.I.A. prot. n.874 del 15.01.2002).



Foto 2 - (da Via Maria Pulito II Traversa: freccia gialla accesso rampa carrabile in comune)

La struttura dell'immobile è costituita da orizzontamenti in travi in C.A. e solai latero-cementizi e strutture verticali in pilastri in C.A.. Tutti prospetti sono finiti con intonaco civile per esterni e pitturazione al plastico colorata. L'immobile è allacciato alle reti urbane di energia elettrica, del gas metano, acquedotto e fognatura. Lo stile architettonico è lineare.

Descrizione Immobile

L'accesso al locale deposito/autorimessa avviene da Via Maria Pulito II Traversa, a mezzo rampa carraia con annesso portone metallico con apertura a bandiera d'uso comune con i restanti proprietari dei box.

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 3 – Vista interna – spalle accesso al box in esame – dell’accesso carraio comune.

L’unità immobiliare ha una superficie utile calpestabile (S_u) di circa **73 mq.**

Il locale deposito/autorimessa, è ubicato di fronte alla rampa carraia, d’accesso al piano interrato, e si accede tramite serranda motorizzata, a scorrimento verticale; al suo interno vi è un vano, privo di infisso d’accesso, adibito a deposito.



Foto 4 – Vista accesso al box – spalle all’accesso carraio comune.

Vi è anche un accesso pedonale “interno” (vedi foto 4: freccia rossa) al box che conduce, per mezzo del vano scala, all’abitazione del piano terra che per ovvi motivi di suddivisione lotti, prevista dallo scrivente, in caso di trasferimento del bene ad altra proprietà differente di quella dell’abitazione del piano terra, dovrà essere murato.

Inoltre, vi sono due aperture pedonali, sulle pareti perimetrali, da cui si accede all’intercapedine in cui vi è in angolo la cisterna zincata, da 1000 litri, con impianto, di rilancio acqua potabile, dell’abitazione al piano terra soprastante di cui al lotto 1. Tali aperture, per lo stesso motivo di cui al precedente periodo, dovranno essere murate.

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 5 – Cisterna in acciaio zincato acqua potabile a servizio impianto idrico della unità immobiliare del piano terra staggita.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3,00 m.



Foto 6 – Vista dell'accesso del locale interno al box.

Le pareti interne sono tutte finite con intonaco liscio. L'illuminazione ed aerazione naturale è garantita dall'accesso principale (portone carraio). La pavimentazione è in gres ceramico chiaro. Vi è solo alimentazione elettrica derivante dall'immobile staggito del piano terra (Lotto 1).

I costi delle opere edili per la trasformazione delle aperture in murature saranno considerati nella valutazione economica del bene.

L'immobile, essendo interrato, ha un solo lato scoperto e libero ed il nord confinante con Via Gorki.

L'immobile, visto nello stato di finitura attuale, gode di un discreto stato manutentivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Regolarità Edilizia

A seguito di accertamenti sugli estremi abilitativi edilizi si è verificato che l'immobile è parte integrante di un intero complesso edificatorio assentito con C.E. prot. n.5008/91 del 02.11.1992, C.E. in Variante prot. n.10086/96 del 30.09.1997 e D.I.A. prot. n.874 del 15.01.2002.

L'unità abitativa gode di agibilità/abitabilità rilasciata l'11.07.2002 con nota prot. n.3963/2002.

L'immobile è usato dal nucleo familiare della debitrice esecutata.

Consistenza

LOTTO DUE	Locale deposito/box Piano Interrato Via Maria Pulito Il Traversa MARTINA FRANCA (TA)
Descrizione Ambiente	Superficie Utile [mq]
Box C	54,79
Monolocale deposito	17,72
Superficie Totale [mq]	72,51
RIEPILOGO LOTTO UNICO	
Sup. Tot. Utile [mq]	72,51
Sup. Lorda [mq]	77,70

Formalità Pregiudizievoli

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12 ottobre 2015						
Fg. 129 p.lla 850 sub 60	[REDACTED] nata a [REDACTED]					
Diritto	quota	perv. per	Rogante	Data	Trascr.	N. Reg. Par.
Proprietà	1/1	Comprav endita	Notaio in Martina Franca Arcangelo RINALDI	04 ottobre 2001	23 ottobre 2001	13088
Iscrizioni						
N. Reg. Par.	Del	Tipo	Favore	Contro		
5561	06/09/2005	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE PASCHI SIENA SpA	[REDACTED]		

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12 ottobre 2015						
6210	14/07/2006	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE PASCHI SIENA SpA		[REDACTED]	
3346	07/06/2010	Ipoteca giudiziale	BANCA POPOLARE VALLE D'ITRIA e MAGNA GRECIA Soc. Coop. Per Azioni		[REDACTED]	
1448	29/06/2012	Ipoteca giudiziale	BANCA POPOLARE PUGLIESE SpA		[REDACTED]	
Trascrizioni						
<i>N. Reg. Par.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>Favore</i>		<i>Contro</i>	
2375	07/02/2013	Pignoramento	BANCA POPOLARE PUGLIESE SpA		[REDACTED]	
Documentazione allegata/verificata						
<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>
Si	---	Si	---	---	Si	Si*
Note	(*) istruttoria in corso per condono veranda coperta					
Verifica allegato 2						
<i>n. Trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di Mappa</i>	<i>Cert. Catastale</i>	<i>Cert. Ipotecario</i>	<i>Cert. Notarile</i>	<i>Dest. Urbanistica</i>	<i>Notarile Storico Venten.</i>
Si	Si	---	---	Si	---	Si

Valutazione

Il valore complessivo dell'unità immobiliare è determinato utilizzando il metodo analitico di stima a valore di mercato, valutando la superficie commerciale – essendo il parametro più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nella compravendita dell'immobile nella sua globalità ovvero ragguagliando le destinazioni d'uso di ogni superficie con i coefficienti correttivi ai sensi della Norma UNI 10750.

L'indagine di mercato è stata condotta consultando sia sulla acquisizione di informazioni assunte presso imprenditori edili, tecnici locali, studi notarili e agenzie immobiliari sia basandosi su immobili simili per caratteristiche costruttive. Inoltre, tenuto conto delle quotazioni di mercato nella zona periferica dell'abitato extraurbano di Martina Franca può stimarsi preliminarmente una quotazione unitaria lorda di €/mq

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

1.200 per locali depositi/box, corretta da alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione/manutenzione, della posizione, delle rifiniture, come di seguito riportato:

Denominazione Fattore Correttivo	Coefficiente
centralità	0,95
illuminazione	0,95
ventilazione	0,90
dimensioni/qualità ambienti	1,00
qualità servizi	1,00
zone morte	1,00
rifiniture	1,00
modifiche edili+pratica UTC	0,94
dimensioni complessive	1,00
Totale Fattore di correzione	0,76

Valore Unitario Lordo [€/mq]	Fattore di correzione	Valore Unitario Corretto [€/mq]
€ 1.200,00	0,76	€ 916,22

ciò premesso il valore unitario lordo corretto è pari a €/mq 916,22.

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie di mercato [mq]	
Locale Box+deposito interrato	77,70	1,00	77,70
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATO [mq]			77,70

Moltiplicando la quotazione unitaria lorda per la superficie lorda totale ragguagliata, si ottiene il seguente prospetto di calcolo:

Voce	Prezzo [€/u.m.]	Superficie Lorda [mq]	Valore immobile [€]
Locale deposito seminterrato	€ 916,22	77,70	€ 71.190,29

pertanto il valore, arrotondato, di mercato complessivo dell'immobile è pari ad € 71.190,00 (euro settantunomilacentonovanta/00).

LOTTO DUE Valore di mercato immobile Piano Interrato: € 71.190,00 (euro SETTANTUNOMILACENTONOVANTA/00)

Taranto, data del deposito telematico

In fede

F.to Ing. Domenico COLUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it