

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Mattia RANA nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n° 625/2011 promosso da:**

**"Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A."**

**contro**

**" "**



Udienza di giuramento: 27/09/2012

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. RANA Mattia, 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:
  - 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 risulta 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.

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione bene</b>
<b>Comune di Martina Franca (TA)</b>		
625/2011	1	Piena proprietà per l'intero. Locale al piano terra con ingresso dalla Via De Pretis n. 5, nei confini con via Giolitti, via Teano e cabina ENEL ed è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 130 p.la 473 sub 50 cat. C/3 cl. 2, metri quadri 257, r.c. € 809,65.

<b>Catasto urbano - Dati originali</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Martina Franca (TA)</b>							
1	130	473	50	C/3	2	257 mq	€ 809,65
In ditta (proprietà per 1000/1000)							

<b>Catasto urbano - Dati aggiornati</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Martina Franca (TA)</b>							
1	130	473	50	C/3	2	257 mq	€ 809,65
In ditta: (proprietà per 1000/1000)							

### ***Note sulla situazione catastale***

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli spazi interni. L'indirizzo non corrisponde all'attuale toponomastica.

### ***Operazioni peritali***

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) invio lettera raccomandata A/R al debitore esecutato (all. nn.1-2) e comunicazione ai creditori ed all'Ausiliario del G.E. (all. n. 3);
- 2) esecuzione sopralluogo in data 11/02/2013, come da verbale allegato (all. n. 4);
- 3) rilievo e restituzione dello stato di fatto (all. n. 13).  
Acquisizione di:
  - 4) visura catastale (all. nn. 5), planimetria catastale (all. nn. 6), stralcio di mappa (all. n. 7);
  - 5) titolo di provenienza (all. n. 8);
  - 6) licenza di Costruzione n. 10614 del 30/08/1975 (all. n. 9);
  - 7) licenza di Costruzione n. 25763/75 del 24/02/1976 (all. n. 10);
  - 8) agibilità dei locali prot. 18302 del 11/06/1979 (all. n. 11);
  - 9) comunicazione per l'esecuzione di opere interne, con relazione e planimetria, del 15/03/2000 (all. n. 12);
  - 10) certificato di residenza del debitore esecutato (all. n. 14);
- 11) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (all. n. 15).

### ***Sopralluoghi***

E' stato effettuato un sopralluogo in data 11/02/2013 alle ore 16.00. Durante il sopralluogo sono state eseguite alcune foto esterne, il rilievo delle caratteristiche del fabbricato oggetto di pignoramento e la verifica tra lo stato di fatto e le planimetrie acquisite presso l'Ufficio Tecnico e l'Agenzia del Territorio.

### ***Reindividuazione dei lotti***

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<b><i>Reindividuazione dei lotti</i></b>		
<b><i>Proc. n°</i></b>	<b><i>Lotto</i></b>	<b><i>Descrizione bene</i></b>
<b><i>Comune di Martina Franca (TA)</i></b>		
625/2011	1	Piena proprietà per l'intero. Locale al piano seminterrato con ingresso dal piano strada dalla Via Giolitti n. 5/B – 5/C, nei confini con via Giolitti, cabina ENEL, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 130 p.lla 473 sub 50 cat. C/3 cl. 2, metri

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
		quadri 257, r.c. € 809,65.

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<b>Comune di Martina Franca (TA)</b>							
1	130	473	50	C/3	2	257 mq	€ 809,65
In ditta: (proprietà per 1000/1000)							

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

### *Lotto Unico*

#### *Descrizione sintetica:*

Piena proprietà per l'intero. Locale al piano seminterrato con ingresso dal piano strada dalla Via Giolitti n. 5/B – 5/C, nei confini con via Giolitti, cabina ENEL, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 130 p.lla 473 sub 50 cat. C/3 cl. 2, metri quadri 257, r.c. € 809,65.

#### *Caratteristiche zona*

L'immobile è situato nel centro urbano di Martina Franca (TA) in una zona semi-periferica completamente urbanizzata con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna).

#### *Unità immobiliare*

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza composto da piano terra, e cinque piani superiori. È collocato al piano seminterrato e vi si accede da strada pubblica tramite ingressi che danno rispettivamente su Via Giolitti n. 5/B – 5/C. Dal civico 5/B si accede alla zona deposito tramite una rampa. La planimetria con lo stato di fatto è riportata nell'allegato n. 13. La superficie lorda complessiva è di 284,2 mq circa.

Le pareti esterne, visibili nelle foto allegate, sono rivestite con intonaco graffiato in sufficiente stato di manutenzione.

#### *Materiali e impianti*

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato. I solai di tipo latero-cementizio.

L'immobile è adibito a deposito con servizi ed un ufficio. I pavimenti sono realizzati con tavelloni con schegge di marmo incluse, le pareti sono intonacate con intonaco a due mani.

L'illuminazione è realizzata con plafoniere a soffitto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con serrande metalliche. L'impianto elettrico è di tipo civile

sottotraccia.

#### **Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo dell'immobile è sufficiente. Ha un livello di finitura interna sufficiente, in sufficiente stato di manutenzione.

#### **Pratica edilizia**

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 10614 del 30/08/1975 e Licenza di Costruzione n. 25763/75 del 24/02/1976 rilasciate a " " ed è dotato di agibilità dei locali prot. 18302 del 11/06/1979. Le opere interne sono state eseguite con comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 15/03/2000.

#### **Difformità**

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i progetti oggetto di Concessione Edilizia rilasciati e sopra elencati, si è riscontrato che lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità è eliminabile.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 novembre 2011</b>						
<b>diritto</b>	<b>qt</b>	<b>perv. per</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascr.</b>	<b>N°</b>
Fig.130 p.lla 473 sub. 50 –						
proprietà	(1/1)	compravendita	Cisternino Ennio, notaio in Martina Franca (TA) – rep. 25375	(16 marzo 1978)	(10 aprile 1978)	6013 / 5393

<b>Iscrizioni</b>			
Fig.130 p.lla 473 sub. 50			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
23984 / 7042	26/08/06	iscrizione	Banca Popolare del Materano S.p.A.
Note: Ipoteca volontaria per l'importo di € 340.000,00 di cui sorte capitale € 170.000,00, contro			
28883 / 5892	15/10/10	iscrizione	Medit Italia S.r.l.
Note: Ipoteca giudiziale per l'importo di € 70.000,00 di cui sorte capitale € 35.000,00, contro			
11519 / 2633	05/05/11	iscrizione	SOGET S.p.A.
Note: Ipoteca legale per l'importo di € 17.120,98 di cui sorte capitale € 8.560,49, contro			
21888 / 4402	08/08/11	iscrizione	Banca Sella Sud Arditì Galati S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale per l'importo di € 206.000,00 di cui sorte capitale € 103.043,95, contro.			
22140 / 4418	10/08/11	iscrizione	Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale per l'importo di € 100.000,00 di cui sorte capitale € 100.000,00, contro			

<b>Trascrizioni</b>			
Fig.130 p.lla 473 sub. 50			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
30231 / 21139	18/11/11	Trascrizione	Banca Pop. del Mezzogiorno S.p.A.
Note: Pignoramento immobiliare contro			

<b>Stato di possesso</b>				
<b>titolo</b>	<b>Dal</b>	<b>reg.</b>	<b>data reg.</b>	<b>can. annuo</b>
-	-	-	-	-
Nota: l'immobile all'atto dei sopralluoghi era inutilizzato e privo del contratto di fornitura di energia elettrica.				

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<b>atto di pro-venienza</b>	<b>planim. attuale</b>	<b>planim. catastale</b>	<b>planim. progetto</b>	<b>contratto di comodato.</b>	<b>estratto matrim.</b>	<b>condono</b>
Si	Si	Si	Si	-	-	-

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

### **Conclusioni**

L'immobile è situato nel centro urbano di Martina Franca (TA) in una zona semi-periferica completamente urbanizzata con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna).

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza composto da piano terra, e cinque piani superiori. È collocato al piano seminterrato e vi si accede da strada pubblica tramite ingressi che danno rispettivamente su Via Giolitti n. 5/B – 5/C. Dal civico 5/B si accede alla zona deposito tramite una rampa. La planimetria con lo stato di fatto è riportata nell'allegato n. 16. La superficie lorda complessiva è di 284,2 mq circa. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco graffiato in sufficiente stato di manutenzione.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato. I solai di tipo latero-cementizio. L'immobile è adibito a deposito con servizi ed un ufficio. I pavimenti sono realizzati con tavelloni con schegge di marmo incluse, le pareti sono intonacate con intonaco a due mani. L'illuminazione è realizzata con plafoniere a soffitto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con serrande metalliche. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia. L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 10614 del 30/08/1975 e Licenza di Costruzione n. 25763/75 del 24/02/1976 rilasciate a “ ” ed è dotato di agibilità dei locali prot. 18302 del 11/06/1979 (all. n. 14). Le opere interne sono state eseguite con comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 15/03/2000.

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i progetti oggetto di Concessione Edilizia rilasciati e sopra elencati, si è riscontrato che lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

#### ***Metodo di stima***

In base alle informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Martina Franca (TA), tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, buone finiture e buono stato di manutenzione, buona posizione nel centro urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.500,00 €/mq considerando la superficie lorda. Pertanto il valore dell'immobile è:

$V1 = 284,2 \times 1.500,00 = \text{€ } 426.300,00$  da cui vanno sottratte le spese per l'attività tecnica, necessaria per allineare la documentazione catastale e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca allo stato dei luoghi, valutabili in € 2.300,00.

**Il valore del lotto ammonta quindi a:**

**$V1 = \text{€ } 424.000,00.$**

#### ***Descrizione sintetica***

Piena proprietà per l'intero dell'immobile situato nel centro urbano di Martina Franca (TA) in una zona semi-periferica, parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza composto da piano terra e cinque piani superiori; collocato al piano seminterrato a cui si accede da strada pubblica tramite ingressi che danno rispettivamente su Via Giolitti n. 5/B – 5/C. Dal civico 5/B si accede alla zona deposito tramite una rampa. La superficie lorda complessiva è di 284,2 mq circa. L'immobile è adibito a deposito con servizi ed un ufficio. In catasto edilizio urbano del Comune di Martina Franca (TA) al Fg. 130p.lla 473 sub 50 cat. C/3 di 2<sup>a</sup> cl., mq 257, r.c. € 809,65. L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 10614 del 30/08/1975 e Licenza di Costruzione n. 25763/75 del 24/02/1976 rilasciate a “ ” ed è dotato di agibilità dei locali prot. 18302 del 11/06/1979 (all. n. 14). Le opere interne sono state eseguite con comunicazione per l'esecuzione di opere interne del 15/03/2000.

Valore di mercato: euro 424.000,00  
(euro quattrocentoventiquattromila/00)



*In fede,*

*Martina Franca*



*dott. ing. Mattia RANA*

