

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
*Sezione esecuzioni immobiliari*

*Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pietro FASANO nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 301/2011 promosso da:*

[REDAZIONE]

*contro*

[REDAZIONE]

Udienza di giuramento: 26/09/2011.

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto ing. Pietro FASANO, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al creditore procedente ed ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 2) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione. 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.

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

- 3) 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.

4) rediga, in fascicoletti 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, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella 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 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 se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale e data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa a che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

fi) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

fi a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

fi b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

fi c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a Coniuge non esecutato

f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

f2 a) iscrizioni ipotecarie;

fi b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite: precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

6) 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di TARANTO</i>		
301/11	1	Piena proprietà – Locale in Taranto alla Piazza Guglielmo Marconi n.ro 5, distinto nel N.C.E.U. al foglio 319 – p.lla 3360 – sub 32 –categ. C/3 di 3 <sup>^</sup> cl. – piano Terra - rendita €. 333,01.

<i>Catasto urbano - Dati originali</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>
<i>Comune di TARANTO</i>							
1	319	3360	32	C/3	3	52 mq.	€ 333,01
In ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1-							

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</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>
<i>Comune di TARANTO</i>							
1	319	3360	32	C/3	3	52 mq.	€ 333,01
In ditta: [REDACTED] - proprietà per 1/1-							

### *Note sulla situazione catastale*

La situazione catastale originaria dell' u.i. è conforme allo stato dei luoghi rilevata in occasione del sopralluogo del 07/11/2011: attualmente l' u.i. è riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 319 con la p.lla 3360 sub 32, catg. C/3 di 3<sup>^</sup> cl. (rendita €.333,01), u.i.u. scaturita dagli originari subb. 2 e 4, in seguito a variazione UTE/Taranto per fusione e trasformazione da abitazione a laboratorio per arti e mestieri n. 1306 del 18.02.2002 (vedasi allegata visura storica – all.2).

### *Operazioni peritali*

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Lettera di convocazione - raccomandata A/R - al debitore esecutato e verbale sopralluogo del 07 novembre 2011 (verbale - all. 1);  
Acquisizione di:
  - 2) Visura catastale storica (all. n. 2) e planimetria catastale (all. n. 3);
  - 3) Titolo di provenienza (all. n. 4);
  - 4) Copia del titolo abilitativo alla costruzione dell'edificio (all. nn. 5);
  - 5) Certificato contestuale stato di famiglia, residenza e cittadinanza ed estratto di matrimonio dei coniugi (all. n. 6);
  - 6) Documentazione fotografica (all. n. 7);
  - 7) Distinta spese condominiali dovute (all. 8).

### *Sopralluoghi*

E' stato effettuato un unico sopralluogo all' u.i. in data 07/11/2011 alle ore 15.00, come risultante dall' allegato verbale (all. n.1).

### *Reindividuazione dei lotti*

Nella reindividuazione dei lotti lo scrivente ha tenuto conto delle pertinenze degli immobili sottoposti a pignoramento. Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di TARANTO</i>		
301/11	1	Piena proprietà – Locale in Taranto alla Piazza Guglielmo Marconi n.ro 5, distinto nel N.C.E.U. al foglio 319 – p.lla 3360 – sub 32 –categ. C/3 di 3 <sup>^</sup> cl. – piano Terra - rendita €. 333,01.

<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 TARANTO</b>							
1	319	3360	32	C/3	3	52 mq.	€ 333,01
In ditta: [REDACTED] - proprietà per 1/1-							

### *Lotto Unico*

#### *Descrizione sintetica:*

Piena proprietà – locale in Taranto alla Piazza Guglielmo Marconi n.ro 5, distinto nel N.C.E.U. al foglio 319 – p.lla 3360 – sub 32 – categ. C/3 di 3<sup>^</sup> cl. - consistenza mq. 52 - piano terra - rendita € 333,01 -, confinante con vano scala, con atrio condominiale e altra u.i. di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

#### *Caratteristiche zona*

L'immobile è situato nel centro urbano di Taranto in una zona completamente urbanizzata con la presenza di tutte le reti pubbliche di erogazione di servizi (acqua, gas, telefono, elettricità, fogna) in prossimità dell'ospedale SS. Annunziata.

#### *Fabbricato*

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori. È collocato al piano terra e vi si accede direttamente dal civico di Piazza Guglielmo Marconi e dall'androne della scala condominiale adiacente sul lato destro. Nelle foto n.ri 1-2-3 sono visibili i prospetti del fabbricato su cui si affaccia il locale oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è stato costruito, su richiesta del sig. [REDACTED] - proprietario del suolo -, con progetto approvato il 04 luglio 1935 con previsione di edificare il piano terra e tre piani superiori (vedasi all. 5). Successivamente, lo stesso edificio è stato oggetto di sopraelevazione con la costruzione di ulteriori due piani. Per il fabbricato non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Le facciate esterne, visibili nelle foto, sono intonacate e trattate con pitturazione di colore verde: al momento del sopralluogo le stesse sono caratterizzate da un buon stato di manutenzione.

#### *Unità immobiliare*

L' u.i. oggetto della presente relazione è composto da tre vani ed un piccolo bagno fornito solo di water: la superficie lorda complessiva è di mq. 67,50 La superficie utile interna netta calpestabile è complessivamente mq. 52,77.

#### *Materiali e impianti*

La costruzione è stata eseguita in murature portanti; i solai sono di tipo piano in cemento armato.

Le murature esterne hanno uno spessore medio di cm. 60. L'u.i. ha un livello scadente di finiture interne. I pavimenti sono in marmette di cemento. Gli intonaci, in cattivo stato di manutenzione, del tipo civile liscio. Gli infissi esterni di affaccio sull'atrio condominiale e la serranda posizionata all'accesso di via G. Marconi in pessime condizioni. Le porte interne del vano WC e di accesso al vano scala in legno anch'esse in pessime condizioni. L'impianto elettrico, con filo piattina a vista, è del tutto fuori norma.

#### *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo dell'u.i. è pessimo. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione, è scarso.

#### *Conclusioni*

L'u.i. è sita in Taranto, al piano terra del condominio con accesso da via Guglielmo Marconi e da scala condominiale di via G. Marconi n.5. Il fabbricato condominiale è composto da un piano terra e cinque piani superiori.

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

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
vano prospiciente accesso via G. Marconi	mq. 21,52
vano centrale comunicante con scala condominiale	mq. 13,33
vano prospiciente atrio condominiale	mq. 16,52
Bagno	mq. 1,40

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie utile</i>
Superficie netta complessiva	mq. 52,77

<i>Catasto urbano</i>							
--	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
Comune di TARANTO							
1	319	3360	32	C/3	3	52 mq.	€ 333,01
In ditta: [REDACTED] - proprietà per 1/1-							

### *Pratica edilizia*

L'immobile in oggetto risulta costruito con progetto approvato in data 04 luglio 1935 su richiesta del proprietario del suolo sig. [REDACTED] (all. 5).

### *Difformità*

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e il progetto approvato, si è riscontrata difformità consistente nel frazionamento dell'u.i. originaria prevista in progetto, successivamente nella fusione delle due u.i. (fg. 319 p.lla 3360 sub 2 e 4) - di proprietà del sig. Perrone Vito - e cambio di destinazione d'uso delle stesse da abitazione a "laboratorio per arti e mestieri".

E' possibile sanare le citate difformità in sanatoria con un costo di circa €. 8.000,00 (dicasi Euro ottomila/00) comprensivo di onorario per il tecnico incaricato (per l'espletamento della pratica e per il rilascio del certificato di idoneità statica o collaudo statico), oblazione ed oneri concessori. Per il rilascio del certificato di agibilità per l'u.i. oggetto di perizia bisognerà produrre istanza al Comune di Taranto con un costo per spese tecniche stimato in €. 500,00: tutto ciò dopo aver ottenuto la sanatoria ed eseguito i lavori atti a rendere agibile la stessa u.i. (adeguamento impianti alla normativa vigente con relative certificazioni).

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27.05.2011</i>				
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Regist.</i>	<i>N°</i>
<b>Comune di Taranto – P.za G. Marconi n. 5</b>				
Piena Proprietà	1/1	Successione testamentaria	20.07.2000	denuncia n.ro 33 vol.1186
Fig. 319 p.lla 3360 sub. 32 – sig. [REDACTED]				

Agli atti del procedimento è allegato certificato notarile della dott.sa Paola Troise Mangoni di S. Stefano, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Taranto con studio in corso Umberto n.3, con la quale si certifica che a tutto il giorno 27.05.2011 l'u.i. oggetto della presente perizia è di piena, assoluta ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] al quale detta u.i.u. – nell'originaria consistenza dei subb 2 e 4 - è pervenuta in virtù di successione testamentaria apertasi il 21.01.2000, reg.ta il 20.07.2000 con den. n. 33 vol.1186 a Taranto ed ivi trascritta in data 24.06.2009 al n.10721 di Reg. Part., devoluta giusta verbale di pubblicazione di testamento per notar Daniela De Francesco di Taranto del 12.04.2000 n. 6957 di Rep., trascritto il 16.05.2000 al n. 5728 di Reg. Part., per intervenuto decesso della sig.ra [REDACTED] alla quale detto immobile – sempre nell'originaria consistenza dei subb 2 e 4 – è pervenuto in virtù di successione, devoluta per testamento pubblico in data 04.11.1967 per notar Parisi di Martina Franca, ivi registrato il 04.11.1957 al n. 432 per morte del sig. [REDACTED]

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1146	09.03.2010	iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria per l'importo di €. 65.988,44 contro [REDACTED]			
1147	09.03.2010	iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale per l'importo di €. 41.095,62 contro [REDACTED]			

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8488	27/05/2011	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare in seguito ad atto di precetto notificato il 23.02.2011 intimante il pagamento della complessiva somma di €.8.251,10 - oltre interessi, spese, etc. - contro [REDACTED] gravante su 1/1 della piena proprietà al debitore esecutato			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>Dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-
Nota: l'u.i. all'atto del sopralluogo era nel pieno possesso del debitore esecutato ed utilizzato dallo stesso come deposito.				

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

<i>Verifica</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. Ipotecario</i>	<i>Cert. notarile</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	-	Si	-	Si	--	--

#### *Spese condominiali scadute e non pagate antecedenti alla data della perizia*

A riguardo è stato contattato l'amministratore del condominio [REDACTED] con studio in [REDACTED], il quale ha comunicato al sottoscritto le somme dovute dal sig. [REDACTED] al condominio di P.za G. Marconi n. 5. La distinta delle somme dovute - per complessivi €. 1.614,94 - è allegata alla presente relazione (all. 8).

### *Conclusioni*

L'u.i. oggetto della presente relazione è ubicata in Taranto, al piano terra di Piazza Guglielmo Marconi n. 5. E' composta da tre vani ed un piccolo bagno fornito solo di water. La superficie lorda complessiva è di mq. 67,50 La superficie utile interna netta calpestabile è complessivamente mq. 52,77.

L'immobile in oggetto risulta costruito con progetto approvato in data 04 luglio 1935 su richiesta del proprietario del suolo sig. [REDACTED] (all. 5). Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e il progetto approvato, si è riscontrata difformità consistente nel frazionamento dell'u.i. originaria prevista in progetto, successivamente nella fusione delle due u.i. (fg. 319 p.lla 3360 sub 2 e 4) - di proprietà del sig. [REDACTED] - e cambio di destinazione d'uso delle stesse da abitazione a "laboratorio per arti e mestieri".

E' possibile sanare le citate difformità in sanatoria con un costo di circa €. 8.000,00 (dicasi Euro ottomila/00) comprensivo di onorario per il tecnico incaricato (per l'espletamento della pratica in sanatoria e per il rilascio del certificato di idoneità statica o collaudo statico), oblazione ed oneri concessori. Per il rilascio del certificato di agibilità per l'u.i. oggetto di perizia bisognerà produrre istanza al Comune di Taranto con un costo per spese tecniche stimato in €. 500,00: tutto ciò dopo aver ottenuto la sanatoria ed eseguito i lavori atti a rendere agibile la stessa u.i. (adeguamento impianti alla normativa vigente con relative certificazioni).

### *Metodo di stima*

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel territorio urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq considerando la superficie lorda. Pertanto il valore dell'immobile è:  $V1 = \text{€/mq. } 67,50 \times \text{€ } 900,00 = \text{€. } 60.750,00$

A cui vanno sottratti i costi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e l'onorario della pratica per il rilascio dell'agibilità stimati in complessivi €. 8.500.00.

**Pertanto, il valore del lotto ammonta quindi a:**

$$VI = \text{€. } 60.750,00 - \text{€. } 8.500,00 = \text{€ } 52.250,00$$

### *Descrizione sintetica*

Piena proprietà del locale sito in Taranto, al piano terra di Piazza Guglielmo Marconi n. 5, composto da tre vani ed un piccolo bagno fornito solo di water, avente una superficie lorda complessiva di mq. 67,50 ed una superficie utile interna netta di mq. 52,77, riportato nel N.C.E.U. al foglio 319 p.lla 3360 sub. 32, categ. C/3 di 3<sup>^</sup> cl. - consistenza mq. 52 - piano terra - rendita €. 333,01. L'immobile in oggetto risulta costruito con progetto approvato in data 04 luglio 1935 su richiesta del proprietario del suolo sig. [REDACTED] (all. 5).

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e il progetto approvato, si è riscontrata difformità consistente nel frazionamento dell'u.i. originaria prevista in progetto, successivamente nella fusione delle due u.i. (fg. 319 p.la 3360 sub 2 e 4) - di proprietà del sig. ██████████ - e cambio di destinazione d'uso delle stesse da abitazione a "laboratorio per arti e mestieri".

E' possibile sanare le citate difformità in sanatoria con un costo di circa €. 8.000,00 (dicasi Euro ottomila/00) comprensivo di onorario per il tecnico incaricato (per l'espletamento della pratica di sanatoria e per il rilascio del certificato di idoneità statica o collaudo statico), oblazione ed oneri concessori. Per il rilascio del certificato di agibilità per l'u.i. oggetto di perizia bisognerà produrre istanza al Comune di Taranto con un costo per spese tecniche stimato in €. 500,00: tutto ciò dopo aver ottenuto la sanatoria ed eseguito i lavori atti a rendere agibile la stessa u.i. (adeguamento impianti alla normativa vigente con relative certificazioni).

**Valore di mercato della piena proprietà: €. 52.250,00**

**(euro cinquantaduemiladuecentocinquanta/00)**

*In fede,*

*Martina Franca, 24 febbraio 2012*

*ing. Pietro Fasano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it