

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 1 di 18

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza dell'esperto Ing. Mauro Capita nel procedimento di esecuzione

immobiliare n. 202/2016 promosso da:



Udienza di giuramento: 30 Novembre 2016

Con ordinanza del 24.11.2016 il Sig. Giudice Dott. Andrea PAIANO conferiva allo scrivente mandato di Esperto nella procedura di cui in epigrafe fissandone la comparizione all'udienza del 30.11.2016 per il giuramento di rito e la proposizione dei quesiti. Alla data che precede, innanzi al Sig. Giudice Dott.

Andrea PAIANO, stando in piedi ed a capo scoperto, prestavo il giuramento di rito, ripetendo la relativa formula. Successivamente mi veniva disposto termine per il deposito della relazione prima di 30 gg dalla prossima udienza, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

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 ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore	Documento RT 01 REV. 00 Maggio 2017 Pagina 2 di 18
--	--	--

2) *All'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*

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 dell'immobile;*

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;*

3) *Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 3 di 18

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 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 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 data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa 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:*

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore	Documento RT 01 REV. 00 Maggio 2017 Pagina 4 di 18
--	--	--

f₁. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non eseguito;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc...);

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

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) 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 scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di 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

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 5 di 18

possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alla Parti copia della perizia.

7) *Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria, o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegati all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tali invii.*

8) *Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con la relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.*

9) *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.*

10) *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;*

11) *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.*

12) *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode Giudiziario.*

13) *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.*



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 6 di 18

ELENCO DEI BENI RICAVALTA DAL PIGNORAMENTO	
Proc. n.	Descrizione Beni
202/2016	Unità immobiliare in Taranto, frazione di San Vito via Lido Bruno n. 34, composta al piano terra da ampio salone, cucina, tre vani, due bagni un ripostiglio, due terrazzini; al piano seminterrato da box ed è circondata da ampio terreno pertinenziale; il tutto insistente su una superficie di circa 1085mq. È censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto alla sezione fabbricati al Foglio di mappa n. 295 particella 420 Zona Censuaria 3 Categoria A7 Classe 3 Consistenza 10 vani Rendita € 1.265,32.



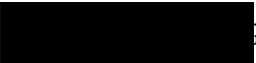
 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 7 di 18

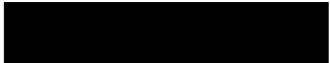
RELAZIONE TECNICA

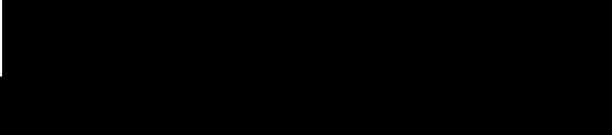
Operazioni Peritali - Sopralluoghi

Al fine di dare risposta ai precedenti quesiti posti, seppur in estrema sintesi, si riportano le operazioni più salienti che si sono effettuate alle seguenti date:

10 gennaio 2017 inviavo a mezzo PEC a tutte le parti costituite comunicazione in cui indicavo luogo e inizio delle operazioni peritali fissate per la successiva data (**ved. All. n. 1**);

19 gennaio 2017 recatomi sui luoghi oggetto di accertamento in San Vito Taranto alla via Lido Bruno n. 34 iniziavano le operazioni peritali alla presenza del Sig.  esecutato, dell'avv.  Giudiziario e del geom.  ausiliario dello scrivente (**ved. All. n. 2**). Dopo aver dato lettura dei quesiti si è effettuato un accurato sopralluogo al fine di verificare la consistenza e lo stato dell'immobile. Si è pertanto proceduto ad effettuare un rilievo fotografico e planimetrico. (**ved. All. n. 3**);

30 Gennaio 2017 recatomi presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto richiedevo estrazione di copie del progetto dell'immobile sito in Taranto alla Via Lido Bruno 34. Il progetto non era intestato all'attuale proprietario  pertanto avevo necessita di acquisire l'atto notarile con cui era avvenuto il trasferimento al s. 

06 febbraio 2017, recatomi presso lo studio del 

 avevano acquistato il suolo edificatorio in Taranto alla Località San Vito posta alla Via Lido Bruno angolo via Scampi, con insistente una parte scheletrica di costruzione, censito in Catasto al Foglio di mappa n. 295, particella n. 420 (**ved. All. n. 4**);

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 8 di 18

08 febbraio 2017, recatomi presso l'Ufficio del Comune di Taranto del Servizio Stato Civile Centrale, Direzione Risorse Umane – Demografia, acquisivo copia dell'estratto dal Registro dei Matrimoni (**ved. All. n. 5**);

13 febbraio 2017, recatomi nuovamente presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto, acquisivo copia del progetto dell'immobile oggetto di accertamento.

RISPOSTA AI QUESITI

Formazione dei Lotti

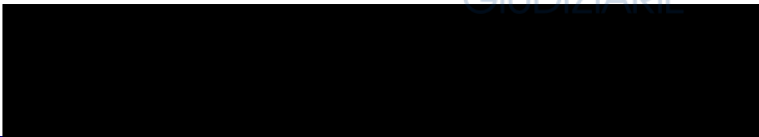
L'immobile pignorato è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato; pertanto, data la conformazione dell'immobile e lo stato dei luoghi, a parere dello scrivente è possibile procedere alla vendita in un lotto unico.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	
Proc. n.	Descrizione Beni
202/2016	Unità immobiliare in Taranto, frazione di San Vito via Lido Bruno n. 34, composta da piano terra adibito ad abitazione, piano seminterrato (garage) e terreno penitenziale. L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto alla sezione fabbricati al Foglio di mappa n. 295 particella 420

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Taranto, frazione di San Vito via Lido Bruno n. 34, composta da piano terra, piano seminterrato, in catasto al foglio n. 295 particella 420

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: La zona sviluppatasi per lo più intorno agli 70 inizio 80 è destinata prevalentemente a ville estive e civili abitazione ed è caratterizzata dalla presenza di edifici destinati ad uso residenziale. Il bene pignorato è ubicato in zona periferica

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUCIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 9 di 18

dall'abitato di Taranto in prossimità dell'abitato di San Vito, distante circa 1Km dalla costa. Il contesto urbano è caratterizzato da numerose villette con annesso terreno pertinenziale abitate principalmente nella stagione estiva, tuttavia vi sono abitazioni in cui la popolazione risiede stabilmente per tutto l'anno. La zona è servita da mezzi pubblici che la collegano alla città ed è ben servita da locali commerciali atti a soddisfare le necessità quotidiane.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il lotto oggetto, di pignoramento, è formato da un terreno su cui insiste l'unità immobiliare articolata su due livelli, piano terra adibito a civile abitazione e piano seminterrato adibito a garage. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento con terrazza piana non accessibile. Il fabbricato necessita di opere di manutenzione straordinaria in quanto l'intonaco sui prospetti, nella parte superiore, risulta lesionato ed in fase di distacco e presenta aggressioni di umidità di tipo invasivo, che da scarsa coibentazione termica.

UNITÀ IMMOBILIARE: dal cancello posto su via Lido Bruno n. 34 si accede al cortile di pertinenza e successivamente all'abitazione che si compone di piano terra costituito da ampio salone, cucina, tre vani, due bagni un ripostiglio, per complessivi 227,20mq; due terrazzini per complessivi 34,85mq; al piano seminterrato da box per complessivi 44,82mq ed è circondata da ampio terreno pertinenziale di circa 735mq; il tutto insistente su una superficie di circa 1035mq.

SUPERFICIE ALLOGGIO	
Ambiente	Superficie utile
Salone	80,55mq
Cucina	19,70mq
Vano n. 1	18,84mq
Vano n. 2	21,62mq

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 10 di 18

Vano n. 3	15,05mq
Disimpegno 1	9,24mq
Disimpegno 2	4,26mq
Ripostiglio	3,36mq
Wc 1	19,41mq
Wc 2	3,92mq
Terrazzo 1	14,25mq
Terrazzo 2	20,60mq
Garage	44,82mq
Terreno	735,00mq

RIEPILOGO SUPERFICI

Superficie utile interna calpestabile	Superficie lorda	Superficie terrazzi	Superficie garage	Superficie terreno
195,95mq	227,20mq	34,85mq	44,82mq	735,00mq

MATERIALI ED IMPIANTI: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile di colore bianco ad esclusione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,40m. La cucina è rivestita solamente su una parete, in corrispondenza del top per un'altezza di circa 2,00m. La pavimentazione dell'intero appartamento è uniforme ed è in gres porcellanato di colore chiaro. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane il legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia, di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa di impianto idrico non allacciato alla rete cittadina e di impianto fognante non allacciato alla rete cittadina ma costituito da fossa biologica himoff.

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 11 di 18

STATO MANUTENTIVO: l'unità immobiliare si presenta in un mediocre stato di manutenzione. Sono presenti su tutte le facciate esterne lesioni orizzontali dell'intonaco esterno in corrispondenza del marcapiano del solaio e presenta aggressioni di umidità di tipo invasivo che da scarsa coibentazione termica.

CONFINI: L'unità immobiliare confina ad est con via Lido Bruno, a sud con via Scampi e ad ovest con proprietà aventi causa La Gioia.

SITUAZIONE CATASTALE:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENS.	CAT.	CONSISTENZA	RENDITA
295	420	3	A/7	10 vani	€ 1.265,32
					

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA: l'immobile è stato edificato a seguito di Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori del 05.06.1985 ed è sprovvisto di certificato di abitabilità. Nel fascicolo tecnico depositato presso il Comune di Taranto è presente il progetto della fossa imhoff con parere favorevole rilasciato dall'Ufficio Sanitario in data 07.02.1984 al n. 11224/17; ciò nonostante non sono state rinvenute le necessarie autorizzazioni allo scarico né all'ufficio Asl, né all'ufficio Ambiente ed Ecologia. Inoltre, è depositato un atto di asservimento n. 1927 del 16.04.1985 di area a vincolo di parcheggio di 78.00mq di forma rettangolare posta all'interno della recinzione ad angolo tra via lido bruno, per una lunghezza di 15m, e via scampi, per una larghezza di 5,20m. Tale destinazione, avente natura di onere reale non potrà essere soppressa, mutata o ridotta salvo per espressa volontà di legge.

AGIBILITÀ: l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 12 di 18

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ: nell'estratto di mappa del foglio 295 particella 420 si nota che nella mappa non è riportata la via Scampi, che nella realtà risulta essere confinante con la particella 420 dell'immobile oggetto di causa; pertanto lo scrivente ha aggiornato tale difformità con la redazione del tipo mappale. Inoltre, dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una variazione dovuta ad una diversa distribuzione di spazi interni con variante prospettica ad est ed nord. Dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato dei luoghi si evidenzia la chiusura dell'infisso posto nel salone in corrispondenza della parete posta a nord, inoltre, sempre nel vano salone nella parete posta ad est affacciante sul terrazzo è presente una sola porta finestra a fronte di n. 4 porte finestre indicate nel progetto depositato presso il civico Ente. Nel vano salone, inoltre, è stato realizzato un camino con canna fumaria in muratura. Per tali difformità, pertanto, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria al fine di ottemperare a tale discordanze acquisendo le necessarie autorizzazioni amministrative a sanatoria previo nulla osta ambientale paesaggistico e/o conformità ambientale paesaggistica considerando che la zona su cui insiste il fabbricato è sottoposta a tale vincolo; inoltre, non essendo presente il certificato di agibilità si dovrà presentare, a valle della pratica in sanatoria, una successiva pratica per l'ottenimento certificato di agibilità.

Per la definizione della pratica di sanatoria e per l'acquisizione del certificato di agibilità si stima a corpo un costo complessivo di circa € 12.000,00 per onorari e oneri amministrativi.

DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 14-03-2016						
DIRITTO DI PROPRIETÀ	QUOTA	PERV. PER	NOTAIO	DATA	TRASCR.	N
						

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 13 di 18

ISCRIZIONI					
REG. GEN.	REG. PART.	DATA	TIPO	A FAVORE	CONTRO
					

TRASCRIZIONI					
REG. GEN.	REG. PART.	DATA	TIPO	A FAVORE	CONTRO
					

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott. Francesco ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 14 di 18

STATO DI POSSESSO
Al momento del sopralluogo l'immobile è in possesso dell'esecutato

SITUAZIONE CONDOMINIALE
Non risulta costituito alcun condominio pertanto non sussistono oneri condominiale

DIVISIBILITÀ DEL BENE
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta non divisibile

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA							
ATTO DI PROV.	VIS. CAT.	PLAN CAT.	CONTRATTO LOCAZ.	ONERI CONDOM.	ESTRATTO MATRIMONIO	PROG. COM.	TIPO MAPPALE
si	si	si	assente	assente	Regime di separazione dei beni	SI	SI

SOPRALLUOGHI-RILIEVI		
SOPRALLUOGO	FOTOGRAFICO	PLANIMETRICO
si	si	si

METODO DI STIMA: Per determinare il valore venale dell'immobile si procede con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato", che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 15 di 18

canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, definita con il "procedimento di stima sintetico", facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quella in questione. Per la zona dove è ubicato il bene immobiliare le quotazioni risultano compresi tra:

Ville e Villini: €/mq 850,00 e €/mq 1.050,00, pertanto si assume una quotazione media pari a:

$$(\text{€/mq } 850,00 + \text{€/mq } 1.050,00) / 2 = \text{€/mq } 950,00$$

Box: €/mq 550,00 e €/mq 800,00 pertanto si assume una quotazione media pari a:

$$(\text{€/mq } 550,00 + \text{€/mq } 800,00) / 2 = \text{€/mq } 675,00$$

Pertanto,

Calcolo della superficie commerciale

$$\begin{aligned} &\text{Superficie lorda } 272.20\text{mq} + (\text{Superficie terrazzi } 34,85\text{mq} \times 35\%) + (\text{Superficie Garage } \\ &44,82\text{mq} \times 50\%) + (\text{Superficie terreno pertinenziale } (25\text{mq} \times 10\% + 710\text{mq} \times 2\%)) = \\ &323,51\text{mq} \end{aligned}$$

$$\text{Superficie commerciale } 323,51\text{mq} \times 950\text{€/mq} = \text{€ } 307.331,65$$

Totale valore di mercato € 307.331,65 da cui detrarre le spese per le pratiche di sanatorie e agibilità pari a € 12.000,00 da cui

PREZZO BASE DEL LOTTO € 295.300,00

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca ZANNA		Documento RT 01
			REV. 00 Maggio 2017
			Pagina 16 di 18

DESCRIZIONE SINTETICA

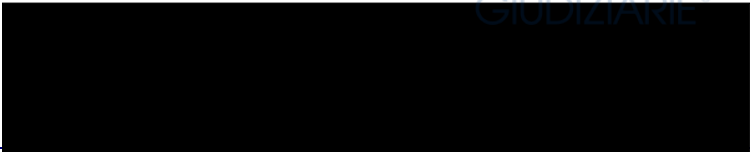
Unità immobiliare in Taranto, frazione di San Vito via Lido Bruno n. 34, composta al piano terra da ampio salone, cucina, tre vani, due bagni un ripostiglio, due terrazzini, al piano seminterrato da box ed è circondata da ampio terreno pertinenziale; il tutto insistente su una superficie di circa 1085mq, censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto alla sezione fabbricati al Foglio di mappa n. 295 particella 420 Zona Censuaria 3 Categoria A7 Classe 3.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

VALORE DI MERCATO: € 295.300,00

ALLEGATI:

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Verbale operazioni peritali;
3. Rilievo planimetrico;
4. Atto di compravendita;
5. Estratto atto di matrimonio;
6. Visura catastale aggiornata;
7. Planimetria catastale;
8. Tipo mappale

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore	Documento RT 01
		REV. 00 Maggio 2017
		Pagina 17 di 18

RILIEVO FOTOGRAFICO



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 - 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com pec: mauro.capita@ingpec.eu	TRIBUNALE DI TARANTO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice Istruttore	Documento RT 01
		REV. 00 Maggio 2017
		Pagina 18 di 18

