



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Rosa Maria Di Santo nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°658/2011, promosso da:

“Banca di Taranto – Banca di Credito Cooperativo soc. coop.”

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. Di Santo Rosa Maria, nominato esperto, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., il seguente quesito:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 56, 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 e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 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;

arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da “Banca di Taranto – Banca di Credito Cooperativo soc. coop.” contro



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. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;

4) **REDIGA**, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuno 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 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 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;

arch. Di Santo Rosa Maria

- Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro [REDACTED]



- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'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:

f₁) Per i 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 (es. uso, abitazione, servitù ecc.);

f₂) per i 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 già deliberate 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) alleggi 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 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.



Lotto B

Descrizione sintetica: *Proprietà per quota pari ad 1/2 indiviso dell'abitazione sita in Taranto alla via Federico II n°2/21, piano quinto, scala D, interno 10, con accesso a destra salendo le scale, composta da quattro vani ed accessori, con posto auto assegnato e i diritti proporzionali di condominio.*

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato nella periferia di Taranto, precisamente nella zona denominata D8 (zona residenziale di espansione di tipo A) dalla Variante al PRG, attualmente in vigore nel Comune di Taranto. L'area è interessata da interventi che seguono le forme previste dalla legge 6/8/1967 n.765.

La superficie territoriale è caratterizzata da residenze con verde privato e giardini di quartiere. Nelle vicinanze sono presenti scuole dei primi gradi e nuclei commerciali di immediata necessità.

Il bene pignorato si trova, quindi, in una zona periferica dove il valore commerciale degli immobili si mantiene più basso rispetto a quelli ubicati nel centro cittadino.

Fabbricato

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio composto da un piano terra e cinque piani superiori, caratterizzato da una tipologia edilizia plurifamiliare in linea con il vano scala che serve due alloggi per piano, serviti da ascensore. Nel corpo di fabbrica ci sono cinque vani scala contraddistinti dalle lettere A-B-C-D-E.

Unità immobiliare

Dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo, al bagno "2" e al disimpegno della zona notte che è caratterizzata da tre camere da letto con un altro servizio igienico.

Il bagno vicino alla cucina è costituito da lavabo, wc, bidet e doccia; quello della zona notte ha il lavabo, il wc, il bidet e la vasca con idromassaggio. Sono aree di pertinenza dell'unità immobiliare il balcone posto a nord su cui si affacciano due

arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro [redacted]

21

camere da letto e il bagno "1" e i balconi posti a sud fruibili rispettivamente dal soggiorno-pranzo e dal letto "1".

Si è rilevato un abbassamento di soffitto pari a cm 25 nel servizio igienico della zona notte per collegare lo split posto nel disimpegno con la rispettiva unità esterna, localizzata nel balcone 1. L'ulteriore abbassamento eseguito in una zona nel soggiorno pranzo, vicino alla porta d'ingresso, ha funzione decorativa.



Materiali e impianti

Il corpo di fabbrica è realizzato con una struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri e la muratura esterna ha uno spessore massimo di circa cm 40. Gli ambienti interni dell'unità immobiliare sono divisi da tramezzi con spessore di cm 10 incluso intonaco. La pavimentazione è in ceramica sia all'interno che sui balconi. Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate in tutta altezza escluse quelle dei bagni e quelle adiacenti ai mobili della cucina che, fino ad una certa quota, sono rivestite da piastrelle in ceramica. Gli angoli delle pareti della cucina e il pilastro sono rivestiti con alcune piastrelle di ceramica per creare un effetto decorativo. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in lega di alluminio ed hanno un sistema di schermatura costituito da avvolgibile. La porta d'ingresso è blindata, in legno.

Sono stati rilevati i seguenti impianti nell'unità immobiliare:

- impianto elettrico per civile abitazione con quadro elettrico e interruttore generale del tipo magnetotermico differenziale;
- impianto idrico - fognante a servizio della cucina e dei bagni con produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia posta nel balcone 2;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti costituiti da elementi radianti in ghisa;
- impianto gas a metano a servizio della cucina e della caldaia;
- impianto citofonico presente;
- n°2 split a pompa di calore localizzati rispettivamente nel soggiorno-pranzo e nel disimpegno, a servizio della zona notte.

arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro

22

Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione di tutti gli impianti e degli elementi costruttivi (pavimenti, pareti, infissi esterni, ecc.) delle unità immobiliare è buono anche se è presente umidità di condensa nel bagno 2 e sulla parete che divide i vani denominati "letto 1" e "letto 2". L'intero edificio di cui fa parte l'appartamento e gli impianti condominiali si trovano in un discreto stato di conservazione.

Conclusioni

Il prezzo di mercato dell'appartamento è incrementato dal fatto che non occorrono interventi di manutenzione agli elementi costruttivi e agli impianti ma risente della posizione periferica dell'unità immobiliare rispetto al centro cittadino.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente interno</i>	<i>Superficie netta</i>
Soggiorno-pranzo	mq 40,38
Letto 1	mq 14,41
Letto 2	mq 14,72
Letto3	mq 9,93
Disimpegno	mq 3,63
Bagno 1	mq 5,52
Bagno 2	mq 4,40
Ripostiglio	mq 3,52
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
Balcone 1	mq 13,51*
Balcone 2	mq 11,88*
Balcone 3	mq 3,09*

* La superficie delle pertinenze è stata calcolata secondo il D.P.R. n°138/98 da cui deriva la superficie omogeneizzata.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
superficie utile interna	mq 96,51
superficie balconi	mq 28,44
superficie lorda	mq 112,35*
superficie commerciale	mq 120.20

* La superficie è stata calcolata secondo il D.P.R. n°138/98 e questa si somma alla superficie omogeneizzata dei balconi per ottenere la superficie commerciale.

Il DPR 138/98 stabilisce per il calcolo della superficie omogeneizzata che:

Balconi, terrazzi e similari, la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Superficie balconi = mq 28.48; 30% di mq 25 = mq 7.5; 10% di mq 3.48 = mq 0.35;

Superficie omogeneizzata balconi = mq 7.85

Confini

L'appartamento confina a nord e a sud con cortile condominiale, ad ovest proprietà

ad est con vano scala e proprietà

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Rend
Comune di Taranto							
300	414	45	3	A/3	3	6,5 vani	€ 537,12
In ditta:							



Pratica edilizia

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato tramite il Nulla Osta n°79 rilasciato dal Comune di Taranto il 08/04/1986 e il Nulla Osta, in variante, n°163 del 13/07/1987.

Abitabilità

Il corpo di fabbrica di via Federico II 2/21 è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità n°353 rilasciato dal Comune di Taranto in data 24/03/1988.

Conformità

La planimetria dell'unità immobiliare rilevata durante il sopralluogo non è conforme al progetto di variante approvato con Nulla Osta n°163 del 13/07/1987 per le seguenti motivazioni:

- è stato demolito il muro divisorio tra la cucina e il soggiorno;
- è stato allargato il bagno più piccolo, di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare, variando la posizione dei tramezzi del disimpegno con demolizioni e ricostruzioni.

Vincoli

L'immobile **non** è soggetto ad alcun vincolo di tutela.

Conclusioni

E' possibile richiedere al Comune di Taranto una sanatoria, applicando la normativa edilizia vigente, in base agli interventi non conformi effettuati all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni si richiede l'applicazione dell'art. 6 "Attività edilizia libera" D.P.R. n°380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche, in quanto tale opera fa parte degli interventi di manutenzione straordinaria *(le opere e le modifiche*

arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro [REDACTED]

25

necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso). Tali interventi "previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo". Il comma 7 prevede, inoltre, che "la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".

Si può prevenire, quindi, per rendere conforme lo stato di fatto dell'unità immobiliare alla pratica edilizia, una spesa di circa € 2.000,00 che comprende le spese tecniche per l'istituzione della pratica, le sanzioni per gli abusi e il conseguente aggiornamento della planimetria al Catasto.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto delle spese da sostenere per rendere l'unità immobiliare conforme alla normativa edilizia vigente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18/11/2011						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
Proprietà: [REDACTED]						
proprietà	1/2	compravendita	dott. Rocco D'Amore	15/01/2002	18/01/200/	791/950



arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n° 658/2011 promosso da: "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop. [REDACTED]"



Stato di possesso

L'immobile è occupato dai proprietari sig. [REDACTED]

Iscrizioni*

n.ri	Del	Tipo	A favore
94/951	18/01/2002	Ipoteca convenzionale	SANPAOLO IMI Spa Torino
4011/17977	29/06/2010	Ipoteca giudiziale	BANCA DI TARANTO – Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. Taranto

* Ispezione ipotecaria aggiornata al 26/10/2012.

Trascrizioni*

n.ri	Del	Tipo	A favore
21153/30252	18/11/2011	Pignoramento immobiliare	BANCA DI TARANTO – Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. Taranto

*Ispezione ipotecaria aggiornata al 26/10/2012.

Successioni

Esecutato deceduto	Domanda di successione
No	No

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n°658/2011 promosso da "Banca di Taranto – Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro [REDACTED]

27

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	---	---	---	Sì	---	---

Spese Condominiali

Secondo quanto descritto in allegato dall'amministratore, sig. [REDACTED] del condominio di via Federico II n°2/21, si constata che l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è di € 816,00.

Si rileva che non sono state deliberate spese straordinarie non ancora scadute e che le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data del 10/10/2012 sono pari ad € 2.661,52.

Valutazione della quota del debitore

Il bene è pignorato per la quota pari ad 1/2 indiviso della proprietà.

Metodo di stima

La formulazione del giudizio di stima dipende dalla scelta dell'aspetto economico da porre ad oggetto della valutazione (criterio di stima) e dall'adozione del procedimento di stima attraverso l'individuazione dello scopo della stima e la successiva ricerca dei dati elementari. Nel caso in esame, il valore economico del bene che si è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, si è seguito il metodo comparativo, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso gli operatori del

sette al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per immobili aventi medesime caratteristiche di quelle in esame e situati nella stessa zona. Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili simili per tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in questione, in particolare della posizione.

Si deve considerare anche che nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto delle spese da sostenere per rendere l'unità immobiliare conforme alla normativa edilizia ed igienica vigente.

I risultati delle indagini si sono, quindi, mediati considerando l'effettivo stato del bene oggetto di pignoramento tanto da ritenere congruo valutare ad € 1.000,00 il costo a mq dell'appartamento.

La superficie stimata è quella lorda o commerciale pari a mq 120, arrotondando per difetto.

Descrizione sintetica

Proprietà per quota pari ad 1/2 indiviso dell'abitazione sita in Taranto alla via Federico II n°2/21, piano quinto, scala D, interno 10, con accesso a destra salendo le scale, composta da quattro vani ed accessori, con posto auto assegnato e i diritti proporzionali di condominio, per una superficie commerciale di mq 120 e superficie utile interna per l'appartamento di circa mq 96,51 oltre mq 28,48 di balconi; censita nel NCEU al foglio 300, particella 414, sub 45, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita € 537,12, in ditta [REDACTED]

L'unità immobiliare è munita di Certificato di Abitabilità e l'edificio di cui fa parte è stato edificato tramite il Nulla Osta n°79 rilasciato dal Comune di Taranto il 08/04/1986 e il Nulla Osta in variante n°163 del 13/07/1987.

L'unità immobiliare è attualmente abitata dai proprietari.



Il tutto, nello stato di fatto e di diritto a 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.

Indice di valutazione: € 1.000,00/MQ

arrotondando per difetto:

Valore di mercato: € 120.000,00 (Euro Centoventimila/00)

La valutazione si riferisce all'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare.

Tanto in conformità all'incarico conferitomi
Taranto, 26 Ottobre 2012

Il C.T.U.

Arch. Rosa Maria Di Santo



arch. Di Santo Rosa Maria

Esecuzione immobiliare n° 658/2011 promosso da "Banca di Taranto - Banca di Credito Cooperativo soc. coop." contro [REDACTED]

30