

TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 175/1994 R.G.E.

che riunisce anche il procedimento iscritto al n. 335/94

Promossa da

BANCA POPOLARE JONICA

[REDACTED] principale

e da

**BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA
ora BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA**

[REDACTED] n.335/94

contro

interventi

BANCO DI NAPOLI SpA

e

**BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA
ora BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA**

Udienza di giuramento

09.06.2003

C.T.U.

NICOLA BRADASCIO

INGEGNERE

Via Cavour 40 - 74017 MOTTOLA (TA)

tel./fax 099.8863933

inq.bradascio@libero.it

Cod. Fisc. BRD NCL 59C16 F784F - Partita IVA 01769260736

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 19 maggio 2003, il Signor Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato il sottoscritto dott. ing. Nicola BRADASCIO, con studio in Mottola (TA) alla via Cavour n.40, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. 1057, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui sopra, invitandolo a comparire all'udienza del 9 giugno 2003 per il giuramento di rito.

Per i quesiti si è ritenuto far riferimento a quelli aggiornati dal dott. Casavola e precisamente:

“Il Giudice pone all'Esperto i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessarie, 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:

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;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) 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;

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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Palagiano		
175/1994	1	“Appartamento in Palagiano (TA) alla Via Vecchia Palagianello, piano rialzato, scala B interno 13, di vani 3 ed accessori con giardino pertinenziale di mq 60. In catasto al fg. 10, p.lla 239/16 il p.r. e fg. 10, p.lla 239/23 il giardino”.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto della stima.

Si precisa che la documentazione ipo-catastale in atti è relativa a tutti i beni pignorati.

Lo scrivente, opportunamente valutando 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 Palagiano</i>		
175/1994	1	Appartamento in Palagiano alla Via per Parete Pinto n.7, al piano terra rialzato, scala B interno 13, composto di tre vani ed accessori con giardino pertinenziale.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

2.1 LOTTO 1

*Appartamento in Palagiano,
alla via per Parete Pinto n. 7*

Il giorno 21 ottobre 2005 il sottoscritto diede inizio alle operazioni di consulenza tecnica recandosi presso l'immobile di Via per Parete Pinto (già via Vecchia di Palagianello) civico 7 in Palagiano, previa convocazione, avvenuta a mezzo di lettera raccomandata all'esecutata e agli avvocati curatori della procedura di pignoramento (cfr. All. 1). Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. [REDACTED] Sig. [REDACTED] marito dell'esecutata e comproprietario dell'immobile pignorato.

Durante la visita sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con una verifica delle dimensioni dei locali e un rilievo fotografico.

2.1.1 Il fabbricato

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica posti in linea tra la Via Appia e Via per Parete Pinto, in zona di completamento alla periferia del Comune di Palagiano.

Gli edifici si sviluppano su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ad esclusione del primo che ha solo due piani fuori terra oltre il seminterrato.

Essi sono stati realizzati negli anni novanta in forza della concessione edilizia del 21.03.89, n.39 (prat. ed. 118/87). Sono stati oggetto di variante come si dirà nel seguito (cfr. par. 2.1.7).



Gli edifici sono realizzati con struttura portante a telaio formata da travi e pilastri in cemento armato e solaio gettato in opera, con murature in conci di tufo (foto 1-2).

Foto 1



Foto 2

Si raggiungono gli appartamenti attraverso tre vani scala posti sul fronte di Via per Parete Pinto, che si raggiungono percorrendo altrettanti vialetti con accesso da cancelletti metallici posti sulla recinzione del complesso edilizio.

L'accesso ai vani scala avviene attraverso portoni in alluminio anodizzato a vetro color legno (foto 3).

L'appartamento oggetto della presente perizia fa parte del secondo edificio con accesso dal civico 7.

Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in lastre di marmo così come i gradini delle scale (foto 4-5).

Attualmente tutte le parti comuni dell'edificio sono in buone condizioni di manutenzione.



Foto 3

2.1.2 L'appartamento

Dopo aver percorso il vialetto di accesso ed essere entrati nel vano scala dell'edificio, salendo la prima rampa di scale si arriva al pianerottolo di accesso ai primi due appartamenti del piano rialzato.

Attraverso un portoncino blindato rivestito con pannello in legno posto sulla destra si accede all'appartamento oggetto della presente perizia (foto 5).

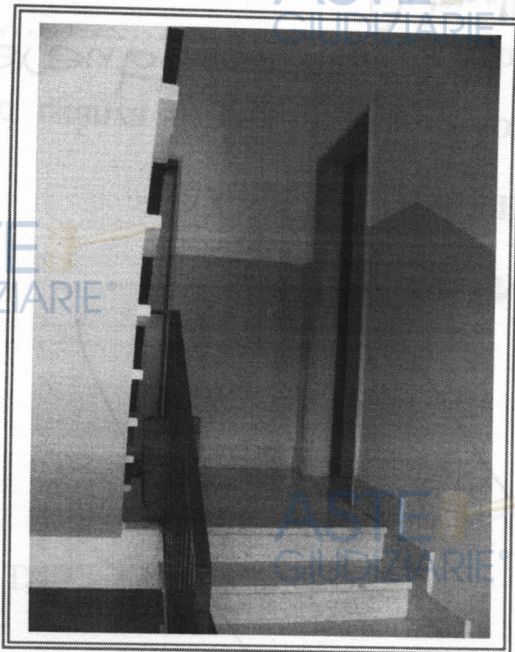


Foto 5

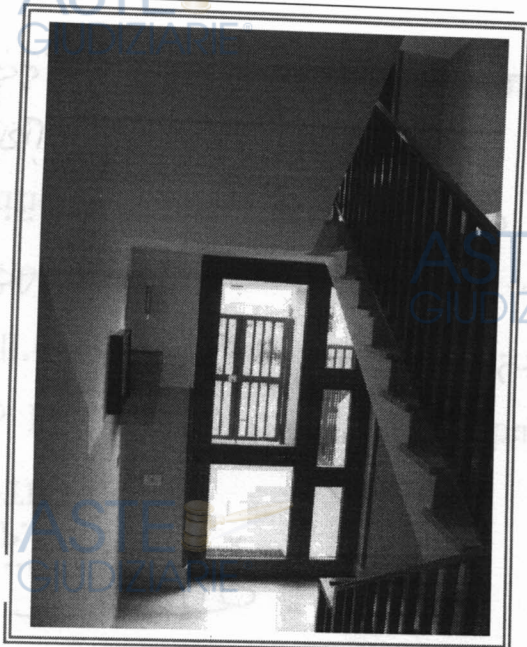


Foto 4

Si accede direttamente nel soggiorno (cfr. pianta allegata e foto 6) mentre sulla sinistra una porta (foto 7) conduce alla cucina (foto 8) da cui si accede al balcone posto sul retro da cui, scendendo una rampa di scale, si raggiunge il piccolo giardino di pertinenza dell'appartamento (foto 9).

Sempre dal soggiorno si accede ad un piccolo corridoio (foto 10) che disimpegna nella zona notte una camera da letto sulla destra (foto 11), un ripostiglio posto di fronte, l'altra camera da letto che si affaccia sul retro (foto 12) e il bagno sulla sinistra (foto 13).



Foto 6



Foto 7



Foto 8

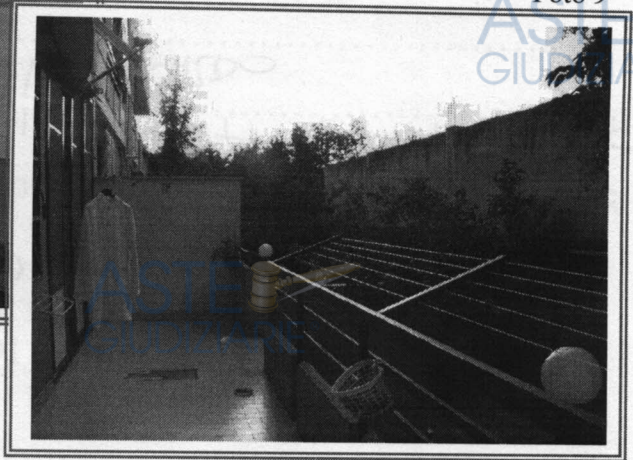


Foto 9

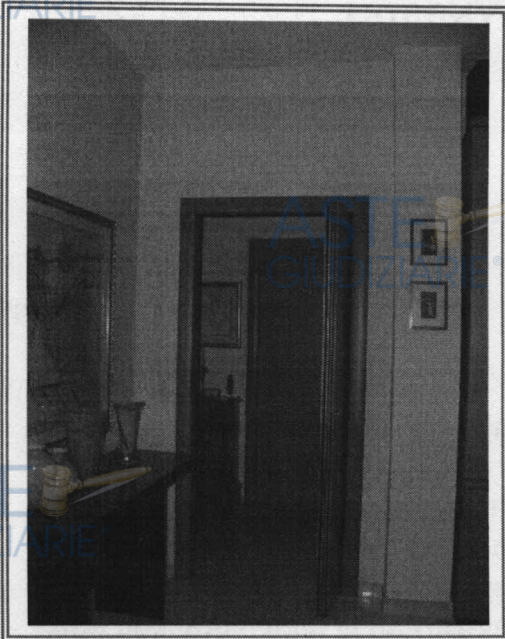


Foto 10

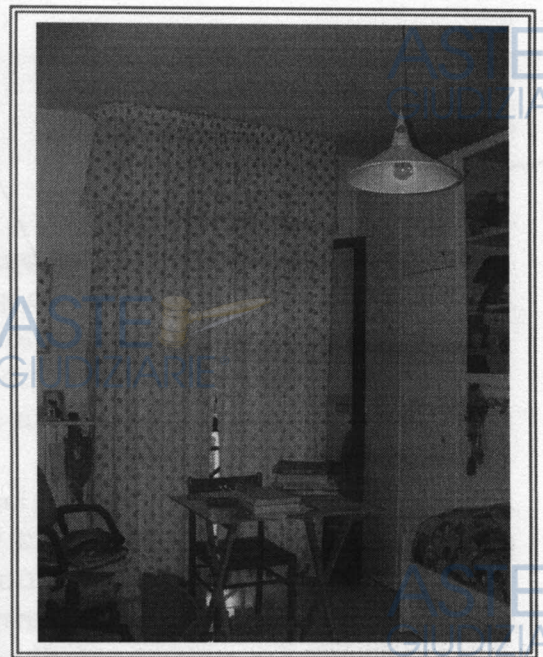


Foto 11



Foto 12

Anche sul fronte strada dal balcone si giunge in un piccolo giardino con accesso anche dal vialetto di ingresso al vano scala dell'edificio.

Gli ambienti risultano di forma regolare.

Il soggiorno e la prima camera da letto risultano illuminati e arieggiati da porte-finestre che si aprono sul balcone che si affaccia sul fronte principale (foto 14-15), mentre la cucina e l'altra camera da letto hanno accesso sul balcone posto sul retro.

Il bagno prende luce ed aria attraverso una finestra che si apre sul retro (foto 9 – cfr. pianta allegata).

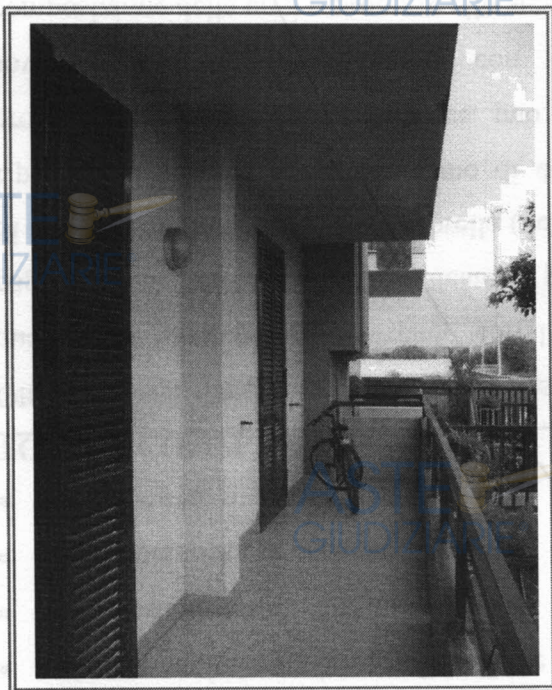
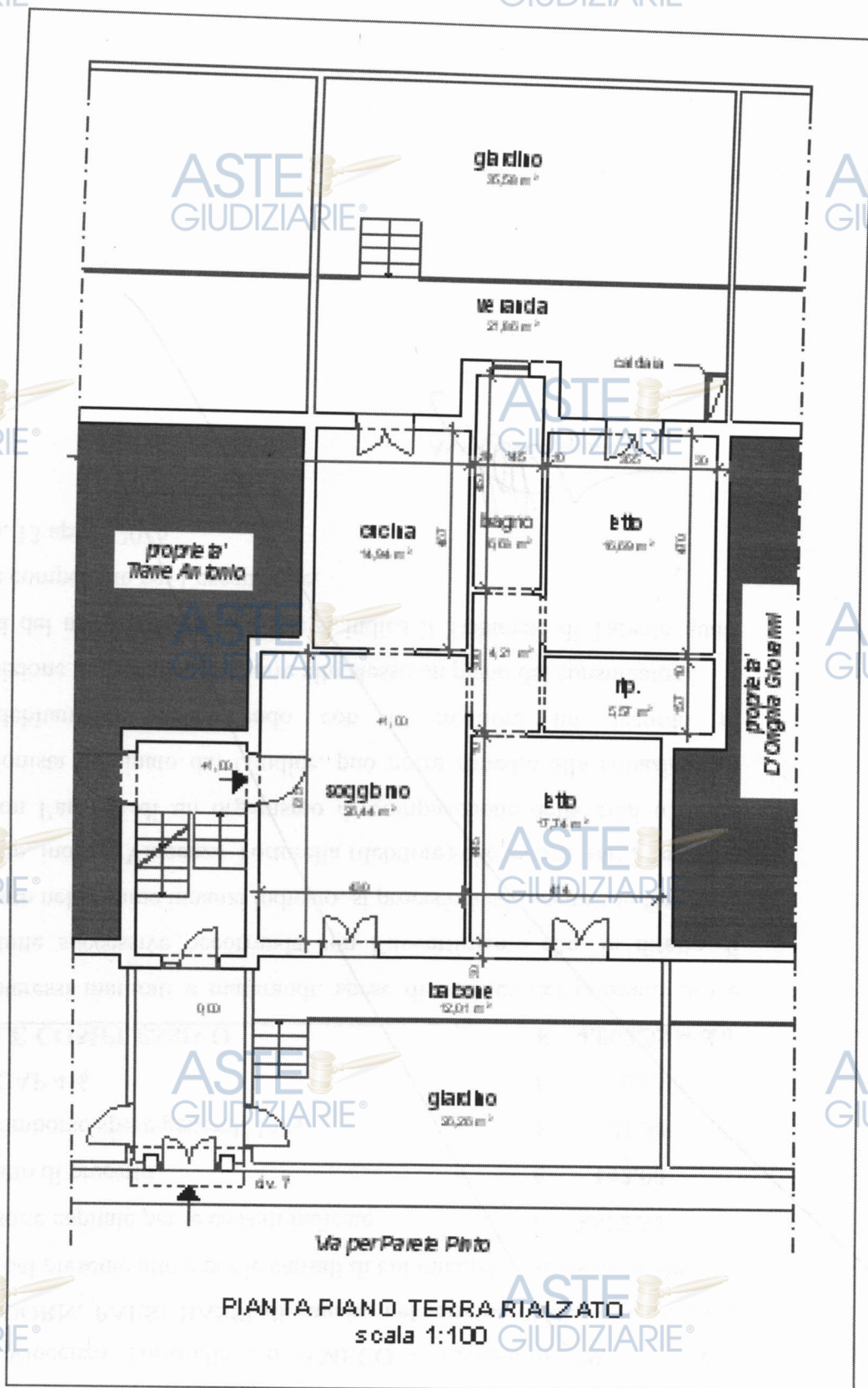


Foto 14



Foto 15



N.B.: Pianta (fuori scala) anche in All. 2

Le superfici utili interne, ricavate dai grafici catastali confrontate con quelle di progetto e verificate in loco, risultano essere:

Destinazione	Superficie (m ²)
Soggiorno	26,44
Cucina	14,94
Disimpegno	4,21
Bagno	6,63
Letto	16,69
Ripostiglio	5,57
Letto	17,74
Totale s.u.a.	92,22
Balcone	12,01
Veranda	21,86
Totale s.n.r	33,87
Superficie utile complessiva = = S.u.c. = s.u.a. + 0,60 x s.n.r. =	112,54
Giardino (su via per Parete Pinto)	26,26
Giardino (su retro)	35,58
Totale giardino	61,84

2.1.3 Rifiniture

Tutte le pareti interne risultano intonacate a civile a tre mani ad esclusione di quelle del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 metri.

La pavimentazione è in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato protetti da persiane avvolgibili in materiale plastico e grate metalliche quelle che si aprono sul retro, mentre sul fronte principale sono presenti persiane sempre in alluminio anodizzato di colore marrone (cfr. foto).

Le porte interne sono in legno douglas essenza noce.

Gli impianti elettrico, idrico e telefonico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da gas metano con caldaia murale posta sulla veranda.

Tutti i materiali sono di tipo economico e risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

Nel complesso lo stato di conservazione del manufatto è da ritenersi buono.

2.1.4 Situazione locativa

L'appartamento è l'abitazione della famiglia dei sig.ri [redacted] e Oliva [redacted]

2.1.5 Confini

L'immobile confina con Via per Parete Pinto, proprietà [redacted] proprietà D. [redacted] pro aventi diritto.

2.1.6 Situazione catastale

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune censuario di Palagianò in ditta:

- [redacted] Massimo, nato a Milano il 02.06.1959, proprietà per 1/2;
- [redacted] Maria Antonia, nata a Palagianò il 21.09.1959, proprietà per 1/2 (All. 3);

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
10	239	16	A/3	3	5,5 vani		€ 468,68

mentre il giardino di pertinenza è censito come bene esclusivo del sub.16, ancora in ditta:

- C. & C. Costruzioni srl

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
10	239	23					

2.1.7 Situazione urbanistica

Dalle indagini eseguite presso gli uffici comunali è risultato che l'immobile risulta essere stato edificato in forza della Concessione n. 39/89 del 21.03.89 (Prat. Ed. n.118/87). In data 12.02.91 (prot. 2112 del 14.02.91) è stata fatta richiesta di autorizzazione di Variante in corso d'opera per ampliamento della superficie e volumetria relativamente ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, modifiche della distribuzione interna degli ambienti con conseguente variazione dei prospetti esterni e variazione dell'altezza interna del piano seminterrato. Tale richiesta di variante però ha ottenuto parere negativo da parte della C.E.C. in data 16.10.97 (verbale n.120) (cfr. documentazione in All. 4). In data 21.03.2000 (prot. 2211/98) veniva richiesta la Concessione in Sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85. Da notizie acquisite direttamente dal tecnico incaricato l'immobile risulta già munito di collaudo statico e dei certificati di conformità degli impianti. Quindi, una volta concessa tale sanatoria, verrà richiesta il certificato di abitabilità. Per il completamento dell'iter amministrativo in corso si può prevedere una ulteriore spesa di circa € 4.000,00.

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

2.1.8 Provenienza dell'immobile

L'appartamento è pervenuto ai coniugi [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per Notaio Francesca LORUSSO del 08.07.1992, repert. n.1863, reg.to a Taranto il 13.07.92 al n.6682, e trascritto il 09.07.1992 ai nn. 13658/10422, dalla Società "C & C Costruzioni Srl" con sede in Mottola (All. 5).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25/03/1994

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Foglio 10 particella 239 sub 16 e 23 - proprietà: [redacted] proprietà per 1/2 [redacted]						
abitazione	1/2 della piena proprietà a [redacted]	[redacted] compravendita	Notaio Francesca LORUSSO	08.07.1992	09.07.92	13658/10422

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il bene apparteneva per metà della piena proprietà alla sig.ra [redacted]

3. Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Come risulta dalla Certificazione Notarile per notai Dott.ssa Luciana CHIRIZZI e Francesco PIZZUTI (cfr. doc. ipocatastale allegata alla procedura), nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (dal 25.03.74 al 25.03.94) risulta che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1486	09.07.92	Ipoteca contro [redacted]	BANCA COMMERCIALE ITALIANA
1152	09.07.93	Ipoteca giudiziale contro [redacted]	BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA
1316	06.08.93	Ipoteca giudiziale contro [redacted]	BANCO DI NAPOLI

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3523	25.03.94	Pignoramento immobiliare contro [redacted]	BANCA POPOLARE JONICA

- **Trascrizione del 12.01.89 n.705** di asservimento a favore del Comune di Palagiano contro [redacted]
- **Trascrizione del 12.01.89 n.706** di convenzione urbanistica a favore del Comune di Palagiano contro [redacted]

- **Iscrizione del 09.07.92 n.1486 di IPOTECA**, per Notaio Lo russo del 08.07.92 per la somma di £ 140.000.000 di cui £ 70.000.000 per sorte capitale, a favore della **BANCA COMMERCIALE ITALIANA** contro **OLIVA Maria Antonia**
- **Iscrizione del 09.07.93 n. 1152 di IPOTECA GIUDIZIALE**, a favore della **BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA** contro **OLIVA Maria Antonia** e **GEROTTO Massimo** su particella 293 e non 239.
- **Iscrizione del 06.08.93 n.1316 di IPOTECA GIUDIZIALE**, per Tribunale di Taranto del 16.07.93, per la somma di £ 118.500.000 di cui £ 67.535.608 per sorte capitale, a favore del **BANCO DI NAPOLI** contro **OLIVA Maria Antonia** e **GEROTTO Massimo**
- **Trascrizione del 25.03.94 N.3523 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, per Tribunale di Taranto del 08.03.94, per la somma di £ 14.451.972, a favore della **BANCA POPOLARE JONICA** sede di Grottaglie e contro **OLIVA Maria Antonia** e **GEROTTO Massimo**

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	---

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	---	---	Si	--	Si

4. Stima dei beni

Per determinare il valore venale degli immobili, si procederà 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 ed 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 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 unità immobiliari 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, destinazione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione, in particolare della situazione edilizia.

ASTE GIUDIZIARIE® **3.1 LOTTO 1**

*Appartamento in Palagiano,
alla via per Parete Pinto n. 7*

Per la zona dove è ubicata l'appartamento, le quotazioni degli immobili facenti parte di edifici realizzati nella stessa epoca e con uguale destinazione d'uso, risultano comprese tra € 700,00 e € 900,00 per metro quadro di superficie utile.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della buona distribuzione degli ambienti, ben illuminati e arieggiati, della buona posizione rispetto alla viabilità principale, in stato manutentivo buono, può stimarsi una quotazione di € 800,00, oltre € 80,00 per il giardino di pertinenza, e quindi risulta complessivamente:

$$\text{m}^2 112,54 \times \text{€ } 800 = \text{€ } 90.032,00$$

$$\text{m}^2 61,84 \times \text{€ } 80 = \text{€ } 4.947,20$$

per un totale di € 94.979,20, che si arrotondano a € **95.000,00**, il valore dell'immobile al netto delle spese occorrenti per il completamento della pratica per l'ottenimento del certificato di abitabilità, quantizzabili in circa € 4.000,00.

Descrizione sintetica

LOTTO 1

Appartamento in Palagianò,
alla via per Parete Pinto n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Metà della piena proprietà alla sig. **[REDACTED]** dell'appartamento sito in Palagianò (TA), al piano terra rialzato di un edificio sito in via Per Parete Pinto n. 7, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie complessiva utile di m² 92,22 circa, balcone e veranda per circa 33,87 m² e giardini di pertinenza per circa 61,84 m², riportato in catasto urbano in ditta **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** proprietario per ½ e **[REDACTED]** proprietaria per ½, al foglio 10, particella 239, sub 16, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68, e in ditta C & C Costruzioni il giardino, al foglio 10, particella 239, sub 23, bene esclusivo del subalterno 16, senza rendita, confinante con Via per Parete Pinto, proprietà **[REDACTED]** e proprietà **[REDACTED]** loro aventi diritto, immobile facente parte di un edificio realizzato in forza di Concessione n.39/89 del 21.03.89 (Prat. Ed. n.118/87) e oggetto di richiesta di concessione in sanatoria del 21.03.2000 (Prot. n.2211/98), privo di certificato di abitabilità.

Valore di mercato: €95.000,00

Taranto,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

(dott. ing. Nicola Bradascio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®