

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 417/2014 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Il sig. Giudice dell'esecuzione, [REDACTED], all'udienza del 2 ottobre 2017, disponeva la sostituzione dell'esperto nominato dott. [REDACTED] con, il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella e poneva i seguenti quesiti:

PROVEDA 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:

- 1) ALL'ACQUISIZIONE dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la 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 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;
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 fascioletti 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 quale titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risulterebbero 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 eventuale in corso per il rilascio; si precisi 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:
 - 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) e 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 esecutato;
 - f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso /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 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 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.



7. INVII, 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 alleggi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.
8. DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con 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, avverta il G.E. 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.
14. DEPOSITI in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

Lo scrivente ha eseguito giuramento il successivo 25



Generalità

L'unità, nell'atto di pignoramento, è così descritta:

- *immobile sito nel comune di Laterza, alla Via Giacomo Puccini n. 73, censito in C.U. al foglio 145, particella 1329, sub 6, abitazione di tipo economico, consistenza 7,5 vani, piano 2°.*

Verifica Catastale

L'individuazione catastale nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale.

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante i beni pignorati.

Sopralluogo

È stato eseguito un sopralluogo il 24 gennaio 2018, alla presenza dell'Esecutata,

Individuazione lotto

Piena proprietà dell'appartamento sito in Laterza, alla via Giacomo Puccini civ. 75 (ex 73), secondo piano, della superficie utile di mq 120 circa, oltre balconi di mq 22,50, circa, e sovrastante terrazzo con vano tecnico; nel NCEU al fg. 141, p.lla 1821, sub. 6, cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita di € 542,28, superficie catastale totale mq 153.

Limiti della Relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato), sono stati attinti dal mercato immobiliare sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che, della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e pro-



gettuale.

Relazione

Caratteristiche Zona

Il fabbricato, ai civici 73 e 75, è ubicato all'estremità nord di via G. Puccini, in zona semiperiferica caratterizzata da edifici di tipo economico – popolare, sviluppati su piano terra ed uno o due piani superiori. Le strade sono di scarsa ampiezza e con poche possibilità di parcheggio. La zona è carente di attività commerciali di primaria importanza.

Il Fabbricato

La palazzina, arretrata su via Puccini, è inserita in un area, in parte sistemata a verde, della superficie catastale di mq 341, di forma regolare, recintata, sul lato strada, con muratura rivestita in pietra con sovrastante ringhiera.

La costruzione, architettonicamente semplice, con facciate intonacate e tinteggiate, composta da piano interrato, a deposito, piano terra rialzato e due piani superiori, divisa in tre unità indipendenti, ha accesso:

- dal civico 73 limitatamente al piano terra-rialzato;
- dal n. 75 ai piani superiori.

Il fabbricato è in buone condizioni e non necessita a breve a parere dello scrivente, di manutenzione straordinaria.

Abitazione

L'appartamento, unico al piano, è composto da un ampio ingresso-soggiorno, dalla cucina, da tre camere, oltre bagno, bucataio, disimpegno e ripostiglio. Le camere ed il soggiorno sono complete di balconi.

Gli ambienti sono ben dimensionati e direttamente illuminati ed areati, ad esclusione del bucataio e del ripostiglio. La disposizione è funzionalmente corretta.

La terrazza e il vano Tecnico

Sul soprastante terrazzo, sono stati realizzati:

- un vano di altezza inferiore a quella minima abitabile, in catasto vano tecnico, utilizzato a deposito;



- una cabina doccia, scoperta, in muratura,

RIEPILOGO SUPERFICI¹		
appartamento	<i>superficie utile</i>	≅ mq 120,00
	<i>balconi</i>	≅ mq 22,50
terrazzo	<i>vano tecnico</i>	≅ mq 20,00
Superficie catastale totale mq 153; superficie catastale escluso aree scoperte mq 146.		

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

L'appartamento è rifinito con materiali di buona qualità, con pavimenti in parquet e/o, marmo o ceramica, infissi esterni in legno, protetti da avvolgibili, infissi interni, in legno, del tipo a scrigno.

Degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono state fornite le certificazioni di conformità.

L'unità è in ottime condizioni d'uso e non richiede interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per la verifica e/o adeguamento degli impianti.

Il vano tecnico sul terrazzo necessita di interventi di manutenzione straordinaria per l'eliminazione dei fenomeni di umidità sul soffitto.

Confini

L'unità confina: con vano scale, con via G. Puccini, strada privata e con proprietà ██████████ ██████████ salvo altri.

<i>N.C.E.U. del Comune di Laterza</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>sup. cat. (mq)</i>	<i>rendita</i>
141	1821	6	A/3	4	7,5 vani	tot. 153 mq escl. aree scop. 146 mq	€ 542,28

¹ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



In ditta: [REDACTED]; proprietaria in regime di
divisione dei beni

Situazione Edilizia

Atti Concessori

L'abitazione, ricavata per sopraelevazione di un fabbricato esistente, è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 8 del 25.01.2005.

Agibilità

L'appartamento non è munito di certificato d'agibilità.

Difformità

L'appartamento è difforme a quanto autorizzato per un diverso dimensionamento delle camere e per modifiche prospettiche; il vano e la cabina doccia scoperta, sul terrazzo, sono privi di titolo edilizio.

Regolarizzazione edilizia

Le opere in difformità possono essere regolarizzate ai sensi D.P.R. 380/01.

Del costo, attualmente presumibile, della pratica di sanatoria, sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Situazione Condominiale

Trattasi di palazzina, costituita da tre abitazioni, non costituita in condominio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23/10/2014

<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
piena proprietà	donazione	[REDACTED]	05.5.2005	24102	20.5.20509	13317

nell'atto l'unità e indicata con il sub. 5, attualmente è sub. 6, per aggiornamento.

Stato Civile

Il bene, pervenuto per donazione, è di proprietà esclusiva dell'Esecutata



Stato di Possesso

L'unità è la residenza dell'Esecutata.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
20258/4908	26.7.2005	Ipoteca	[REDACTED]
744/158	10.1.2008	Ipoteca	[REDACTED]
36146/7052	6.12.2010	Ipoteca	[REDACTED]
6754/572	19.3.1013	Ipoteca	[REDACTED]

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
20110/16048	23.10.2014	Pignoramento	[REDACTED]

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Dalla certificazione allegata non risultano vincoli del tipo: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, o altri pesi e/o limitazioni d'uso.

Stima

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè lo scopo della stima.

Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Determinazione del valore



Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi “dall’Osservatorio del mercato immobiliare” dell’ Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che il mercato immobiliare continua ad essere interessato da un fenomeno di diminuzione dei valori collegata alla problematica occupazionale dell’ILVA e delle ditte dell’indotto e alla scarsa disponibilità degli istituti bancari a concedere mutui. Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione e in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione, degli scomodi per la regolarizzazione edilizia e per il rilascio dell’agibilità.

Determinazione del valore

Lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, opportunamente valutando come predetto le problematiche per la regolarizzazione edilizia e l’assenza dell’agibilità determina il valore dell’immobile in € 160.000,00 [REDACTED].

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell’appartamento sito in Laterza, alla via Giacomo Puccini civ. 75, secondo piano, della superficie utile di mq 120 circa, oltre balconi di mq 22,50 circa e sovrastante terrazzo con vano tecnico; nel NCEU al fg. 141, p.lla 1821, sub. 6, cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita di € 542,28, superficie catastale, totale mq 153; l’unità confina con vano scale, con via G. Puccini, strada privata e con proprietà [REDACTED], salvo altri.

L’immobile le cui difformità possono essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/01, è privo di abitabilità che potrà essere ottenuta, previa regolarizzazione edilizia e l’acquisizione



delle certificazioni, collaudi ecc ecc.. previsti dalla normativa vigente; il valore indicato ha opportunamente valutato tali oneri.

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: € 160.000,00 €

Taranto, febbraio 2018

ing. Pasquale Catozzella



Allegati:

- documentazione fotografica;
- atto di provenienza
- visura catastale storica;
- planimetria stato dei luoghi
- planimetria catastale;
- permesso a costruire:
 - autorizzazione;
 - grafico di progetto ,
 - relazione tecnica;

