

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 587/2013 promosso da:

"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO società cooperativa"

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza di giuramento: 24/06/2014

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, i seguenti quesiti: Controlli, prima di ogni 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;
- 2) 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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 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. *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 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, 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.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
587/2013	Unico	<p>Locale ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra, sito in Martina Franca, località Cicerone, esteso catastalmente metri-quadrati quattrocentotrentatre (mq. 433) con antistante piazzale in pertinenza esclusiva, confinante, nell'insieme con strada Chiancaro - Mottola e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa da due lati, salvo altri.</p> <p>Risulta in catasto al foglio 107, particella 260/5, contrada Cicerone, piano T, cat. C/3, cl.1, mq 433, R.C. euro 1.162,86.</p>

<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>Rend</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
Lotto Unico	107	260	5	C/3	1	433 mq	€ 1.162,86
In ditta:	[REDACTED]						

Nou essendo intervenute variazioni catastali relativamente all'immobile sopra indicato, la situazione aggiornata risulta invariata, come di seguito riportato:

<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>Rend</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
Lotto Unico	107	260	5	C/3	1	433 mq	€ 1.162,86
In ditta:	[REDACTED]						

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
 Promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa.

5

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R al legale rappresentante della società esecutata (Allegato n.1) e fax al creditore precedente e successiva richiesta di rinvio dell'esecutato (Allegato n.2);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 05/12/2014;
Acquisizione di:
- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.3);
- 4) Verbale di sopralluogo (All. n.4);
- 5) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.5);
- 6) Visura catastale (All. n.6), straleio di mappa catastale (All. n.7) e planimetria catastale (All. n.8);
- 7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Martina Franca, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.9);
- 8) Planimetria dello stato di fatto (All. nn.10);
- 9) Copia Documentazione relativa alle Pratiche Edilizie (All. nn. 11-12-13);
- 10) Copia certificato di agibilità (All. n.14).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 05/12/2014, come risultante dal verbale allegato (Allegato n.4). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo del fabbricato oggetto di pignoramento, successivamente riprodotto graficamente nella planimetria allegata (Allegato n.10).

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Reindividuazione dei lotti		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
587/2013	Unico	<p>Piena proprietà del locale ad uso laboratorio artigianale e annessi uffici, posto al piano rialzato, sito in Martina Franca, zona industriale, località Cieerone, esteso catastalmente 433 mq, con anti-stante piazzale in comune con altri immobili, confinante, nell'insieme, con strada Chiancaro - Mottola e con proprietà XXXXXXXXXX o suoi aventi causa da due lati, salvo altri.</p> <p>Il locale è distinto in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg.107 P.IIa 260 sub 5, cat. C/3 cl. 1^, consistenza 433 mq, rendita € 1.162,86.</p>

Catasto urbano - Lotti Reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Martina Franca							
Lotto Unico	107	260	5	C/3	1	433 mq	€ 1.162,86
In ditta: XXXXXXXXXX							

Lotto Unico



Descrizione sintetica:

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio artigianale e annessi uffici, posto al piano rialzato, sito in Martina Franca, zona industriale, località Cicerone, esteso catastalmente 433 mq, con antistante piazzale in comune con altri immobili, confinante, nell'insieme, con strada Chiancaro - Mottola e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa da due lati, salvo altri.

Il locale è distinto in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg.107 P.lla 260 snb 5, cat. C/3 cl. 1^, consistenza 433 mq, rendita € 1.162,86.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella zona industriale di Martina Franca, località Cicerone, via Chiancaro zona D n.5.

In Allegato n.7 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile oggetto di pignoramento. In Allegato n.9 si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico della zona con l'indicazione della posizione dell'immobile stesso.

La zona è caratterizzata da una diffusa presenza di fabbricati ad uso artigianale ed industriale. La zona è servita dalla rete idrica dell'acquedotto, a cui è allacciato l'immobile. La zona industriale non è completamente servita dalla rete fognaria, l'immobile si trova nelle vicinanze del tronco principale della fognatura, il fabbricato non è collegato alla pubblica fognatura ed i reflui fognari sono smaltiti attraverso fossa imhoff e vasca di raccolta. La zona è servita dalla rete di gas metano, il tronco passa lungo la strada adiacente, ma il fabbricato non risulta allacciato.

Area pertinenziale

Il piazzale esterno pertinenziale si sviluppa dinanzi al fabbricato, nello spazio compreso tra il corpo di fabbrica e la sede stradale. L'area è condominiale ed è pertinenziale sia del piano terra che a servizio e per l'accesso degli appartamenti posti al primo piano. E' utilizzata come parcheggio privato dei condomini. Il piazzale con pavimentazione in cemento, è recintato con muretto, recinzione metallica e un cancello d'ingresso. Due aiuole si sviluppano lateralmente alla scala che conduce al piano rialzato del locale oggetto di stima, scala composta da sei alzate. Salendo sul pianerottolo

*Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa.*

si può accedere alle porte d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia nonché ai due appartamenti posti al primo piano. Le foto n.1 e n.2 riprendono l'area esterna e adiacente recinzione.

Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è compreso in un fabbricato composto da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano.

La foto n.3 riprende la zona d'ingresso al piazzale antistante il fabbricato ed il prospetto del fabbricato stesso.

Al piano seminterrato appartenente ad altra ditta si accede da cancello indipendente. Il cancello visibile nella foto n.3 immette nell'area di pertinenza comune al locale oggetto di pignoramento e dei sovrastanti due appartamenti appartenenti ad altre ditte.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Martina Franca il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il fabbricato fu costruito con Licenza/Concessione Edilizia. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il fabbricato fu costruito dal 1976 al 1979.

Unità Immobiliare

L'immobile al piano rialzato è suddiviso in due parti: una parte più ampia adibita a laboratorio artigianale con annesso servizio igienico ed una zona adibita ad uffici. Le due zone sono confinanti ma separate, con accessi indipendenti da pianerottolo esterno di disimpegno. La foto n.4 riprende la zona esterna con il pianerottolo di disimpegno che immette sia nel laboratorio che nella zona uffici.

La zona uffici è composta da ingresso (Foto n.5), tre vani ufficio (Foto n.6 e n.7), due bagni e un ripostiglio. Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato n.8) e la planimetria dello stato di fatto (Allegato n.10) si possono riscontrare alcune modifiche nelle divisioni interne, realizzate prevalentemente con divisorii in cartongesso, oltre alla chiusura del vano di comunicazione tra la zona laboratorio e la zona uffici.

La parte dell'immobile adibita ad uffici è in buono stato di manutenzione. In ogni ufficio è presente un condizionatore con unità esterna a pompa di calore. Agli uffici si accede dal pianerottolo, con porta d'ingresso posta di fronte a sinistra. La superficie utile interna della zona uffici è pari a circa 98 mq; l'altezza utile è pari a 3,00 mt.

Il locale artigianale è composto da un unico ambiente di circa 290 mq oltre al servizio igienico di 4,7 mq; l'altezza utile è pari a 3,18 mt, altezza sotto trave 2,88 mt. Le foto nn. 8-9-10 sono rappresentative dell'interno del locale. Ha una pianta regolare, con tre pilastri centrali. I numerosi vani finestra distribuiti su tre lati del locale consentono un buon rapporto di illuminazione; si presenta in mediocre stato di manutenzione. Come indicato in precedenza risulta murata una porta che permetteva l'accesso diretto agli uffici adiacenti. Si accede da un'unica porta d'ingresso centrale rispetto al pianerottolo.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 434 mq.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in cemento armato. I solai piani di tipo latero-cementizio. Il muro esterno è rivestito con intonaco di tipo spatolato in cattivo stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sono inoltre presenti varie fessurazioni di intonaco e calcestruzzo sui prospetti.

L'appartamento per uso ufficio è rifinito con pavimenti in marmo di vario tipo, formato 19x38 cm, con varie tipologie di colorazione. Muri e soffitto con intonaco civile liscio. Infissi con telaio in lega di alluminio e vetro semplice, la porta finestra del ripostiglio è con telaio in lega di alluminio e vetro camera. Le porte interne sono in legno verniciato bianco alcune con pannello in vetro. Il portoncino d'ingresso è in legno. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di videocitofono. Per il riscaldamento sono presenti tre condizionatori a pompa di calore con unità esterne.

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. Il bagno 1 è provvisto di vaso, lavabo e boiler elettrico. Il bagno 2 è completo di vaso, lavabo, bidet, box doccia e boiler elettrico.

Il locale artigianale ha pavimenti in Perlato di Sicilia formato 50x25 cm. Muri interni e soffitto con intonaco civile liscio; nella fascia centrale in corrispondenza del solaio di copertura vi sono evidenti segni di scrostamento dell'intonaco e macchie di umido per infiltrazione dal terrazzo (Foto n.11 e n.12). Infissi in lega di alluminio, vetro semplice e tapparelle in pvc. Unica porta d'ingresso chiusa con serranda avvolgibile in lamiera zincata azionata con motore elettrico. Impianto elettrico sottotraccia.

Bagno e antibagno pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, lavabo e bidet, nell'antibagno è presente un sifone doccia; le porte sono in legno.

L'immobile è allacciato all'acquedotto. Le acque reflue confluiscono in fossa imhoff e vasca di raccolta; è possibile realizzare l'allacciamento alla rete fognaria esistente in zona. La zona è raggiunta dalla rete di gas metano ma l'immobile non è allacciato.



Stato manutentivo

Il prospetto esterno e il locale deposito si presentano in mediocre stato di manutenzione, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria sul terrazzo di copertura e sul prospetto principale. Come indicato in precedenza nella fascia centrale del solaio di copertura all'interno del locale artigianale ci sono evidenti segni di serostamento dell'intonaco e macchie di umido per infiltrazione dal terrazzo (Foto n.11 e n.12).

La parte destinata ad uffici si presenta in discreto stato di manutenzione.

Conclusioni

L'immobile è sito nella zona industriale di Martina Franca, via Chiancaro zona D n.5. E' composto da un appartamento per uso ufficio e un locale artigianale adiacente al piano rialzato, compresi in un fabbricato condominiale, composto da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano.

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

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
<i>Appartamento uffici</i>	<i>Superficie</i>
Ingresso	23,5 mq
Ufficio 1	15,7 mq
Ufficio 2	21,0 mq
Ufficio 3	18,0 mq



Ripostiglio	11,9 mq
Bagno 1	3,4 mq
Bagno 2	4,9 mq
Locale artigianale	-
Ambiente unico	289,3 mq
Bagno e antibagno	4,8 mq
Riepilogo ambienti	Superficie utile
Appartamento uffici	98,4 mq
Locale artigianale	294,1 mq

Riepilogo ambienti (superficie lorda)	
Tipologia	Superficie lorda
Superficie lorda laboratorio artigianale	320,0 mq
Superficie lorda zona uffici	114,0 mq

Confini

L'immobile confina con strada Chiancaro - Mottola e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa da due lati, salvo altri.

Catasto urbano						
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca						
107	260	5	C/3	1	433 mq	€ 1.162,86
In ditta: [REDACTED]						

Nota: In Allegato n.6 è riportata la visura catastale storica dell'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato di cui il locale artigianale è parte, fu costruito con:

- 1) Licenza Edilizia N.5185 del 21/04/1976 rilasciata a [REDACTED] (Allegato n.11);
- 2) Concessione Edilizia in Variante N.10223 del 23/11/1978 rilasciata a [REDACTED] (Allegato n.12);
- 3) Concessione Edilizia in Variante N.10081 del 03/07/1979 rilasciata a [REDACTED] (Allegato n.13).

Agibilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca risulta rilasciata Attestazione di Agibilità N.10535 del 07/08/1997, come da certificazione riportata in Allegato n.14.

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (Allegato n.10) e la planimetria di progetto (Allegato n.12 e n.13) si riscontra una diversa divisione interna, con parte della zona uffici di progetto assorbita dalla zona adibita a laboratorio artigianale.

Condonabilità

La difformità sopra descritta (variazioni nelle divisioni interne) può essere sanata, trattandosi di opere interne senza aumento di volume, superficie e del numero di unità immobiliari. In considerazione del tipo di difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità consistono in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali è applicabile l'art.37 del D.P.R. 380/2001 (ex art.10 L.47/85). Poiché le varianti eseguite sono senza aumento di superfici e volumi, ma solo variazioni nelle divisioni interne, non vi è aumento del valore venale dell'immobile, pertanto è applicabile la sanzione nella misura minima di 516,00 euro. Tale difformità può essere sanata, quindi, con una SCIA a sanatoria il cui costo stimato tra sanzioni e spese tecniche, compresa variazione catastale, è di circa 8.000,00 euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 04 Novembre 2013

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Fg.107 P.lla 260 sub 5 - [REDACTED]						
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Ennio Cisternino di Martina Franca	05 Agosto 1996	04 Settembre 1996	9186

Note: In Allegato n.5 è riportata copia del titolo notarile di compravendita sopra indicato.

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
39	04/01/2012	iscrizione	Banca di Credito Cooperativo di Conversano società coop.

Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico Notaio Domenico Amoruso di Turi del 19/12/2011 per la somma di Euro 420.000,00 contro, in qualità di terzo datore di ipoteca, la società [REDACTED] con sede in Conversano. A garanzia dell'apertura di credito di Euro 210.000,00 concesso alla [REDACTED] con sede in Conversano, della durata di 2 anni e 11 giorni.

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
15306	04/11/2013	Trascrizione	Banca di Credito Cooperativo di Conversano società coop.

Note: Pignoramento immobiliare per atto giudiziario notificato il 30/09/2013 dalla Corte d'Appello di Lecce Sezione di Taranto, contro [REDACTED]

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
--	--	--	--	--

Note: come dichiarato nel verbale di sopralluogo (Allegato n.4) la porzione di immobile adibita ad uffici è nel possesso della società [REDACTED] costituendo la sede della stessa società, mentre il locale artigianale è libero.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa.

<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 locazione</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>Condono</i>
Si	Si	Si	Si	--	--	--

<i>Documentazione allegata/verificata</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	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile è situato nella zona industriale di Martina Franca, via Chiancaro zona D n.5. L'unità immobiliare è composta da una zona adibita ad uffici e un locale adiacente adibito a laboratorio artigianale, entrambi al piano rialzato con accesso indipendente. Sono compresi in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. L'area antistante di pertinenza condominiale, è recintata. La zona uffici è composta da ingresso, tre vani ufficio, due bagni e un ripostiglio. La zona superficie utile è pari a 98 mq. La zona uffici si presenta in buono stato di manutenzione.

Il locale artigianale è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico. La superficie utile è pari a 294 mq circa. Il locale è in mediocre stato di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria in modo particolare sul terrazzo di copertura.

La superficie lorda complessiva è pari a 434 mq circa, di cui 320 mq relativi al laboratorio artigianale e 114 mq relativi alla zona uffici.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella zona industriale di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, epoca di costruzione non recente (circa 35 anni) considerato il mediocre stato di manutenzione generale sia all'interno che all'esterno come ampiamente descritto in precedenza, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 450,00 €/mq per la zona laboratorio artigianale e 650,00 €/mq per la zona uffici, considerando la superficie lorda. Tali valori unitari, inclusivi dell'incidenza delle aree di pertinenza, sistemazioni esterne e recinzioni, sono in linea con le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che per capannoni industriali nell'agro di Martina Franca in stato conservativo normale indica un valore compreso tra 400,00 €/mq e 550,00 €/mq, per laboratori un valore compreso tra 490,00 €/mq e 710,00 €/mq. Il valore ritenuto congruo è più vicino ai valori minimi del range indicato in quanto se ne escludono elementi deprezzanti quali la limitata estensione del parcheggio, la difficoltà di manovra per mezzi pesanti e l'accesso da livello rialzato rispetto al piano del piazzale antistante.

Considerando la superficie lorda del locale e degli uffici, si ottiene il seguente valore:

- Locale artigianale:	320 x 450,00 €/mq	= 144.000,00 €
- Zona uffici:	114 x 650,00 €/mq	= 74.100,00 €
TOTALE	VI=	218.100,00 €

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 750,00 €/mese, si ottiene un reddito annuo lordo di 9.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 6.750,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2 = 6.750,00 / 0,03 = 225.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V_1 + V_2) / 2 = 221.550,00 \text{ Euro,}$$

arrotondati a Euro 221.500,00.

Infine si detraggono gli oneri da sostenere per la sanatoria delle difformità edilizie quantificate in precedenza in complessivi Euro 8.000,00 circa:

$$V = 221.500,00 - 8.000,00 = \text{Euro } 213.500,00$$

Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio artigianale e annessi uffici, posto al piano rialzato, sito in Martina Franca, zona industriale, località Cicerone, esteso catastalmente 433 mq, con antistante piazzale in comune con altri immobili, confinante, nell'insieme, con strada Chiancaro - Mottola e con proprietà " [REDACTED] o suoi aventi causa da due lati, salvo altri.

Il locale è distinto in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg.107 P.lla 260 sub 5, cat. C/3 cl. 1^, consistenza 433 mq, rendita € 1.162,86.

Valore di mercato: 213.500,00 euro

(euro duecentotredicimilacinquecento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 03/02/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa.

17