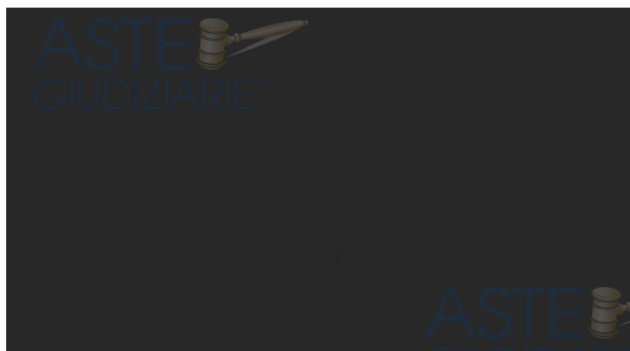


Tribunale di Taranto

Esecuzioni Immobiliari –

III.mo Giudice dott. Martino Casavola

Procedura di E.I. n° 199/02 R.G.



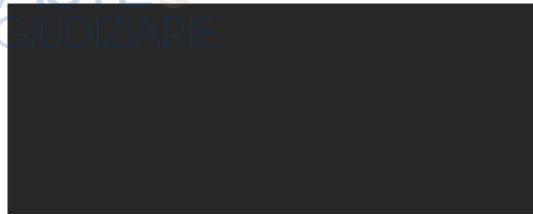
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Geom. Stefano Nucara



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del geom. Stefano Nucara nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 199/2002 promosso da:



Udienza del giuramento: 15/09/2008

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. **Giudice dott. Martino Casavola** poneva al sottoscritto geom. Stefano Nucara, nominato Esperto, i seguenti questi:

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 altri 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, 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, indicano 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. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale.

19

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
199/02	1.A	Locale commerciale sito al piano terra di Via Faggiano n°15 Comune di Roccaforzata (Ta) Adibito a Macelleria.
199/02	1.B	Garage con annesso deposito/ripostiglio ed uso esclusivo del cortile interno sito al piano terra di Via Faggiano n°15 Comune di Roccaforzata (Ta) Adibito a garage e deposito
199/02	1.C	Appartamento sito al primo piano di Via Faggiano n°15 Comune di Roccaforzata (Ta) Adibito ad abitazione

Catasto urbano – Dati originari

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Roccaforzata (Ta)							
1.A	4	670	1	C/1	2	59 mq	€ 493,63
[REDACTED]							
1.B	4	670	2	C/2	1	91 mq	€ 112,79
[REDACTED]							
1.C	4	670	3	A/4	3	7,5 vani	€ 336,99
[REDACTED]							

Catasto urbano – Dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Roccaforzata (Ta)							
1.A	4	670	1	C/1	2	59 mq	€ 493,63
[REDACTED]							
1.B	4	670	4	C/6	1	77 mq	€ 99,42
[REDACTED]							
1.C	4	670	3	A/4	3	7,5 vani	€ 336,99
[REDACTED]							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale in atti, dopo le variazioni effettuate è corretta.

Lo scrivente ha eseguito ricerche presso l'ufficio di Urbanistica ed Edilità del Comune di Roccaforzata e l'Agenzia del Territorio, al fine di reperire la documentazione riguardante l'immobile necessaria per la redazione della perizia di stima.

Sopralluoghi

Effettuato il 17 ottobre 2008, previo avviso alle parti, a mezzo raccomandata all'esecutato ed all'avvocato rappresentante il creditore precedente. Nel corso del sopralluogo si è proceduto a rilevare con misurazioni dirette le superfici del fabbricato, inoltre è stato eseguito il rilievo fotografico dei luoghi e sono state annotate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati.

Lotto 1



Descrizione sintetica: L'edificio, sito in Roccaforzata (Ta) alla Via Faggiano n°15, è costituito da due piani fuori terra, dove al piano terra è ubicato un locale commerciale, ad uso macelleria, composto da zona

vendita antistante, con retro bottega con cella frigo ed un bagno, inoltre, sempre al piano terra, è ubicato un garage con annessi locali adibiti a deposito/ripostiglio e l'uso esclusivo del cortile interno, invece al primo piano l'appartamento, per uso civile abitazione, con porta d'ingresso a sinistra del pianerottolo, è composto da ingresso/disimpegno, cinque camere, cucina, bagno, ripostiglio, con circa mq 24,83 di balconi.

Caratteristiche della zona

Centrale, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Fabbricato

Fabbricato esistente dagli inizi del '900 con il solo piano terra ad uso abitazione, in seguito è stata rilasciata Concessione Edilizia n°11 del 28/11/1983 per ampliamento con cambio di destinazione d'uso del piano terra, da abitazione a macelleria, e realizzazione del primo piano per uso abitazione. Successivamente con una Variante in corso d'opera è stata rilasciata una Concessione Edilizia n°6 del 26/06/1984 riguardante la completa demolizione dei tramezzi interni al piano terra; infine è stato richiesto un Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27/05/2005 riguardante le opere abusive realizzate con maggiorazione di volume.

Unità immobiliare Lotto 1A

Locale commerciale ad uso macelleria, facente parte di uno stabile ubicato nel comune di Roccaforzata (Ta) in Via Faggiano n°15, al piano terra, con ingresso sulla strada principale, composto da zona vendita e retro bottega con cella frigorifera, disimpegno e bagno.



Materiali ed impianti

Pavimentazione: mattoni in scaglie di marmo;

Pavimentazione e rivestimento pareti bagno: piastrelle di ceramica bianca;

Rivestimento locale: piastrelle di ceramica bianca;

Sanitari ed apparecchiature di alimentazione idrica e di scarico: di buona qualità;

Infissi interni: in legno tamburato ciechi e porte sandwich per coibentazione cella frigorifera;

Infissi esterni: porte e finestre in alluminio anodizzato di colore bianco, con saracinesca metallica per l'infisso d'ingresso dei clienti;

Impianti: elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento autonomo.

Segue documentazione fotografica ritraente gli interni.

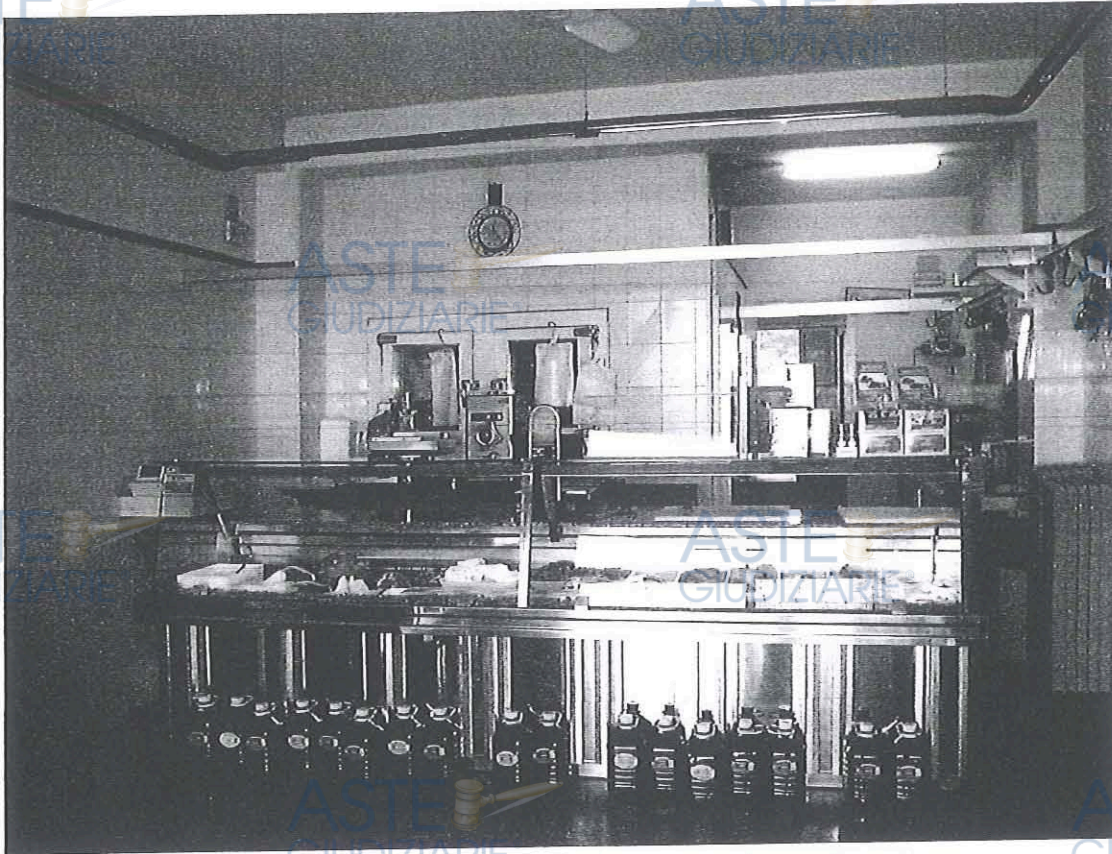
Stato manutentivo

Buono. Gli infissi interni ed esterni necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

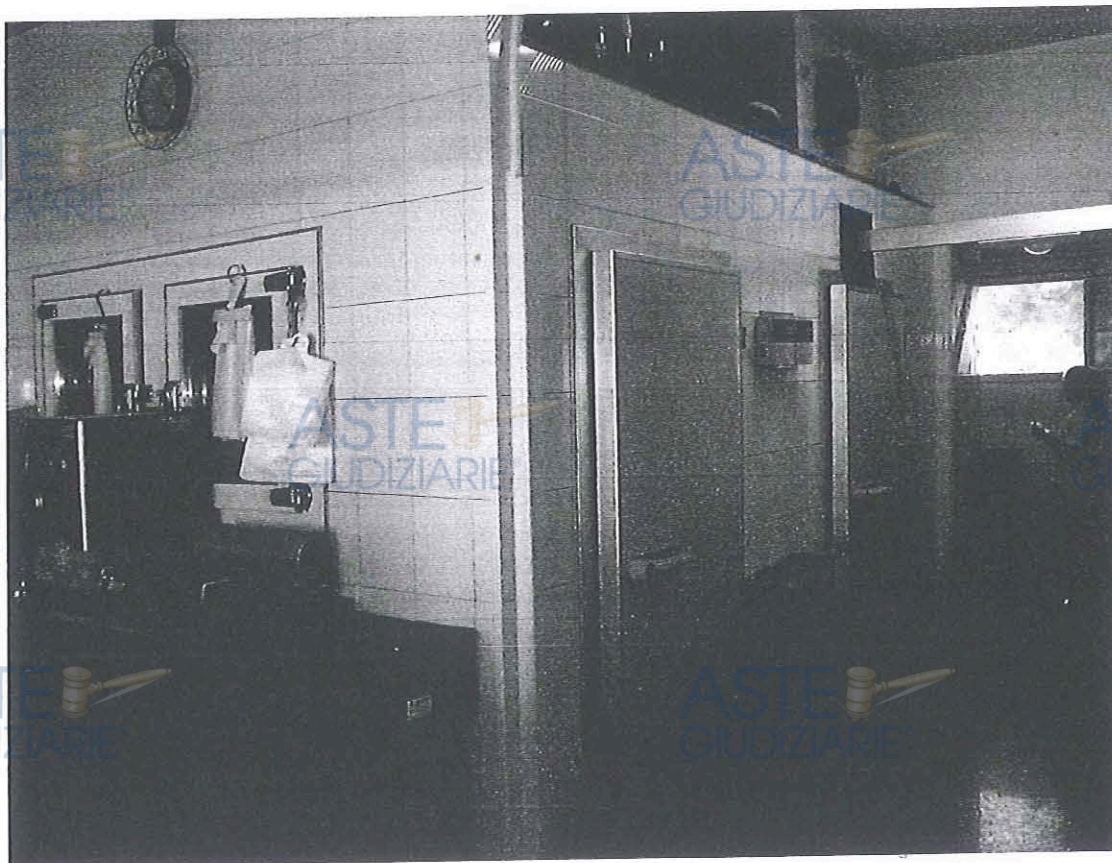
Ambienti

Ambienti	Superfici
Zona vendita	mq 41,11
Celle frigo	mq 9,55
Ripostiglio	mq 2,23
Bagno	mq 4,59

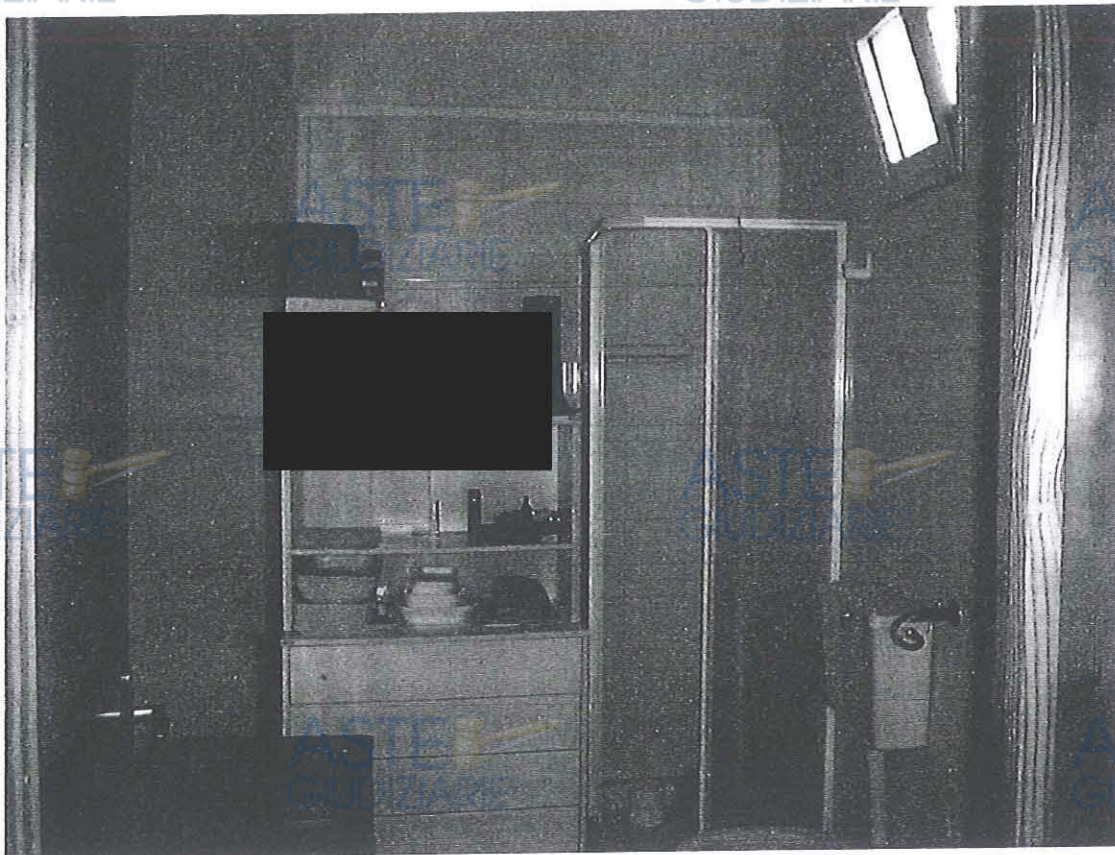
18



Zona Vendita



Ingresso celle frigo



Bagno

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie
Zona vendita	mq 41,11
Zona retro bottega	mq 16,37

Confini

A nord con l'immobile di Via Faggiano n°13, a sud con il garage stessa proprietà, ad est con il cortile interno ed ad ovest con Via Faggiano

Catasto urbano

Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Roccaforzata (Ta)							
1A	4	670	1	C/1	2	59 mq	€ 493,63

Pratica edilizia

Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005.

Abitabilità

Dichiarazione di agibilità protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

Difformità

Il locale commerciale è conforme, rispetto ai grafici di progetto inerenti il Permesso a Costruire in Sanatoria n°14/05, ultima autorizzazione ottenuta.

Unità immobiliare Lotto 1B

Garage con annessi tre vani ad uso deposito/ripostiglio ed uso esclusivo del cortile interno con ingresso carrabile e pedonale, attraverso due cancelli metallici, da Via Borsellino, facente parte di uno stabile ubicato nel comune di Roccaforzata (Ta) in Via Faggiano n°15, al piano terra, con ingresso sulla strada principale.

Materiali ed impianti

Pavimentazione: grezzo, non esiste pavimentazione, tranne per il cortile pavimentato con massetto di cemento;

Infissi interni: non esistono;

Infissi esterni: esistono, rispettivamente, per l'ingresso dalla strada solo una saracinesca metallica, per l'ingresso al cortile dal garage una porta a due battenti metallica, per l'ingresso al cortile dal ripostiglio una porta in pvc e per l'ingresso dal vano scala al garage una porta in legno tamburrata;

Impianti: elettrico.

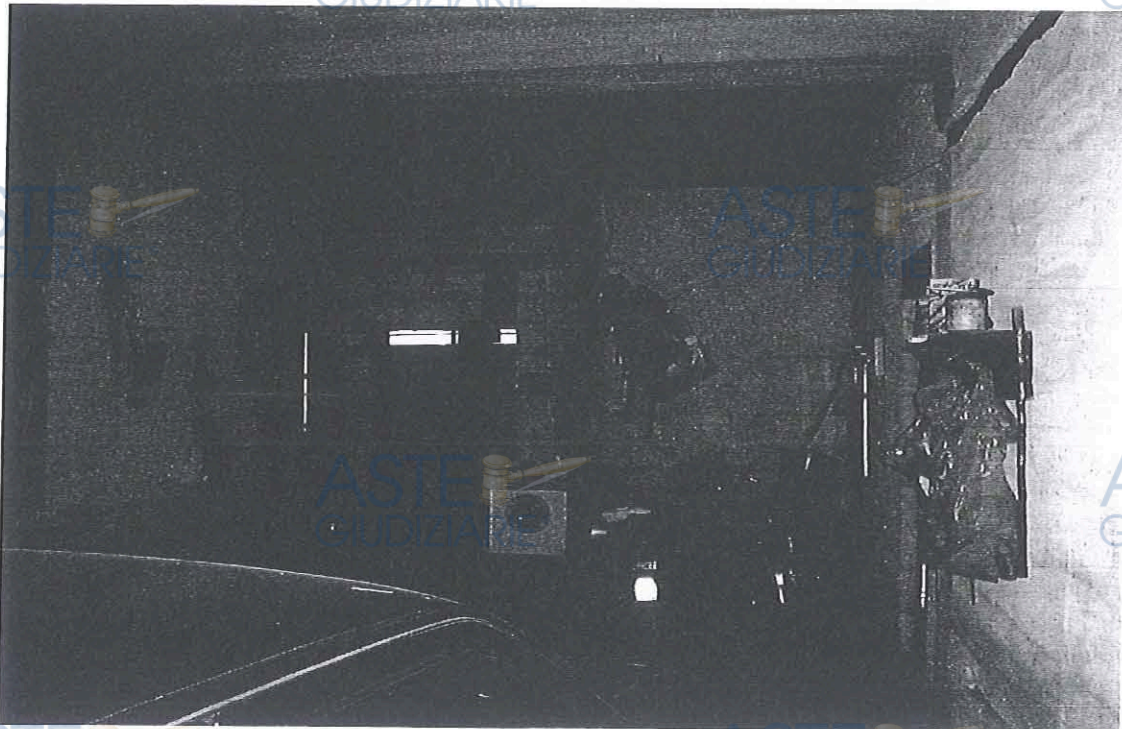
Segue documentazione fotografica ritraente gli interni.

Stato manutentivo

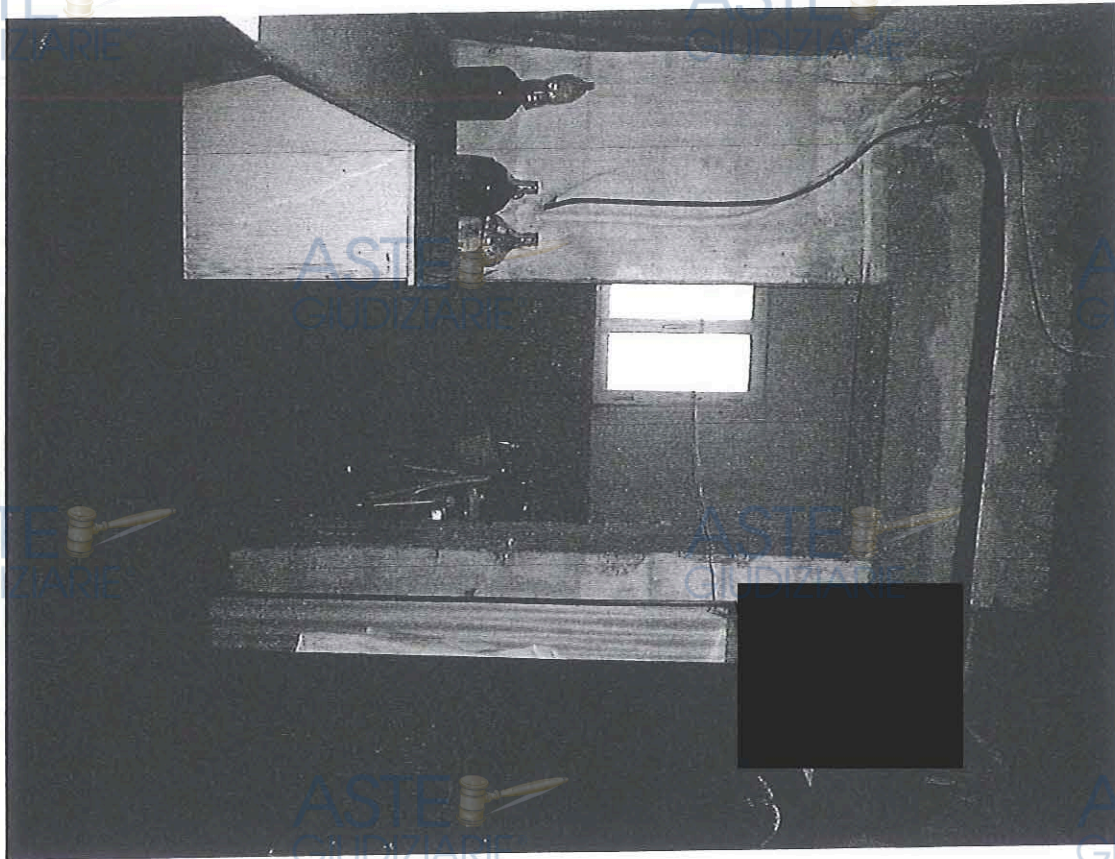
Grezzo. Non esistono tutte le finiture tra le quali pavimentazione, intonaco interno, porte interne, etc.

Ambienti

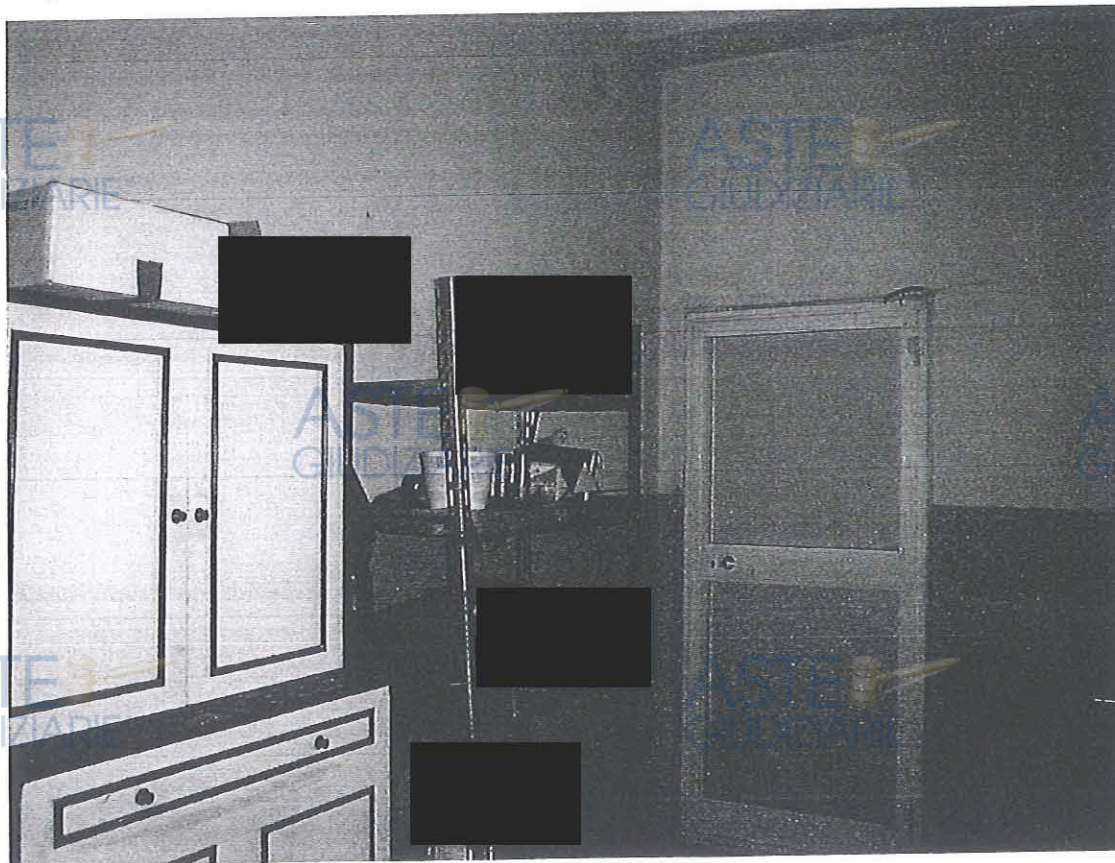
Ambienti	Superfici
Garage	mq 46,15
Deposito	mq 14,28
Ripostiglio	mq 13,28
Cortile interno	mq 115,88



Garage



Deposito



Ripostiglio



Cortile interno

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie
Zona garage	mq 46,15
Zona deposito/ripostiglio	mq 27,56
Zona cortile interno	mq 115,88

Confini

A nord con il locale commerciale stessa proprietà, a sud con l'immobile di Via Faggiano n°17, ad est con Via Borsellino ed ad ovest con Via Faggiano

Catasto urbano

Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Roccaforzata (Ta)							
1B	4	670	4	C/6	1	77 mq	€ 99,42

18

Pratica edilizia

Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005.

Abitabilità

Dichiarazione di agibilità protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

Difformità

Il garage con annesso deposito/ripostiglio è difforme, rispetto ai grafici di progetto inerenti il Permesso a Costruire in Sanatoria n°14/05, ultima autorizzazione ottenuta, e cioè:

- l'ingresso al garage dal vano scala è in un'altra posizione;
- la porta per l'ingresso al secondo vano ripostiglio non è riportata;
- nel progetto in sanatoria non è stata riportata la divisione interna;
- la destinazione d'uso è stata rilasciata per l'ampliamento alla macelleria;
- il certificato di agibilità è per uso locale commerciale (macelleria).

Unità immobiliare Lotto 1C

Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di uno stabile ubicato nel comune di Roccaforzata (Ta) in Via Faggiano n°15, al primo piano, con ingresso a sinistra dal pianerottolo del vano scala, composto da ingresso/disimpegno, cinque camere, cucina, bagno, ripostiglio con circa mq 24,83 di balconi.

18

Materiali ed impianti

Pavimentazione: mattoni in grès porcellanato;

Infissi interni: in legno tamburato e vetro;

Infissi esterni: in legno tamburato e vetro con persiane in legno;

Impianti: elettrico, idrico, fognante e riscaldamento autonomo.

Segue documentazione fotografica ritraente gli interni.

Stato manutentivo

Buono. Gli infissi esterni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Ambienti

Ambienti	Superfici
Ingresso/Disimpegno	mq 11,42
Soggiorno	mq 21,92
Camera da Pranzo	mq 26,63
Cucina	mq 10,26
Camera da letto singola	mq 12,13
Bagno	mq 6,36
Camera da letto singola	mq 10,68
Ripostiglio	mq 1,68
Camera da letto matrimoniale	mq 21,58

AS

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ingresso/disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



soggiorno

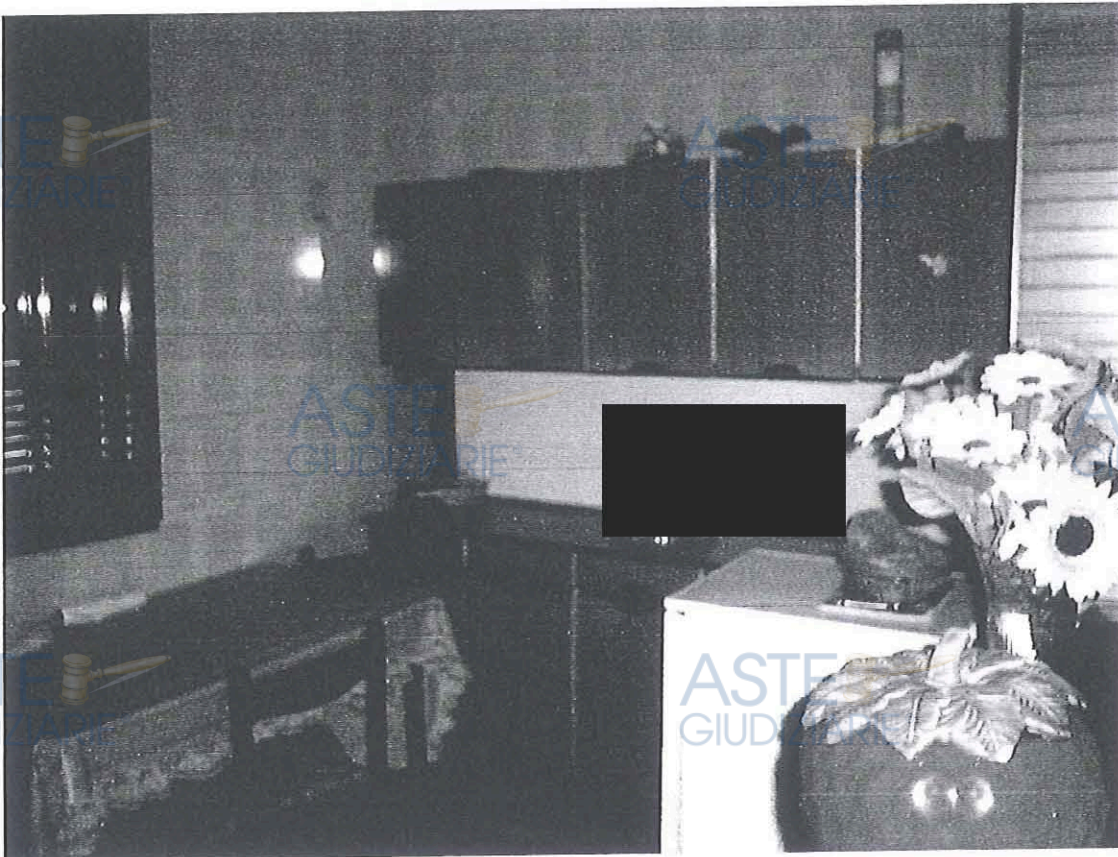
18

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da pranzo



Cucina

18

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie
Zona residenziale	mq 122,66
Zona non residenziale	mq 24,83

Confini

A nord con l'immobile di Via Faggiano n°13, a sud con l'immobile di Via Faggiano n°17, ad est con il cortile interno ed ad ovest con Via Faggiano

Catasto urbano

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Roccaforzata (Ta)							
1C	4	670	3	A/4	3	7.5 vani	€ 336,99



Pratica edilizia

Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005.

Agibilità

Dichiarazione di agibilità protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

Difformità

L'appartamento è difforme, rispetto ai grafici di progetto inerenti il Permesso a Costruire in Sanatoria n°14/05, ultima autorizzazione ottenuta, è cioè:

- la larghezza dell'ingresso/disimpegno ha dimensioni leggermente più piccole;

AS

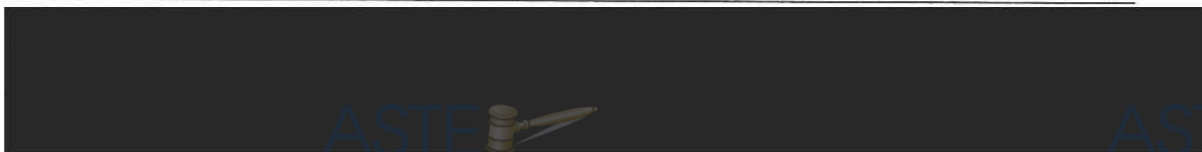
la porta per l'ingresso nella cucina dalla camera da pranzo è in una posizione diversa e la muratura che divide la cucina dalla camera da pranzo ha uno spessore più grande.

Conclusioni Lotti 1A-1B-1C

Per quanto riguarda il locale commerciale (macelleria) al piano terra essendo conforme all'ultimo progetto approvato non necessita di alcun accorgimento, invece per le difformità del garage con annesso deposito/ripostiglio (diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso) e le leggere difformità che riguardano il primo piano, cioè l'abitazione, si dovrà richiedere per sanarle, autorizzazione con DIA e l'importo per tale operazione, pari a circa € 1800,00, includendo anche i diritti comunali ed il compenso di un tecnico abilitato, sarà detratto dal valore dell'immobile. Inoltre, sarà detratto dal valore del garage con annesso deposito/ripostiglio, anche il costo delle opere che si dovranno realizzare per renderlo agibile.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 14/06/2002

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n° r p
---------	----	-----------	---------	------	---------	--------



Stato di possesso

Il locale commerciale è affittato e l'esecutato si è rifiutato di consegnarmi copia del contratto di locazione e quindi non si conosce l'ammontare del fitto, invece il garage con annesso deposito/ripostiglio e l'appartamento sono occupati solo dall'esecutato (in regime di comunione di beni) poiché separato e con i figli residenti in altro comune.

Esistenza di altri oneri e vincoli

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalle informazioni assunte dall'esecutato si attesta che sull'immobile in oggetto non esistono oneri e vincoli del seguente tipo:

- *domande giudiziali;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *pesi e limitazioni d'uso d'altro genere.*

Spese condominiali

Le spese di manutenzione ordinaria vengono sostenute dall'esecutato in quanto proprietario.

Nel condominio non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora in esecuzione. Per quanto riguarda la situazione dell'esecutato ad oggi non vi sono pagamenti non effettuati.

Metodo di stima

Ricerca del più probabile valore di mercato col metodo sintetico-comparativo, rapportato ad altri immobili aventi caratteristiche simili, determinato sulla scorta di informazioni assunte presso operatori del mercato immobiliare locale.



Descrizione sintetica Lotto 1A

Comproprietà del locale commerciale ad uso macelleria, facente parte di uno stabile ubicato nel comune di Roccaforzata (Ta) in Via Faggiano n°15, al piano terra, con ingresso sulla strada principale, composto da zona vendita e retro bottega con cella frigorifera, disimpegno e bagno.

Confinante a nord con l'immobile di Via Faggiano n°13, a sud con il garage stessa proprietà, ad est con il cortile interno ed ad ovest con Via Faggiano.

Riportato in catasto fabbricati nel Comune di Roccaforzata (Ta) al foglio di mappa n° 4, particella n° 670, subalterno n°1, categoria C/1, classe 2, consistenza 59 mq e rendita pari ad € 493,63.

Edificato con Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005, in difformità.

Autorizzazione di Agibilità con protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

L'immobile è attualmente in fitto.

Valore di mercato dell'immobile: € 60000,00

Descrizione sintetica Lotto 1B

Comproprietà del garage con annessi tre vani ad uso deposito/ripostiglio ed uso esclusivo del cortile interno con ingresso carrabile e pedonale, attraverso cancelli metallici, da Via Borsellino, facente parte di uno stabile ubicato nel comune di Roccaforzata (Ta) in Via Faggiano n°15, al piano terra, con ingresso sulla strada principale.

Confinante a nord con il locale commerciale stessa proprietà, a sud con l'immobile di Via Faggiano n°17, ad est con Via Borsellino ed ad ovest con Via Faggiano.



Riportato in catasto fabbricati nel Comune di Roccaforzata (Ta) al foglio di mappa n° 4, particella n° 670, subalterno n°4, categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq e rendita pari ad € 99,42.

Edificato con Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005, in difformità.

Autorizzazione di Agibilità con protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

Valore di mercato dell'immobile: € 35000,00

Descrizione sintetica Lotto 1C

Comproprietà dell'appartamento per uso civile abitazione, facente parte dello stabile ubicato in Roccaforzata (Ta), alla Via Faggiano n°15, primo piano con porta d'ingresso a sinistra del pianerottolo, composto da ingresso/disimpegno, cinque camere, cucina, bagno, ripostiglio con circa mq 24,83 di balconi.

Confinante a nord con l'immobile di Via Faggiano n°13, a sud con l'immobile di Via Faggiano n°17, ad est con il cortile interno ed ad ovest con Via Faggiano.

Riportato in catasto fabbricati nel Comune di Roccaforzata (Ta) al foglio di mappa n° 4, particella n° 670, subalterno n°3, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani e rendita pari ad € 336,99.

Edificato con Concessione Edilizia n°11 del 28 novembre 1983, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n°6 del 26 giugno 1984 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14 del 27 maggio 2005, in difformità.

Autorizzazione di Agibilità con protocollo n°3925 rilasciata dal Comune di Roccaforzata (Ta) in data 10 novembre 2005.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

Segue elenco ed allegati:

Taranto, 23/01/2008

Il C.T.U.

geom. Stefano Nucara



Elenco allegati

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Planimetria di rilievo;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale per immobile e visura storica;
- Ricevuta variazione catastale;
- Atto di provenienza;
- Copia conforme della C.E. n°11/83, C.E. variante in corso d'opera n°6/84 e Permesso a Costruire in Sanatoria n°14/05 e relativi progetti;
- Copia conforme della Dichiarazione di Agibilità;
- Avvisi di ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
- Attestazione di trasmissione perizia alle parti;
- Visura ipotecaria;
- Verbale di sopralluogo.