

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del geom. Stefano Nucara nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 456/08 promosso da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Udienza del giuramento: 27/04/2009

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

Consulente Tecnico d'Ufficio – geom. Stefano Nucara – Via G. Oberdan n°33 – Taranto

[REDACTED]
Nazionale de Lavoro S.p.a.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
456/08	Unico	Appartamento sito al piano terra di Via Argentina n°23/27 Nel Comune di Motemesola (Ta) Adibito ad uso abitazione.

Catasto urbano – Dati originari

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Montemesola (Ta)							
Unico	11	126	2	A/3	3	4 vani	€ 247,90
In ditta: [REDACTED]							
Unico	11	127	5	A/3	3	5 vani	€ 309,87
In ditta: [REDACTED]							

Catasto urbano – Dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Montemesola (Ta)							
Unico	11	126	2	A/3	3	4 vani	€ 247,90
In ditta: [REDACTED]							
Unico	11	127	5	A/3	3	5 vani	€ 309,87
In ditta: [REDACTED]							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale in atti, dopo le variazioni effettuate è corretta, poiché, anche se è un immobile unico, ma siccome è ricadente in due particelle differenti, rimangono due unità immobiliari, ma solo ai fini catastali.

Operazioni peritali

Lo scrivente ha eseguito ricerche presso l'ufficio di Urbanistica ed Edilità del Comune di Montemesola 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 20 maggio 2009, previo avviso alle parti, a mezzo raccomandata all'esecutato ed all'avvocato rappresentante il creditore procedente. 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 del bene pignorato.

Lotto UNICO



Consulente Tecnico d'Ufficio – geom. Stefano Nucara – Via G. Oberdan n°33 – Taranto

Nazionale de Lavoro S.p.a.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione sintetica: Appartamento per uso civile abitazione, facente parte di due stabili ubicati in Montemesola (Ta), alla Via Argentina n°23/27, rispettivamente ubicati al piano terra con porta d'ingresso di fronte al portone, composto da ingresso/sala da pranzo, due camere, ripostiglio, bagno e vano di passaggio per l'accesso all'immobile limitrofo e l'altro, sempre al piano terra con porta d'ingresso di fronte le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno.

Caratteristiche della zona

Semicentrale, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Fabbricato

Da visure effettuate all'ufficio Urbanistica ed Edilità del Comune di Montemesola (Ta), con ricerca del primo proprietario dell'immobile attraverso i vari atti di compravendita, non risulta nessuna licenza edilizia ed agibilità dell'intero fabbricato.

Unità immobiliare

Appartamento per uso civile abitazione, facente parte di due stabili ubicati in Montemesola (Ta), alla Via Argentina n°23/27, rispettivamente ubicati al piano terra con porta d'ingresso di fronte al portone, composto da ingresso/sala da pranzo, due camere, ripostiglio, bagno e vano di passaggio per l'accesso all'immobile limitrofo e l'altro, sempre al piano terra con porta d'ingresso di fronte le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno.

Materiali ed impianti

Pavimentazione: mattoni con scaglie di marmo e grès porcellanato;

Pavimentazione e rivestimento pareti bagno: piastrelle di ceramica decorata;

Rivestimenti pareti cucina: piastrelle;

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

Infissi interni: in legno tamburato ciechi a scrigno;

Infissi esterni: porte in anticorodal e vetro camera dotate di avvolgibile in pvc;

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

Segue documentazione fotografica ritraente gli interni

Stato manutentivo

Buono, necessita solo di una manutenzione ordinaria.

Ambienti

Via Argentina n°23

Ambienti	Superfici
Ingresso	mq 14,73
Soggiorno	mq 16,15
Disimpegno	mq 6,12
Bagno	mq 3,25
Ripostiglio	mq 1,27
Studio	mq 19,71
Pozzo luce	mq 2,64

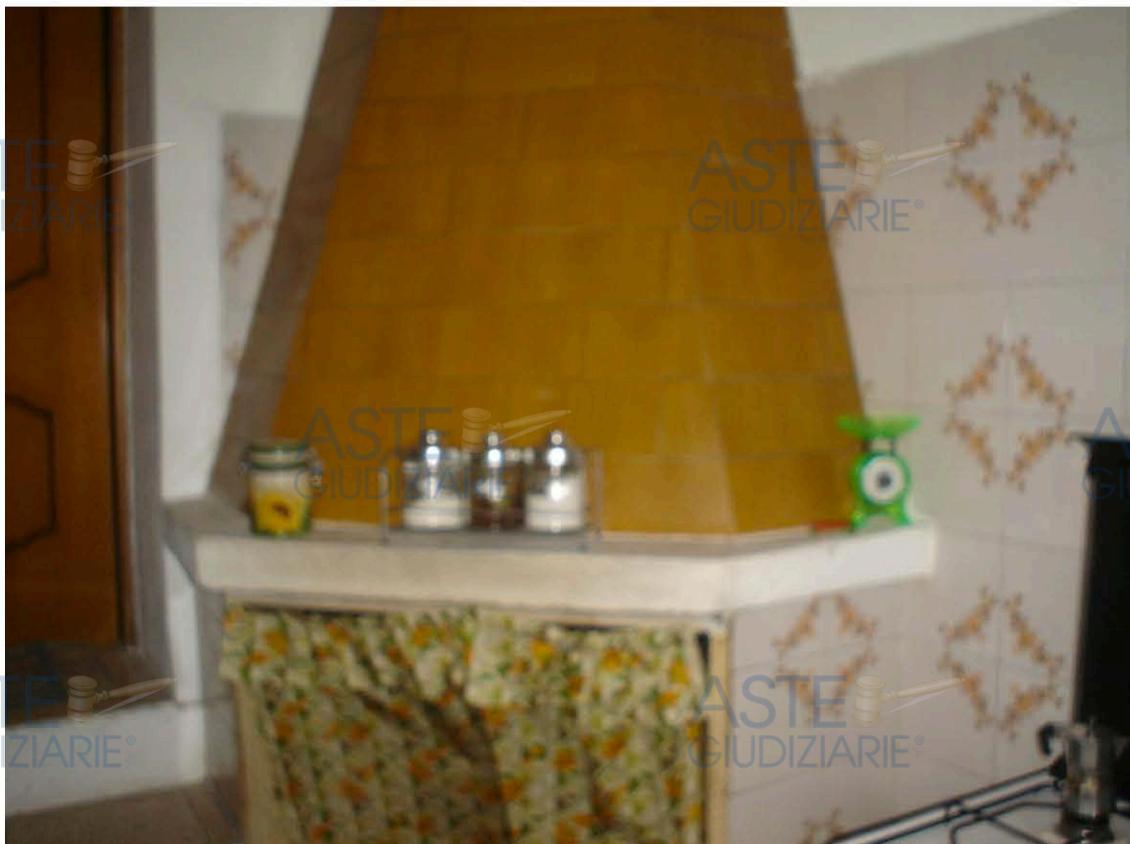
Ambienti	Superfici
Ingresso	mq 6,42
Soggiorno	mq 9,47
Disimpegni	mq 2,09
Bagno	mq 8,27
Camera da letto matrimoniale	mq 18,13
Camera da letto singola	mq 6,30
Cucina	mq 13,25
Pozzo luce	mq 6,39



Soggiorno Via Argentina n°23



Bagno Via Argentina n°23



Vano di passaggio Via Argentina n°23

Consulente Tecnico d'Ufficio – geom. Stefano Nucara – Via G. Oberdan n°33 – Taranto

ASTE
GIUDIZIARIE®

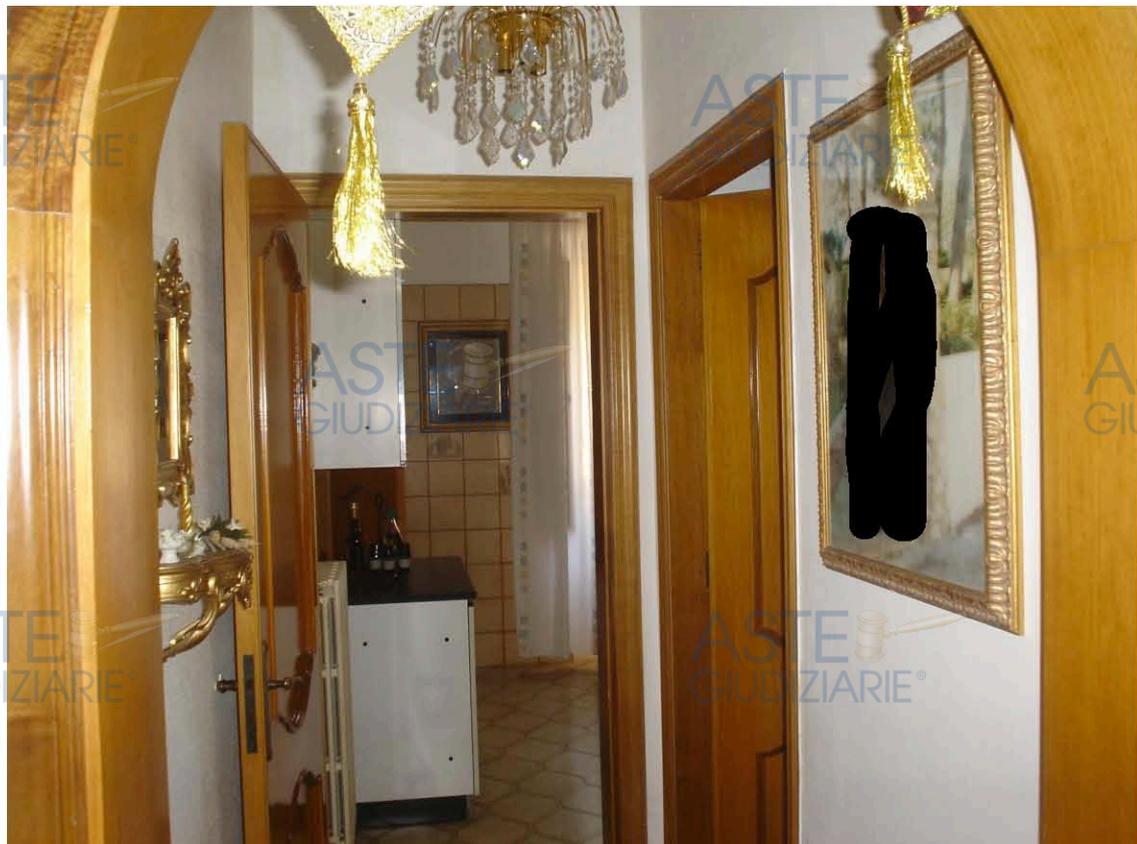
ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno Via Argentina n°27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



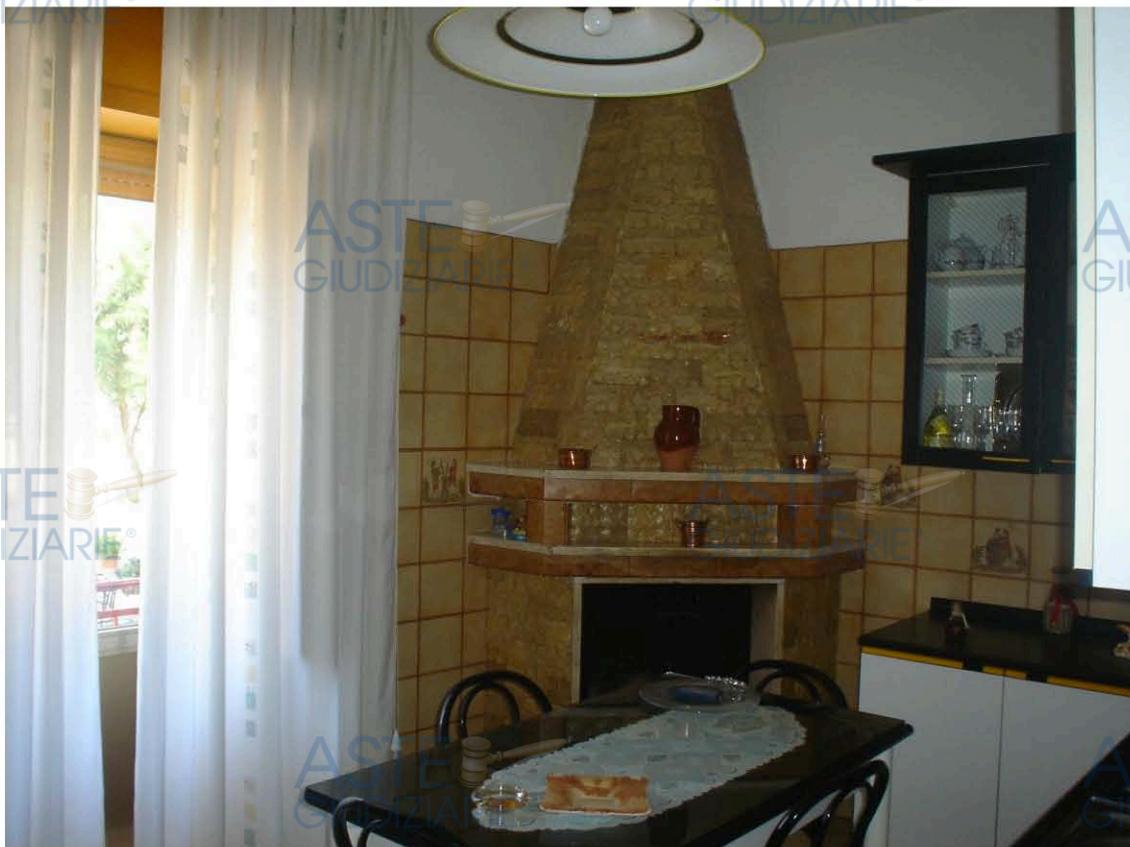
Consulente Tecnico d'Ufficio - geom. Stefano Nucara - Via G. Oberdan n°33 - Taranto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Disimpegno Via Argentina n°27

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cucina Via Argentina n°27

ASTE GIUDIZIARIE®

Riepilogo Ambienti

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia	Superficie
Zona residenziale totale	mq 125,16
Zona non residenziale totale	mq 9,03

ASTE GIUDIZIARIE® Confini

ASTE GIUDIZIARIE®

A nord con Via Argentina, a sud con cortile interno, ad est con civico n°21 ed ad ovest con civico n°29.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio – geom. Stefano Nucara – Via G. Oberdan n°33 – Taranto

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto urbano

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rend.
Comune di Montemesola (Ta)							
Unico	11	126	2	A/3	3	4 vani	€ 247,90
In ditta: [REDACTED]							
Unico	11	127	5	A/3	3	5 vani	€ 309,87
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

La licenza edilizia è assente.

Abitabilità

L'agibilità è assente.

Difformità

Vista l'assenza di alcuna licenza edilizia ed agibilità, l'immobile è da considerarsi abusivo.

Conclusioni

L'immobile, oggetto della perizia di stima, non ha alcun atto autorizzativo, quindi per sanare l'abuso effettuato per l'intero immobile, si dovrà istruire pratica secondo il condono edilizio 326/2003, per un costo totale, tra oblazione e oneri, richiesta di agibilità e parcella del tecnico pari ad € 9000,00, che saranno decurtate dal valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23/09/2008

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n° r p
Fg. 11, Particella 126, sub 2 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	G. Cito	20/04/2001	27/04/2001	7492/5597
Fg. 11, Particella 127, sub 5 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	G. Cito	06/10/2000	24/10/2000	8373

Stato di possesso

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Iscrizioni			
N° r.p.	del	tipo	a favore
68661	06/10/2000	ipoteca volontaria	[REDACTED]
S.p.a.			

Trascrizioni			
N° r.p.	del	tipo	a favore
2344	21/10/2008	pignoramento immobiliare	[REDACTED]

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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non esecutato;;*
- *pesi e limitazioni d'uso d'altro genere.*

Spese condominiali

Da informazioni assunte si è constatato che la gestione adottata prevede la ripartizione delle spese ordinarie in base alle fatture da pagare.

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

Comproprietà, di entrambi gli esecutati, dell'appartamento per uso civile abitazione, facente parte di due stabili ubicati in Montemesola (Ta), alla Via Argentina n°23/27, rispettivamente ubicati al piano terra con porta d'ingresso di fronte al portone, composto da ingresso/sala da pranzo, due camere, ripostiglio, bagno e vano di passaggio per l'accesso all'immobile limitrofo e l'altro, sempre al piano terra con porta d'ingresso di fronte le scale, composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno.

Confinante a nord con Via Argentina, a sud con il cortile interno, ad est con il civico n°21 ed ad ovest con il civico n°29.

Riportato in catasto fabbricati nel Comune di Montemesola, al foglio di mappa n° 11, particella n° 126, subalterno n°2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani e rendita pari ad € 247,90 ed alla particella 127,



subalterno n°5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani e rendira € 309,87.



Edificato in assenza di Licenza Edilizia.

Assenza di autorizzazione di Abitabilità.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.



Valore di mercato: € 95000,00

Valore dell'immobile decurtato dai costi: € 86000,00



Taranto, 09/09/2009

Il C.T.U.

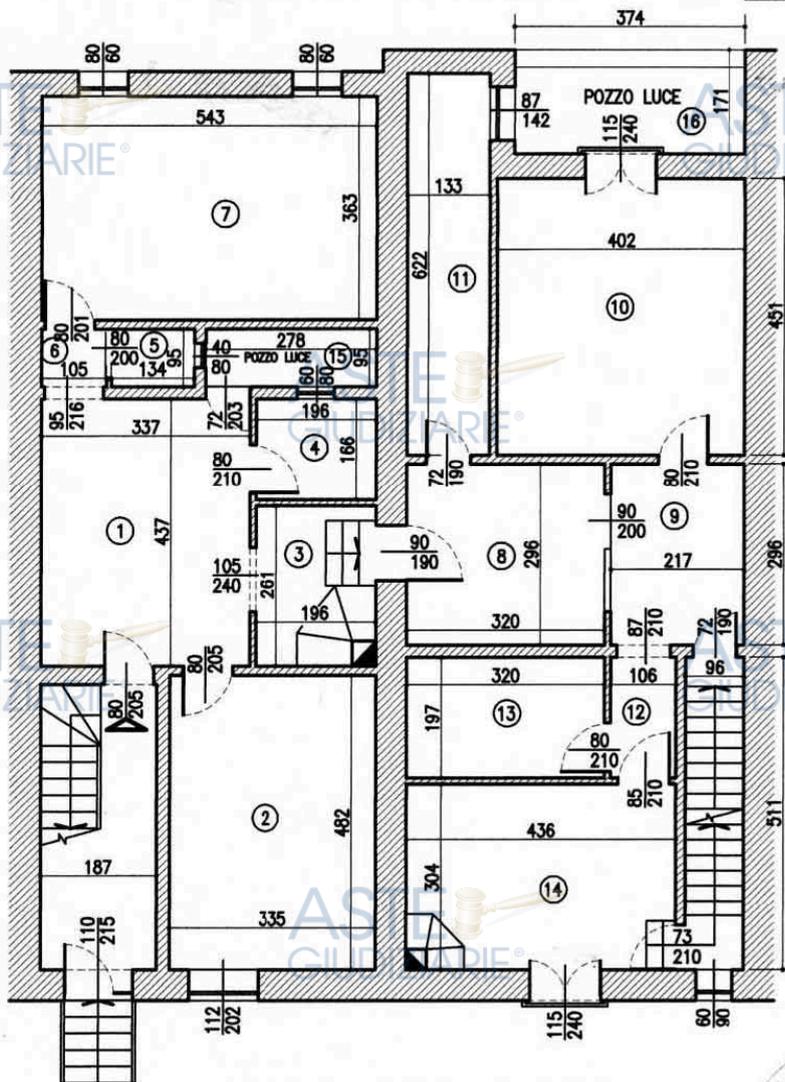
geom. Stefano Nucara



LEGENDA		
1	INGRESSO	mq 14.73
2	SOGGIORNO	mq 16.15
3	DISIMPEGNO	mq 5.12
4	BAGNO	mq 3.25
5	RIPOSTIGLIO	mq 1.27
6	DISIMPEGNO	mq 1.00
7	STUDIO	mq 19.71
8	SOGGIORNO 1	mq 9.47
9	SOGGIORNO 2	mq 6.42
10	CAMERA DA LETTO	mq 18.13
11	BAGNO	mq 8.27
12	DISIMPEGNO	mq 2.09
13	CAMERA DA LETTO	mq 6.30
14	CUCINA	mq 13.25
SUPERFICIE UTILE		mq 125.16

15	POZZO LUCE	mq 2.64
16	POZZO LUCE	mq 6.39

CORTILE INTERNO



VIA ARGENTINA

PIANTA PIANO RIALZATO
SCALA 1:100

