2014

Ing. Valerio RAPISARDA
Via Lago di Levico n.4
74121 – Taranto
Tel.392.5746677
Pec: valerio.rapisarda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza tecnica dell'esperto Ing. Valerio Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare
N.R.G.E. 666/2013

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. S.p.A.

contro

[redacted]

30 SETTEMBRE 2014

ING. VALERIO RAPISARDA

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

SOMMARIO

CAPITOLO I **3**
1.1 PREMESSA 3

CAPITOLO II **7**
2.2 OPERAZIONI PERITALI 8
2.3 SOPRALLUOGO 8
2.4 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 9

CAPITOLO III **10**
3.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA 10

CAPITOLO IV **11**
4.1 IL FABBRICATO IDENTIFICATO AL Fg. 46 P.lla 532 Sub. 16 [redacted] ... 11
4.2 IL FABBRICATO 11
4.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO 11
4.4 IMPIANTI 11
4.5 STATO DI MANUTENZIONE 12
4.6 CONFINI 12
4.7 DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI 12
4.8 PRATICA EDILIZIA 12
4.9 PRATICA CATASTALE 13
4.10 AGIBILITÀ 13
4.11 DIFFORMITÀ 13
4.12 SANABILITÀ 13
4.13 CONCLUSIONI 13
4.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 14

CAPITOLO V **19**
5.1 IL FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 15 19
5.2 IL FABBRICATO 19
5.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO 19
5.4 IMPIANTI 19

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

5.5 STATO DI MANUTENZIONE 19
5.6 CONFINI 20
5.7 DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI 20
5.8 PRATICA EDILIZIA 20
5.9 PRATICA CATASTALE 20
5.10 AGIBILITÀ 20
5.11 DIFFORMITÀ 20
5.12 SANABILITÀ 21
5.13 CONCLUSIONI 21
5.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 22

CAPITOLO VI 25
6.1 PROVENIENZA 25
6.2 PIGNORAMENTO 25
6.3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 25
6.4 PROVENIENZA (NEL VENTENNIO) 26
6.5 STATO DI POSSESSO 26

CAPITOLO VII 27
7.1 METODO DI STIMA 27
FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 16 27
FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 15 27
6.2 DESCRIZIONE SINTETICA 28
FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 16 28
FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 15 28

ALLEGATI 30

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

CAPITOLO I

1.1 PREMESSA

Udienza di giuramento: 30.04.2014

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Martino Casavola, poneva al sottoscritto ing. Valerio Rapisarda, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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 precedente 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 in 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 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 evidenziandone lo stato;

   c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

   c4) i probabili relativi costi;

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

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 ogni 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 accesi, 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 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 che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero 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 eventualmente in corso per il rilascio; si precisa 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***

   f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

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

f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f1d) 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***

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f1b) 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 condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. ***Fornisca**, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un 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 sterne 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 alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tali rinvii.*
8. *Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografia del singolo lotto.*

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

9. *Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
10. *In caso di decesso dell'Esecutato verifica se vi è stata 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, 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 e il creditore procedente, ai fini della nomina del 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.*

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 C.P.C. per il deposito della relazione e per l'invio della copia alle parti.

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

CAPITOLO II

2.1 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATI DAGLI ATTI

In base alle descrizioni rinvenute in atti, lo scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	**Lotto**	**Descrizione bene**
	Comune di Palagiano	
666/2013	**PRIMO**	Fabbricato in Palagiano sito in Contrada Conca D'Oro al piano Terra, Categoria C1 identificato in NCEU al Fg. 46 P.lla 532 sub. 16, rendita 5.726,47 €
	SECONDO	Fabbricato in Palagiano sito in Contrada Conca D'Oro al piano Terra, identificato in NCEU al Fg. 46 P.lla 532 sub. 15, in corso di costruzione

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	**Fg**	**P.lla**	**sub**	**Cat.**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Primo	**46**	**532**	**16**	**C/1.**	**3**	**308 m²**	**5.726,47 €**
Secondo	**46**	**532**	**15**	**In corso di costr.**			

Intestatari			
N°	**DATI ANAGRAFICI**	**CODICE FISCALE**	**DIRITTI E ONERI REALI**
1	[redacted]	[redacted]	**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Occorre evidenziare dagli atti reperiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto e di Leporano, e dall'atto di compravendita stipulato il 30.03.2005 dinanzi al notaio Marco Monti quanto segue:

[redacted]

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

[redacted] a hanno contratto matrimonio a [redacted] e hanno scelto in regime di separazione dei beni.

[redacted] ha acquistato i fabbricati siti in Palagiano in contrada Conca D'oro e identificati in NCEU al Fg. 46 – P.lla 532 sub. 15 e sub. 16.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. Ing. ha eseguito indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari, catastali, ufficio tecnico del Comune di Palagiano e studi notarili al fine di reperire tutta la necessaria documentazione riguardante i fabbricati oggetti della presente valutazione.

2.3 SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato materialmente il giorno 14 Luglio 2014 a seguito di convocazione tramite raccomandata A/R, che lo scrivente C.T.U. ha inviato all'esecutato Sig. [redacted]

L'accesso agli immobili è stato reso possibile dalla presenza dell'esecutato Sig [redacted]

Al sopralluogo erano presenti:

lo scrivente C.T.U. Ing. Valerio Rapisarda, l'ausiliario del giudice Avv. Fedele Moretti e il sig. [redacted]

Le operazioni peritali hanno riguardato i rilievi metrici e fotografici atti a verificare la rispondenza dell' immobile rispetto alla documentazione catastale e comunale in atti, oltre alla verifica ed accertamento delle condizioni igieniche sanitarie nonché di conservazione del cespite immobiliare.

Gli immobili oggetto del sopralluogo sono 2 e precisamente:

1. un locale commerciale identificato come sub. 16, in uso alla Goletta dei pirati Srl, realizzato con rifiniture di pregio, in ottime condizioni dal punto di vista igienico sanitario e manutentivo, e, non necessita di alcun tipo di intervento.
2. Un locale identificato come sub. 15, attualmente adibito a deposito, che si trova in un pessimo stato di conservazione.

Le operazioni di sopralluogo sono terminate alle ore 12.00 ,il verbale è stato compilato e controfirmato dai presenti.

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

2.4 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua un unico lotto composto dall'appartamento al piano IV in Via Ugo Foscolo n.98 - Taranto

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Taranto		
666/2013	**PRIMO**	Fabbricato in Palagiano sito in Contrada Conca D'Oro al piano Terra, Categoria C1 identificato in NCEU al Fg. 46 P.lla 532 sub. 16, rendita 5.726,47 €
	SECONDO	Fabbricato in Palagiano sito in Contrada Conca D'Oro al piano Terra, identificato in NCEU al Fg. 46 P.lla 532 sub. 15, in corso di costruzione

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	**Fg**	**P.lla**	**sub**	**Cat.**	**Classe**	**Vani**	**Rendita**
Primo	**46**	**532**	**16**	**C/1.**	**3**	**308 m²**	**5.726,47 €**
Secondo	**46**	**532**	**15**	**In corso di costr.**			

INTESTATARI			
N°	**DATI ANAGRAFICI**	**CODICE FISCALE**	**DIRITTI E ONERI REALI**
1	[redacted]	[redacted]	Proprieta per 1/1 in regime di separazione dei beni

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

CAPITOLO III

3.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I fabbricati sono situati in un habitat di straordinario pregio naturalistico situato a soli 20 km dal centro di Taranto e facilmente raggiungibile percorrendo la S.S.106 in direzione Reggio Calabria(Uscita Pino di Lenne).

I fabbricati sono immersi in un meraviglioso ecosistema tra il bosco di mirto e il pino d'Aleppo, dove è anche presente un percorso biogenetico tra la pineta e il fiume Lenne.

Figura 1(pianta ricavata da google maps con indicazione del fabbricato in oggetto)

Figura 2(pianta ricavata da google Earth con indicazione del fabbricato in oggetto)

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

CAPITOLO IV

4.1 IL FABBRICATO IDENTIFICATO AL Fg. 46 P.lla 532 Sub. 16 (Goletta Dei Pirati Srl)

Il fabbricato con destinato d'uso di tipo commerciale è sito in agro di Palagiano alla Contrada Conca D'Oro.

Il fabbricato è parte dell'ex complesso avicolo, realizzato giusto decreto di espropriazione per pubblica utilità, emesso dal Prefetto di Taranto in data 20.06.1968, in applicazione delle leggi sulla industrializzazione del mezzogiorno

4.2 IL FABBRICATO

L'unità immobiliare ad uso commerciale attualmente è in uso alla Goletta dei pirati Srl, che svolge all'interno attività di ristorazione.

All'interno del locale è presente una zona adibita al ricevimento dei clienti, una zona adibita a cucina, un magazzino e una zona ove sono posti i bagni e i servizi sia per il personale che per la clientela.

La superficie complessiva dell'immobile è di 394.73 mq.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con le pareti perimetrali in conci di tufo, a doppio paramento, con spessore di 35-40 cm.

Le parete divisorie sono sempre realizzate in conci di tufo, ma, dello spessore di 10-20 cm.

Il tetto è a falda, realizzato nella parte interna con listelli e travi di legno.

La copertura esterna del tetto è realizzata mediante la disposizione di tegole.

4.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha le seguenti caratteristiche:

Infissi esterni in anticorodal e doppio vetro isolato termicamente.

Le pareti perimetrali del la zona adibita al ricevimento clienti sono rivestite in pietra calcarea.

Le pareti della zona bagni e cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica di buona manifattura.

La pavimentazione è in legno

4.4 IMPIANTI

Il locale commerciale risulta fornito di tutti gli impianti, che sono peraltro a norma secondo la normativa vigente.

Impianto elettrico;

Impianto di condizionamento;

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

impianto idrico (non potabile) in quanto non allacciato alla rete pubblica AQP; è inoltre presente una fossa Imohff per lo smaltimento e scarico delle acque reflue.

4.5 STATO DI MANUTENZIONE

Il locale in uso alla [redacted] è presentato in buone condizioni dal punto di vista igienico sanitario ed in uno stato di conservazione e manutenzione eccellenti.

4.6 CONFINI

Il locale commerciale si trova in una zona denominata "Pino di Lenne" , e precisamente in Agro di Palagiano, in contrada Conca D'Oro, all'interno dell'ex complesso avicolo, zona nella quale sono presenti diversi capannoni, con i quali il suddetto confina, come si può facilmente dedurre dalla planimetria allegata indicata come **Allegato 3**

4.7 DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI

Riepilogo ambienti	
Tipologia	**Superficie (mq)**
Superficie non residenziale	344.00
Superficie lorda	383.00
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	**383.00**

4.8 PRATICA EDILIZIA

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Palagiano ha permesso di ricostruire quanto segue:

Concessione in sanatoria n.105 del 30.11.1999 prot. 16457

DIA prot. 12677 del 16.08.2006

Permesso a costruire in sanatoria n.05/08 rilasciato in data 15.07.2008 relativo a mutamento destinazione di uso;

DIA prot.13669 del 04.09.2008 per progetto di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;

Certificato di agibilità n. 23/2011 rilasciato il 24.05.2011.

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

4.9 PRATICA CATASTALE

L'indagine condotta presso l'agenzia per il territorio ha rilevato la presenza di una planimetria redatta in data 06.08.2009 dall' ing. Dario Reboli.

4.10 AGIBILITÀ

Dalla indagine condotta il locale è dotato di certificato di agibilità n. 23/2011 rilasciato il 24.05.2011.

4.11 DIFFORMITÀ

Non è presente alcuna difformità.

4.12 SANABILITÀ

Non ci sono opere da sanare

4.13 CONCLUSIONI

L'unità immobiliare ad uso commerciale attualmente è in uso alla Goletta dei pirati Srl, che svolge all'interno attività di ristorazione.

All'interno del locale è presente una zona adibita al ricevimento dei clienti, una zona adibita a cucina, un magazzino e una zona ove sono posti i bagni e i servizi sia per il personale che per la clientela.

La superficie complessiva dell'immobile è di 394.73 mq.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura, risulta essere in condizioni igienico – sanitarie e in uno stato di manutenzione ottimale.

Il locale è dotato di certificato di agibilità e non vi sono opere abusive da sanare.

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

4.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

CAPITOLO V

5.1 IL FABBRICATO IDENTIFICATO AL FG. 46 P.LLA 532 SUB. 15

Il fabbricato adibito a deposito è sito in agro di Palagiano alla Contrada Conca D'Oro.

Il fabbricato è parte dell'ex complesso avicolo, realizzato giusto decreto di espropriazione per pubblica utilità, emesso dal Prefetto di Taranto in data 20.06.1968, in applicazione delle leggi sulla industrializzazione del mezzogiorno

5.2 IL FABBRICATO

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale in parte con destinazione di tipo commerciale e una zona adibita a deposito.

La superficie del locale della zona commerciale è di circa 560 m^2, mentre la superficie del deposito è di circa 48 m^2.

La superficie non residenziale è di 608 m^2, e, la superficie complessiva del locale è di 650 m^2.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con copertura a falde.

Le murature perimetrali sono in conci di tufo dello spessore di circa 35-40 cm, mentre i divisori sono dello spessore di 10-20 cm.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne ed esterne sono allo stato grezzo

5.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha le seguenti caratteristiche:

Infissi e porte sia interne che esterne in ferro

Pavimentazione in battuto di cemento.

Pareti in tufo allo stato grezzo.

5.4 IMPIANTI

L'unità immobiliare risulta corredata di:

Impianto idrico (non potabile)

Non sono presenti altri tipi di impianti in quanto si trova in uno stato grezzo e di abbandono

5.5 STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato si trova in uno stato grezzo e in uno stato di conservazione pessimo.

Non risponde ai minimi requisito dal punto igienico sanitario, e, per poterlo rendere fruibile è necessario provvedere ad un'azione di risanamento generale

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

5.6 CONFINI

Il locale commerciale si trova in una zona denominata "Pino di Lenne" , e precisamente in Agro di Palagiano, in contrada Conca D'Oro, all'interno dell'ex complesso avicolo, zona nella quale sono presenti diversi capannoni, con i quali il suddetto confina, come si può facilmente dedurre dalla planimetria allegata indicata come **Allegato 3**

5.7 DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI

Riepilogo ambienti	
Tipologia	**Superficie (mq)**
Locale commerciale principale	560.00
Locale commerciale adiacente	48.00
Superficie non residenziale	608.00
Superficie complessiva	**650.00**

5.8 PRATICA EDILIZIA

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Palagiano ha permesso di ricostruire quanto segue:

Presenza di una pratica di condono edilizio del 15.11.2004 prot. 18514 per mutamento destinazione d'uso da locale commerciale a deposito.

Occorre evidenziare che tale pratica di condono ancora non è conclusa, e, occorre presentare della documentazione integrazione oltre al pagamento delle oblazioni.

5.9 PRATICA CATASTALE

L'indagine condotta presso l'agenzia per il territorio ha rilevato la presenza di una planimetria redatta in data 12 Settembre 2005 dal Geom. Antonio Catucci.

5.10 AGIBILITÀ

Dalla indagine condotta il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

5.11 DIFFORMITÀ

Il fabbricato non presenta difformità alcuna.

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

5.12 SANABILITÀ

È stata avviata una pratica di condono, non ancora conclusa.

5.13 CONCLUSIONI

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un fabbricato costituito da un locale principale e un locale adiacente.

La superficie del locale principale è di circa 560 m^2, mentre la superficie del locale adiacente è di circa 48 m^2.

La superficie non residenziale è di 608 m^2, e, la superficie complessiva del locale è di 650 m^2.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con copertura a falde.

Le murature perimetrali sono in conci di tufo dello spessore di circa 35-40 cm, mentre i divisori sono dello spessore di 10-20 cm.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne ed esterne sono allo stato grezzo.

Le condizioni manutentive e igienico sanitarie del fabbricato sono pessime,motivo per il quale necessita di azioni di risanamento e di manutenzione straordinaria.

È oggetto di una pratica di condono, non ancora conclusa, ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

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

5.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

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

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

CAPITOLO VI

6.1 PROVENIENZA

I fabbricati precedentemente descritti (Fg.46 p.lla 532 sub. 15 e Fg.46 p.lla 532 sub. 16) , sono di proprietà del Sig. [redacted] che ne ha acquisito la piena proprietà .

Tale proprietà è a pervenuta, giusto atto di compravendita del notaio Marco Monti del 30.03.2005 e trascritto in data 28.04.2005 al n.7028.

6.2 PIGNORAMENTO

Pignoramento Immobiliare n. 16912 del 28.07.2010

A favore di: Soget Spa

contro: [redacted]

dei seguenti beni:

Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Fg. 46, p.lla 532, sub. 15 e Fg. 46, P.lla 532, sub 16.

6.3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria n. 4780 del 24.06.2008

a favore di: Banca popolare Pugliese

contro: [redacted]

dei seguenti beni:

Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Fg. 46, p.lla 532, sub. 15 e Fg. 46, P.lla 532, sub 16.

Ipoteca legale n. 4619 del 28.07.2010

a favore di: Soget Spa

contro: [redacted]

dei seguenti beni:

Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Fg. 46, P.lla 532, sub 16.

Pignoramento Immobiliare n. 16912 del 28.07.2010

A favore di: Soget Spa

contro: [redacted]

dei seguenti beni:

Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Fg. 46, p.lla 532, sub. 15 e Fg. 46, P.lla 532, sub 16.

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

6.4 PROVENIENZA (NEL VENTENNIO)

I fabbricati identificati in NCEU al Fg. 46 p.lla 532 sub. 15 e sub. 16 sono di proprietà di [redacted] il quale ne ha acquisito l'intera proprietà, giusto atto di compravendita del Notaio Marco Monti il 30 Marzo 2005, trascritto il 27.04.2005 rep.23624 racc.7909 dai sig.ri [redacted]

6.5 STATO DI POSSESSO

I fabbricati identificati in NCEU al Fg. 46 p.lla 532 sub. 15 e sub. 16 sono di proprietà del Sig [redacted]

Il fabbricato identificato attualmente in NCEU al Fg. 46 p.lla 532 sub. 15 è in uso alla "[redacted]", la quale svolge attività di ristorazione all'interno del fabbricato stesso.

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

CAPITOLO VII

7.1 METODO DI STIMA

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di funzionamento degli impianti, e considerando il fatto che:

1. il fabbricato identificato in NCEU al sub.16 è dotato di finiture di pregio, e si trova in un ottimo stato di conservazione si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a 2000,00€/mq;
2. il fabbricato identificato in NCEU al sub.15 si trova in uno scadente stato di conservazione, e necessita di ogni tipo di intervento si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a 175,00€/mq;

Fabbricato identificato al fg. 46 p.lla 532 sub. 16

INDICE DI VALUTAZIONE AL MQ: 2000,00 €

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 383,00

VALORE DI STIMA: € 766.000,00

Fabbricato identificato al fg. 46 p.lla 532 sub. 15

INDICE DI VALUTAZIONE AL MQ: 175,00 €

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 650,00

VALORE DI STIMA: € 113.750,00

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

7.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Fabbricato identificato al fg. 46 p.lla 532 sub. 16

L'unità immobiliare ad uso commerciale attualmente è in uso alla [redacted] che svolge all'interno attività di ristorazione.

All'interno del locale è presente una zona adibita al ricevimento dei clienti, una zona adibita a cucina, un magazzino e una zona ove sono posti i bagni e i servizi sia per il personale che per la clientela.

La superficie complessiva dell'immobile è di 394.73 mq.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura, risulta essere in condizioni igienico – sanitarie e in uno stato di manutenzione ottimale.

Il locale è dotato di certificato di agibilità e non vi sono opere abusive da sanare.

Da tale situazione scaturisce come il valore di mercato del locale commerciale oggetto di stima ammonta a un valore di:

VALORE DI MERCATO : € 766.000,00

I costi relativi a tale attività tra oneri tecnici e oneri comunali sono incorporati nella stima finale.

Fabbricato identificato al fg. 46 p.lla 532 sub. 15

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un fabbricato costituito da un locale principale e un locale adiacente.

La superficie del locale principale è di circa 560 m², mentre la superficie del locale adiacente è di circa 48 m².

La superficie non residenziale è di 608 m², e, la superficie complessiva del locale è di 650 m².

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con copertura a falde.

Le murature perimetrali sono in conci di tufo dello spessore di circa 35-40 cm, mentre i divisori sono dello spessore di 10-20 cm.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne ed esterne sono allo stato grezzo.

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

Le condizioni manutentive e igienico sanitarie del fabbricato sono pessime,motivo per il quale necessita di azioni di risanamento e di manutenzione straordinaria.

È oggetto di una pratica di condono, non ancora conclusa, ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

Da tale situazione scaturisce come il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima ammonta a un valore di:

VALORE DI MERCATO : € 113.750,00

I costi relativi a tale attività tra oneri tecnici e oneri comunali sono indeterminabili, in quanto al momento è stata richiesto un condono per mutamento destinazione di uso da deposito a commerciale, inoltre .

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna

Taranto, li 30.09.2014

Il C.T.U.

Ing. Valerio Rapisarda

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

ALLEGATI

1) Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Palagiano riferita al Sub.15;
2) Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Palagiano riferita al Sub.15;
3) Estratto di mappa;
4) Visura e planimetria catastale;
5) Visure storiche;
6) Atto di compravendita del Notaio Monti;
7) Certificazione notarile;
8) Verbale del sopralluogo;
9) Certificato di residenza e stato di famiglia d[redacted]
10) Planimetria dello stato di fatto del sub.15;
11) Planimetria dello stato di fatto del sub.16;
12) N. ro 3 copie della relazione e della planimetria su supporto elettronico.

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