TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione tecnica di perizia dell'esperto, ing. Pasquale Catozzella, nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 102/2022

Premessa

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Zanna, nominava, con decreto del 6 luglio 2022, il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella, incaricandolo di depositare una relazione scritta, sui beni pignorati, rispondente a quanto chiesto nella nomina.

Individuazione dagli atti

Il pignoramento colpisce

un appartamento, ad uso civile abitazione, sito in Statte in via Nicolò Piccinni civico numero 1, al primo piano superiore, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di due vani ed accessori, confinante con detta via, proprietà [redacted] o loro aventi causa, salvo altri; nel catasto fabbricati al fg. 7, p.lla 243, sub 2, Via San Francesco n. 110, ora via N. Piccinni n.ro 1, piano 1, cat. A/3 di classe 3, vani 4,5, R.C. € 406,71.

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

Verifica art. 568, comma 2 C. p. C.

La pratica è completa di certificazione notarile, ipotecaria e catastale, la stessa, per dichiarazione, interessa il ventennio.

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio del territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di acquisire le informazioni utili per la redazione della relazione chiesta.

Verifica catastale

Lo stato dei luoghi non conforme alla planimetria depositata, per il mancato aggiornamento, a seguito di una diversa distribuzione interna è stato aggiornato come segue dallo scrivente:

catasto fabbricati comune di Statte							
fg.	*p.lla*	*sub*	*cat.*	*cl.*	*cons.*	*sup. cat.*[1]	*rendita*
7	243	2	A/3	3	5 vani	104/103	€ 451,90
Ditta: "* * * *"					proprietà per 1/1		

Limiti della relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

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

[1] totale/totale escluso aree scoperte.

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

progettuale;

- il parere, sulla regolarità edilizia dell'opera, elaborato sulla base della propria esperienza professionale e della documentazione acquisita, potrebbe essere oggetto di diversa interpretazione da parte degli uffici preposti che, non si sono potuti esprimere in assenza di una specifica istanza corredata di un rilievo puntuale dell'esistente.

Formazione lotti

Lo scrivente, ha costituito il seguente unico lotto:

Proprietà dell'abitazione, di tipo civile, in Statte, alla via Nicolò Piccinni n. 1, sviluppata al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composta da ingresso, tre vani ed accessori, della superficie catastale, totale, di mq 104. L'unità è censita nel N.C.E.U. al fg. 7, p.lla 243, sub. 2.

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

Relazione

Proprietà dell'abitazione, di tipo civile, in Statte, alla via Nicolò Piccinni n. 1, sviluppata al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composta da ingresso, tre vani ed accessori, della superficie catastale, totale, di mq 104. L'unità è censita nel N.C.E.U. al fg. 7, p.lla 243, sub. 2.

Ubicazione

La palazzina, di cui è parte l'unità, ad angolo con via San Francesco, è nella periferia nord-ovest, caratterizzata da una edilizia e servizi scarsi, con fabbricati sviluppati su piano terra e primo, in genere destinati a civili abitazioni.

Il fabbricato

Il fabbricato composto da piano terra, a laboratori ed abitazione, e un piano superiore, distribuito in due abitazioni, insiste sulla particella 243 del foglio di mappa 7, di mq 400 nominali catastali, comprensivi del sedime del fabbricato.

La costruzione, dai prospetti semplici e lineari, non necessita a breve, a parere dello scrivente, di interventi di manutenzione delle facciate.

L'appartamento

L'appartamento al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto:

- da un vano d'ingresso, dal quale si accede direttamente :
  - ad un bagno, completo di sanitari, ad un vano letto, con balcone su via N. Piccini, ad un ripostiglio, al salotto, con caminetto d'angolo, su cui si apre l'ambiente cucina ed un vano (letto ragazzi).

La superficie catastale, totale è di mq 104, che escluso le aree scoperte si riduce a mq 103.

Materiali, impianti e stato manutentivo

L'appartamento, rifinito con materiali di buon gusto risalenti al 2007, data di ristrutturazione, è in ottime condizioni di manutenzione e non necessità, a parere dello scrivente, di interventi di manutenzione straordinaria.

Il complesso, è privo di certificazione di idoneità degli impianti.

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

Individuazione catastale

L'unità, a seguito di atto di aggiornamento, è censita come segue al:

catasto fabbricati comune di Statte							
fg.	*p.lla*	*sub*	*cat.*	*cl.*	*cons.*	*sup. cat.*[2]	*rendita*
7	243	2	A/3	3	5 vani	104/103	€ 451,90
Ditta: " * * *"							proprietà per 1/1

Confini

L'appartamento confina con: via Piccinni, con proprietà " * * *", " * * *" o loro rispettivi aventi causa, salvo altri.

Situazione Edilizia

L'abitazione è munita di C.E. in sanatoria n. 156/01 del 22 ottobre 2001, ed è conforme alla D.I.A. protocollo n 13.830 del 10 agosto 2007.

Difformità

L'unità è conforme a quanto autorizzato con D.I.A. del 10 agosto 2007.

Agibilità

L'abitazione dichiarata agibile il 15 marzo 2002, necessita, per la diversa distribuzione interna, del rinnovo della stessa, che si potrà ottenere, previa verifica alle vigenti normative igienico sanitarie e impiantistiche, nonché l'acquisizione delle certificazioni e dei collaudi attualmente richiesti. Il costo previsto è indicato, cautelativamente, in euro 3.000,00, comprensivo degli oneri tecnici.

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento lì 12.4.2022
L'unità, è pervenuta: con atto: • a rogito notaio " * * *", del 17/5/2007, rep. 84627, trascritto il 24 successivo ai nn. 15634/9826. Nota: alla data di acquisto L'Esecutato era "celibe".

[2] totale/totale escluso aree scoperte.

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

Stato di possesso
L'abitazione è la residenza dell'Esecutato.

Situazione condominiale[3]
I proprietari non sono costituiti in condominio.

Iscrizioni[4]			
n.r.p.	***del***	***tipo***	***a favore***
15635/4106	24/5/2007	ipoteca volontaria	Banca UCB S.p.a.

Trascrizioni [5]			
n.r.p.	***del***	***tipo***	***a favore***
15635/4146	12.04.2022	pignoramento	Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Vincoli, anche storico artistico, oneri e trascrizioni che restano a carico dell'acquirente[6]
Dalla certificazione notarile non risultano vincoli a carico dell'Acquirente.

Determinazione del valore

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

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

Metodo di stima

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte

[3] Come da documentazione allegata.
[4] come riportato nella certificazione notarile.
[5] come riportato nella certificazione notarile.
[6] come riportato nella certificazione notarile.

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

presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell' Agenzia del Territorio e, di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione.

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, valutando in particolare, lo stato di manutenzione, la posizione, l'accessibilità, gli scomodi per l'eventuale adeguamento alle vigenti normative edilizie e degli impianti, l'assenza di agibilità, determina in **€ 100.000,00 (≈ 950/mq)** il valore del bene che, per l'assenza di garanzia, viene ridotto a euro **90.000,00.**

Descrizione sintetica

Proprietà di una abitazione, di tipo civile, in Statte, alla via Nicolò Piccinni n. 1, sviluppata sul primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composta catastalmente da 5 vani e della superficie, totale, di mq 104. L'unità censita nel N. C. E. U. al fg. 7, p.lla 1363, sub. 2, cat. A/3, cl. 3^, rendita € 451,90, confina con: via Piccinni, con proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa, salvo altri. L'appartamento è privo di agibilità. Il tutto, senza garanzia, per vizi del bene venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore € 100.000,00 – ridotto per l'assenza di garanzia a € 90.000,00

Taranto, settembre 2022

(ing. Pasquale Catozzella)

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

Allegati:;

- documentazione fotografica;
- atto di provenienza;
- planimetria catastale: attuale e precedente;
- visura catastale;
- D.I.A. protocollo n 13.830 del 10 agosto 2007;

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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