

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Martino CASAVOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 114/2004

promossa da

contro



Consulente Tecnico d'Ufficio

dott.ing. Francesco BOLOGNINI

Via De Amicis n. 25

74026 Pulsano (TA)

tel 0995330372-3290239873 fax 0995337987

e-mail: ing_bolognini_f.sco@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. ing. Francesco BOLOGNINI
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 114/2004 promosso
da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████
contro
██████████

Udienza di giuramento: 25/10/2004.

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

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
- 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 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;*

Catasto urbano - Lotti reindividuali							
Lf.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Ci	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	254	392	6	A/3	2	5 vani	438,99
Città: [REDACTED]							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 1

Piena proprietà di appartamento sito in Taranto, via Lucania n.1, posto al 1° piano, composto di 5 vani ed accessori. Nel N.C.E.U. di Taranto censito al foglio 254, p.lla 392, sub. 6.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona sub-centrale del comune di Taranto, posta a ridosso delle principali vie Liguria e Corso Italia, caratterizzata da edifici risalenti agli anni '60 e costituiti da 7 a 10 piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Area pertinenziale

Il fabbricato che l'alloggio non hanno aree pertinenziali di uso comune o di uso esclusivo.

Fabbricato

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento ha 7 piani fuori terra (**all. 1.a**); il piano terra è destinato a locali per attività commerciale, mentre i sei piani superiori sono destinati a civili abitazioni. Internamente i piani sono collegati da un'unica scala e un ascensore. La struttura portante dell'edificio è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento e pareti di tampono a doppia fodera, complete di intonaco plastico finito a rullatura di colore beige e marcapiano di colore marrone. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con tapparelle in pvc colorato e cassonetti a vista internamente. I parapetti dei balconi sono metallici. Il vano scala ha il pavimento di ingresso in alluminio e vetro, pavimento dell'androne e dei pianerottoli in lastre di cemento granigliati a grana fine, mentre i gradini sono in marmo chiaro; le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. L'edificio è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto, fognatura e gas. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori. Lo stato di con-

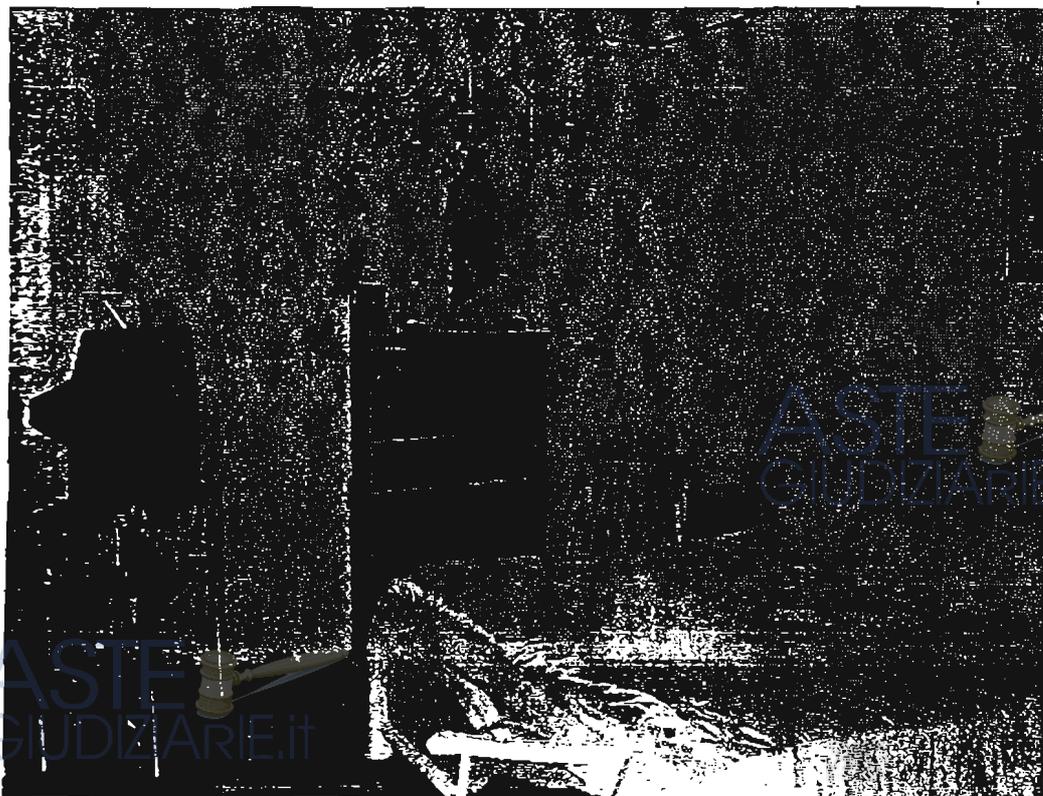
servazione e manutenzione dell'edificio e delle sue parti condominiali è discreto e non necessita a prima vista di interventi di manutenzione straordinaria, ma solo di quella ordinaria, in particolare nel vano scala.

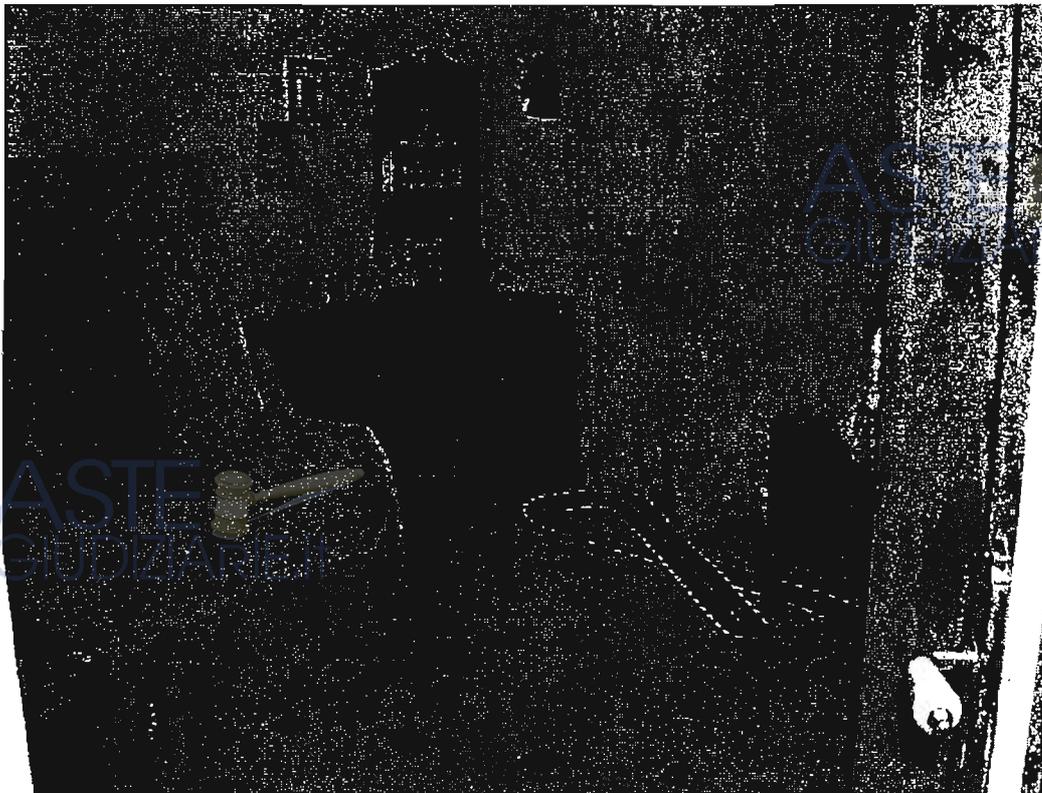
Unità immobiliare

Dal portone condominiale si giunge al primo piano con la scala o con l'ascensore. L'alloggio in descrizione è il primo che si trova a sinistra salendo le scale.



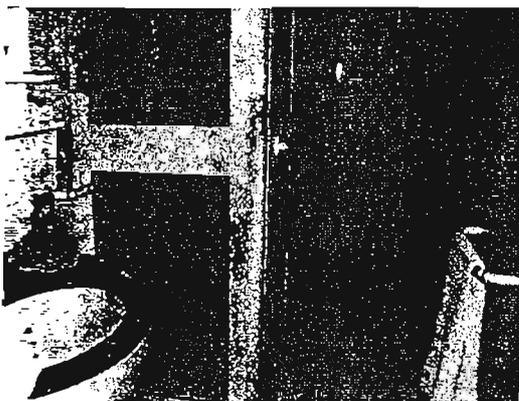
Il componente (all. 1.b) di un ingresso-corridoio che disimpegna, da sinistra in senso orario: una cucina abitabile dotata di balcone prospiciente il retro dell'edificio, chiuso a stanzola e destinato a vano cottura con ripostiglio, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio interno ed altre due camere da letto. Le due ultime camere sono prospicienti la via Lucania ed usufruiscono di un balcone comune. Tutti i vani abitabili hanno forma regolare e sono ben illuminati ed arieggiati. L'altezza di tutti i vani è di 2,5 mt.





Materiali e impianti

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti del bagno, quelle della cucina-pranzo e quella del balcone chiuso a veranda hanno rivestimenti in ceramica fino ad almeno due metri di altezza. La pavimentazione è realizzata con mattoni e battiscopa in ceramica. Il bagno è completo di accessori igienico sanitari in porcellana fire-clay e rubinetteria in ottone cromato. Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco e vetro e sono dotati di avvolgibili in pvc di colore rosso mattone, mentre le bussole interne sono in legno verniciato bianco con laccature in vetro. Tutti gli impianti dell'unità sono sottotraccia: si rilevano impianto elettrico, idrico. L'alloggio è privo dell'impianto di riscaldamento.



Stato manufattivo

Nei locali dell'alloggio non si sono rilevate né lesioni di tipo strutturale, né fessurazioni capillari superficiali sull'intonaco, né macchie di umidità o di condensa o altra anomalia generica. Tutti gli impianti sono in grado di funzionare e tutti i componenti a vista dell'alloggio quali pavimenti, pareti, maniglie, cerniere, rubinetteria, accessori sanitari, piastre e interruttori sono funzionanti e in buono stato di conservazione. Nel complesso lo stato di conservazione è **buono** e non necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Pertinenze

L'alloggio non ha pertinenze ad uso esclusivo.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile (mq)
Ingresso-Corridoio	9,85
Soggiorno-pranzo	11,95
Veranda-cottura	5,35
Ripostiglio esterno	1,20
Bagno	5,80
Camera	17,60
Ripostiglio interno	2,85
Camera	17,60
Camera	12,40
Accessori non residenziali	
	Superficie n.r. (mq)
Balcone prospiciente via Lucania	8,00

Riepilogo superfici	
Tipologia	Area (mq)
SUPERFICIE UTILE	84,60
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	8,00

Stato di diritto

Data della data di trascrizione del pignoramento: 29/01/2004				
serv. per	rogante	data	trascr.	n°
254 Particella 392 Subalterno 6 - [REDACTED]				
Divisione (*) (art. 1.e)	Notaio Vincenzo VINCI	20/11/1981	17/12/1981	19342
<p>La presente è fatta in seguito alla Successione Legittima per morte di [REDACTED], la cui successione si è aperta a Taranto il 9/11/1976, la cui denuncia di Successione è stata depositata al Registro di Taranto il 15/1/1977 al n°53, vol. 592. Per tale ragione, in forza dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato, in quanto la piena proprietà è stata in maniera esclusiva.</p>				

Stato di possesso

È l'esecutato ed è destinata a dimora abituale del medesimo e del pro-

Iscrizioni

Tipo	A favore
ipoteca volontaria	Banca Popolare di Taranto

Trascrizioni

Tipo	A favore
Pignoramento	[REDACTED]
Pignoramento	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata

an. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	No	vedi nota	No
È stato la proprietà dell'immobile per Successione Legittima, come rogato dal Notaio Vincenzo Vinci.				

Verifica allegato 2

c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	No	No	Si

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato intorno a 1.100 €/mq di superficie utile con il ragguaglio al 60% delle superfici non residenziali dell'alloggio.

In sintesi il valore dell'immobile corrispondente all'alloggio diviene:

$$V = [84,60 + 0,60 \times (8,00)] \times 1.100,00 = € 98.340,00 \text{ che si arrotonda a } € 98.300,00$$

A tale valore lordo vanno sottratte € 2.500,00 per la sanatoria delle difformità rilevate.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto, alla via Lucania n.1, dotato di ascensore, e precisamente quello posto ivi al primo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto internamente di un ingresso-corridoio, un soggiorno pranzo, una veranda chiusa destinata a vano cottura con annesso ripostiglio, un bagno, tre camere e un ripostiglio interno, per una superficie utile interna di 84,60mq oltre a 8,00mq di balcone prospiciente la via Lucania. L'alloggio confina a nord con via Lucania, ad est con vano scala e proprietà [REDACTED], a sud con cortile interno dell'edificio, ad ovest con proprietà [REDACTED]. L'alloggio è censito nel N.C.E.U. al foglio 254, p.lla 392, sub. 6 in ditta [REDACTED]. L'unità immobiliare è munita di licenza di abitabilità e risulta costruita in forza di Nulla Osta per la Esecuzione di Lavori Edili n°934 del 18/8/1961, pratica 96. E' difforme rispetto al progetto per la chiusura a veranda di un balcone prospiciente il cortile interno. Tale difformità è sanabile ai sensi delle disposizioni vigenti con un esborso presunto di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'unità è attualmente occupata dall'esecutato che vi risiede con il suo nucleo familiare.

Valore di mercato LOTTO 1: € 95.800,00

in fede,

dott. ing. Francesco BOLOGNINI

Taranto, lunedì 10 gennaio 2005



ASTE
GIUDIZIARIE.it