

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: n° 2/2021

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino

- 1**
 - a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
 - b. *Catasto urbano - Dati originali*
 - c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
 - d. *Note sulla situazione catastale*
 - e. *Reindividuazione dei lotti*

- 2**
 - a. *Operazioni peritali*
 - b. *Sopralluoghi*

- 3** *Lotto L01*
 - a. *Zona*
 - b. *Fabbricato*
 - c. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*
 - d. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
 - e. *Confini*
 - f. *Possesso*

- 4**
 - a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
 - b. *Stato di possesso*
 - c. *Successioni*
 - d. *Iscrizioni*
 - e. *Trascrizioni*

- 5** *Stima*

- 6** *Scheda riepilogativa*

ALLEGATI

1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

a. Appartamento in Pulsano, piazza Garibaldi 9bis

1b. Catasto urbano - Dati originali

a. Fg. 3 P.IIa 788 Sub 2 Cat A/4 Cl 3 Cons.4,5 vani Rend. 230,08 €

1b. Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è da aggiornare. I relativi costi sono stati inclusi al momento della stima.

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

a. Fg. 3 P.IIa 788 Sub 2 Cat A/4 Cl 3 Cons.4,5 vani Rend. 230,08 €

1e. Reindividuazione dei lotti

L1 Appartamento in Pulsano, piazza Garibaldi 9bis

2a. Operazioni peritali

- a. nomina
- b. acquisizione documentazione catastale
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale
- d. sopralluogo
- e. acquisizione atto di provenienza
- f. relazione di perizia

2b. Sopralluoghi

Il sopralluogo è avvenuto in data 30/11/2023. Si rimanda al verbale allegato per i dettagli.

3. Lotto L01

3a. Zona

La zona è situata nel centro di Taranto di Pulsano, urbanisticamente individuata come B1, ed è composta in prevalenza ad uno o due piani fuori terra di antica fabbricazione. È dotata di tutti i servizi primari, secondari e terziari coerenti con la densità abitativa.

3b. Fabbricato

Il fabbricato consiste in una palazzina con due piani fuori terra, con accesso autonomo, prospetto principale su piazza Garibaldi e retro su ortale. La struttura è muratura. con solai in latero cemento.

Lo stato manutentivo è mediocre, necessitano lavori di ripristino alla facciata del balconcino è presente solo la soletta.

3c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

L'appartamento è stato soprelevato rispetto alla costruzione esistente dopo permesso richiesto in data 7/8/1953 su cui si espressa opinione favorevole dell'ufficio sanitario in data 15/08/1953.

La situazione reale differisce rispetto a quella indicata dal progetto, presentando una variazione di sagoma con aumento di volumetria (corrispondente all'attuale bagno) e un'altra senza aumento di volumetria (corrispondente al terrazzino adiacente al bagno). Oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, presenta una volumetria (in corrispondenza dell'attuale bagno) nonché una superficie esterna (il terrazzino ad esso attiguo), abusiva. L'immobile ricade in zona B1 del vigente Programma di Fabbricazione (si allega scheda Tecnica); l'abuso è regolarizzabile attraverso l'art.41 legge 1150/42 e successive.

La planimetria catastale è da aggiornare.

Non è disponibile abitabilità.

3d. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

L'appartamento è sito al primo piano, accessibile a piano terra da un portoncino esterno con sul quale affaccia direttamente uno stretto vano scale. Entrando dalla porta (non blindata), le varie stanze presenti sono: con zona ingresso/soggiorno, la camera da letto matrimoniale, la cucina e l'attiguo lavanderia/disimpegno e infine un bagno per un totale di 78 mq lordi circa (69 mq netti circa). Le altezze interne sono variabili (da 4,30 m camera e cucina, 2,50 lavanderia, 2,25 m – bagno). Nell'ingresso/soggiorno (altezza 2,40 m) vi è una scala a pioli di legno alla botola da cui si accede al sovrastante tramezzo di superficie pari a 12 mq circa (altezza 1,70 m). Il balcone con affaccio interno ha forma rettangolare ed estensione pari a circa 6 mq.

Tutto l'appartamento (compreso il locale tramezzo) è pavimentato con mattonelle in materiale ceramico e battiscopa, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, rivestite da piastrelle nei locali cucina (parzialmente), lavanderia e bagno (30x20 altezza 2,20 m). Il bagno presenta quattro sanitari compresa doccia. Gli infissi esterni sono in alluminio con tinta aspetto legno e dotati di vetro camera, gli accessi alle stanze avvengono da varchi. Sono presenti, impianto elettrico, idrico, fognante, non è presente impianto di riscaldamento, vi è un boiler elettrico per il riscaldamento acqua per usi igienici-sanitari.

Le condizioni manutentive e le finiture sono complessivamente buone.

3e. Confini

I confini sono: piazza Garibaldi, proprietà Comunale, pr. [REDACTED] *, pr. [REDACTED] * (* o aventi causa).

3f. Possesso

Al momento dell'accesso, l'immobile è nella disponibilità del debitore.

Foto 00 – Esterno fabbricato (primo piano)



Appartamento

Accesso

Foto 00 – Esterno (ingresso p.t. e appartamento primo piano)



Foto 01 – Vano Scale



Foto 02a – Ingresso - soggiorno



Foto 02b – Ingresso - soggiorno



Foto 03a – Camera da letto



Foto 03b – Camera da letto



Foto 04a – Cucina – tinello



Foto 04a – Cucina – tinello



Foto 05a e 5b – Lavanderia

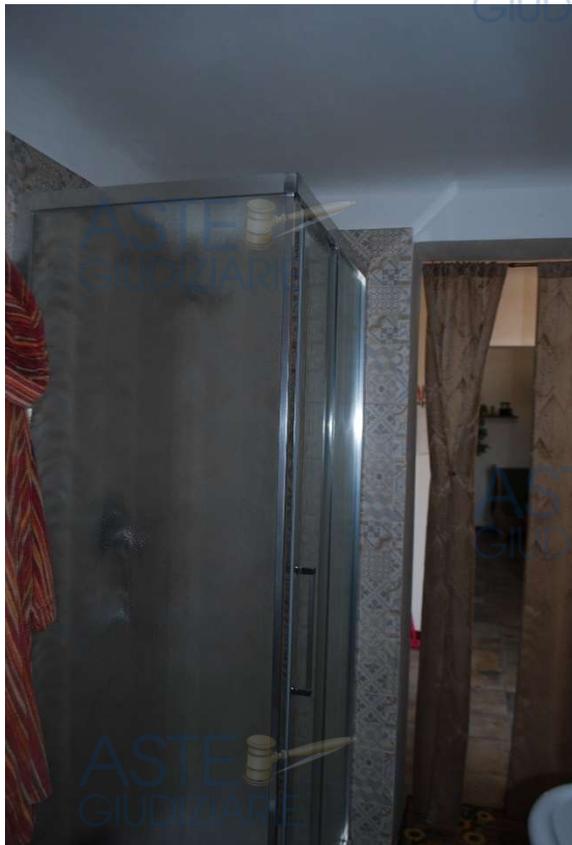


Foto 06a e 6b – Bagno



Foto 07a e 7b – Terrazzino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 08a – Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 08b – Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: *Compravendita*
Diritti: *100% Piena Proprietà*
Rogante: *Notaio [REDACTED] in data: 10/04/2019 rep. 9787*
Trascrizione: *N.r.p. 7263 in data: 17/04/2019*
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]

4d. Iscrizioni (assenti)

Tipologia: -
Pubblico ufficiale: -
Iscritta il: *-/- N.r.p.: - -*
A favore: -
Contro: -

4e. Trascrizioni

Tipologia: *Pignoramento immobili*
Pubblico ufficiale: *Unep presso Corte d'appello di Lecce sez. dist. Taranto*
Atto del: *17/12/2020 rep. 4371*
Trascritto il: *07/01/2021 N.r.p.: 152*
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: *Pignoramento trascritto per diritti di 1/1 piena proprietà*

5. **Stima**

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona B2 – Centrale del comune di Pulsano. Al primo semestre 2023 per le abitazioni di tipo popolare le quotazioni OMI erano comprese fra 450 €/mq e 560 €/m.

I valori per abitazioni economiche sono in linea con quelli di mercato, ma possono variare soprattutto per le condizioni manutentive.

In definitiva, date tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevata, si indica come prezzo unitario per la stima un valore pari a 500 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie lorda, si seguono le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)” per il calcolo della superficie omogeneizzata totale che si ottiene sommando quella lorda dell’appartamento moltiplicata per un coefficiente pari a 1,00, più quella dei balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 e del soppalco (0,50) In definitiva si ha:

Superficie commerciale app. = $78 \times 1,00 + 8 \times 0,30 + 12 \times 0,3 = 88,07$ mq

Valore lordo appartamento: $88,70 \times 500 = 44.037$ €

A tale valore occorre sottrarre una quota per la mancanza di un certificato di esenzione vizi (stimata nel 5% del valore lordo) le spese di regolarizzazione per la parte di fabbricato eccedente rispetto alla situazione assentita (comprendendo le spese tecniche, amministrative) che si stimano pari a 12.000 €.

Si ha:

Valore lordo:	44.037 €
In detrazione	
Esenzione vizi (5%)	2.202 €
Regolarizzazione	12.000 €
Valore netto	29.835 €

Arrotondando il risultato prima ottenuto, il valore a base d’asta è pari a **30.000 €**

6. Scheda riepilogativa

Lotto 01: Appartamento in Pulsano, p.zza Garibaldi 9bis



Descrizione sintetica:

Piena proprietà di appartamento in Pulsano, p.zza Garibaldi 9bis, al primo piano composto da ingresso/soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno complessivi 78 mq lordi circa (68 mq netti circa) più 8 mq circa di balconi e 12 mq tramezzo.

Sono presenti, non operanti, impianto elettrico, idrico e fognante, e boiler per riscaldamento a.c.s.

Le condizioni manutentive sono complessivamente buone.

Planimetria: da aggiornare

Dati catastali: Foglio 3

P.lla 788 Sub 2 Cat A/4 Cl 3 Cons.4,5 vani

Confini:

p.zza Garibaldi, pr. Comunale, pr. [REDACTED] *, pr. [REDACTED] * (* o aventi causa).

Pratiche edilizie:

Concesso parere favorevole sopraelevazione n. 68/1958 del 14/05/1958

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Difformità regolarizzabili. Chiusura veranda da rimuovere. Planimetria castale da aggiornare

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità debitore.

PREZZO VENDITA STIMATO: 30.000 €

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale storica
- c. Planimetria catastale
- d. Richiesta permesso sopraelevazione
- e. Elaborati grafici permesso
- f. Estratto norme tecniche urbanistiche

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di pignoramento
- b. Nota trascrizione pignoramento
- c. Certificato notarile ventennale
- d. Atto di provenienza
- e. Verbale di sopralluogo
- f. Certificato di residenza