

Descrizione sintetica: ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Torricella (Ta), alla via S.Menza,126, posta al piano rialzato. La tipologia del fabbricato consiste in una villa unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato, con superficie utile di circa 140,00 mq., con circostante area pertinenziale. Il piano rialzato è composto da ingresso, cucina, bagno, corridoio di disimpegno, quattro camere da letto e ripostiglio, il piano seminterrato da taverna e garage.

La zona risulta urbanizzata a media densità abitativa, caratterizzata da abitazioni in villa, priva di insediamenti commerciali.

Censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Torricella sez. Fabbricati al Fg.12 p.lla 744 sub.3, Cat. A/7, vani 10; Rendita catastale € 774,69 e sub. 4 cat. C/6 di 58 mq. € 95,85.

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nel paese di Torricella ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 128 per poi svoltare alla via S. Menza. La zona è del tipo semi-periferica, parzialmente urbanizzata a media densità abitativa, caratterizzata da abitazioni in villa. Priva di insediamenti commerciali, la zona risulta ben collegata con il resto del paese.

Area pertinenziale

L'immobile usufruisce di un'area pertinenziale adibita a giardino.

Fabbricato

Il fabbricato è composto da piano rialzato e piano seminterrato; l'accesso avviene tramite la pubblica via attraversando un cancello carrabile e/o pedonale e percorrendo l'area antistante al fabbricato. La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiatura di travi e pilastri, con solaio piano in latero-cemento e le murature di tompagno sono state realizzate in conci di tufo.

Unità immobiliare

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraversando l'area antistante e percorrendo una rampa di scale; è composta da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corridoio di disimpegno, quattro vani, una scala interna collega internamente il piano seminterrato che è in parte adibito a zona giorno costituita da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e una camera da letto, la restante parte è destinata a garage. Usufruisce di ampi porticati e di balconi.

Materiali e impianti

Il manufatto risulta essere in ottimo stato di conservazione, rifinito con pavimenti e battiscopa in ceramica, intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco, le porte si presentano in buono stato e del tipo in legno tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in pvc e vetro protette da persiane. I bagni sono completi di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante e riscaldamento con corpi radianti.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta in stato ottimo di manutenzione.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il manufatto risultava essere in possesso dell'esecutato.

Consistenza

Ambienti	
Ambienti residenziali P.T.	Superficie
Vano	mq . 22,75
Cucina	mq . 10,50
Bagno	mq . 8,35
Disimpegno	mq . 13,00
Soggiorno-pranzo	mq . 33,65
Vano	mq . 12,90
Vano	mq . 22,00
Vano	mq . 11,60
Vano scala	mq . 7,00
Ambienti non residenziali	
Porticato	mq . 39,00
Porticato	mq . 48,40
Balcone	mq . 3,00
Balcone	mq . 3,50
Ambienti residenziali P.S1	
Disimpegno	mq . 8,85
Soggiorno-pranzo	mq . 33,00
Cucina	mq . 10,00
Bagno	mq . 6,30
Ambienti non residenziali P.S1	
Garage	mq . 54,00
Ripostiglio	mq . 4,51

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Totale superficie residenziale	Mq. 199,90
Totale superficie non residenziale	Mq. 58,51
Totale superficie non residenziale scoperta	Mq. 93,90

Confini

Il lotto confina con via S. Menza, con verde pubblico e proprietà [REDACTED] salvo altri.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Torricella							
5	12	744	3	A/7	2	10 vani	€ 774,69
In ditta: 1/1 [REDACTED] in regime di comunione legale							
5	12	744	4	C/6	2	58 mq.	€ 95,85
In ditta: 1/1 [REDACTED] regime di comunione legale							

Pratica edilizia

Concessione Edilizia n.42 del 01/07/1992.

Abitabilità

Privo di Certificato di Abitabilità. Bisognerà conseguire il Certificato sostenendo una spesa presumibile che allo stato attuale è di circa € 1.000,00 comprese spese tecniche.

Difformità

Riscontrate difformità rispetto al progetto approvato che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni nonché diversa destinazione d'uso al piano seminterrato.

Condonabilità

Bisognerà presentare una Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte, sostenendo una spesa presumibile di circa € 1.000,00 comprese spese tecniche.

Conclusioni

L'unità immobiliare è sita in Torricella (Ta), alla via S.Menza,126, posta al piano rialzato. La tipologia del fabbricato consiste in una villa unifamiliare composta da piano seminterrato in parte adibito a da taverna e garage ed il piano rialzato adibito a civile abitazione, sviluppa superficie utile complessiva di circa 200,00 mq., con circostante area pertinenziale ad uso esclusivo.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 07/04/2014

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Fig. 12 p.lla 744—subb.3-4 [REDACTED]						
Proprietà	1/2	compravendita	[REDACTED]	28/03/2008	31/03/2008	73715

Iscrizione

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
425	05/03/2013	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6152	07/04/2014	Pignoramento Imm.	[REDACTED]
10217	11/06/2010	Pignoramento Imm.	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. attual.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	---	Si	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	estr.mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	storico vent.
Si	Si	---	----	Si	---	---

Metodo di stima

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Determinazione del più probabile valore di mercato

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo al suo esterno ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'immobile precisando che è stato tenuto in debito conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistica

Lotto 5:

Abitazione		199,90 mq.
Sup. non residenziale	58,81 mq. *(0,60%)	35,28 mq.
Sup. non residenziale scoperta	93,90 mq. *(0,60%)	56,34 mq.
Totale		291,52 mq.

Valore di mercato: € 220.000,00

Euro duecentoventimila/00

Quota 1/2: € 110.000,00

Euro centodiecimila/00

Precisando che:

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta è emerso che nell'atto di compravendita viene riportato che la *"parte venditrice si riserva espressamente la proprietà dell'immobile venduto fino all'integrale pagamento del prezzo dovuto dalla parte acquirente"*, da far constare con successivo atto di quietanza (atto in allegato).

In data 12/10/2017 la sottoscritta ha richiesto al Comune di Fragagnano Certificazione di esistenza in vita della parte venditrice e lo stesso Ufficio ha rilasciato Certificato di Morte (in allegato). Risulta in vita la moglie (Certificazione di Esistenza in Vita del 12/10/2017 in allegato).

Si rimette al G.E. per le decisioni in merito.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 10/01/2018

Il CTU
Geom. Maria D'Eredità

Descrizione sintetica:

Quota di ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Torricella (Ta), alla via S.Menza,126, posta al piano rialzato. La tipologia del fabbricato consiste in una villa unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato, con superficie utile di circa 200,00 mq., con circostante area pertinenziale. Il piano rialzato è abilito a civile abitazione mentre, il piano seminterrato è adibito a taverna e garage. Riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato che potranno essere regolarizzate presentando una Pratica Edilizia in Sanatoria. Dovrà essere conseguito il Certificato di Agibilità. Spesa di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato.

La zona risulta urbanizzata a media densità abitativa, caratterizzata da abitazioni in villa, priva di insediamenti commerciali. Risulta ben collegata con il resto del paese.

Censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Torricella sez. Fabbricati al Fg.12 p.lla 744 sub.3, Cat. A/7, vani 10; Rendita catastale € 774,69 e sub. 4 cat. C/6 di 58 mq. € 95,85.

Quota ½: € 110.000,00

Euro centodiecimila/00





Foto nn.1-2-3-4-5-6: Situazione generale dell'immobile.-