



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Proced. di esec. immobiliare: n° **314/2022**

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



Indice

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

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

4

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

5

Stima

6

Scheda riepilogativa

ALLEGATI

1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Appartamenti in Monteiasi, via Roma 169

1b. Catasto urbano - Dati originali in pignoramento

Fg. 4	P.IIa	943	Sub 1	Cat	A/4	Cl 3	Cons	4 vani	Rend.	152,87 €
Fg. 4	P.IIa	943	Sub 4	Cat	A/4	Cl 3	Cons	3,5 vani	Rend.	133,76 €

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

Fg. 4	P.IIa	943	Sub 1	Cat	A/4	Cl 3	Cons	4 vani	Rend.	152,87 €
Fg. 4	P.IIa	943	Sub 4	Cat	A/4	Cl 3	Cons	3,5 vani	Rend.	133,76 €

1d. Note sulla situazione catastale

La planimetria attuale differisce leggermente dallo stato di fatto ed è da aggiornare.

1e. Reindividuazione dei lotti

L1 Casa in Monteiasi, via Roma 164

Fg. 4	P.IIa	943	Sub 1	Cat	A/4	Cl 3	Cons	4 vani	Rend.	152,87 €
Fg. 4	P.IIa	943	Sub 4	Cat	A/4	Cl 3	Cons	3,5 vani	Rend.	133,76 €

NOTA: Si preferisce accorpare gli appartamenti in un unico lotto perché, come verrà spiegato in seguito, la situazione urbanistica richiede un trattamento unitario del complesso.

2a. Operazioni peritali

- a. nomina
- b. richiesta visura e planimetrie catastali
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale - comune di Monteiasi
- d. sopralluogo
- e. acquisizione atti di provenienza
- f. relazione di perizia

2b. Sopralluogo

Sono stati eseguiti due tentativi di accesso in data 23/09/2023 e 06/10/2023, entrambi non effettuati per assenza del debitore. In seguito, dopo richiesta di accesso forzato avanzata al Giudice dall'Ausiliario nominato dal Giudice, avv. Fabrizio Mingolla, il sopralluogo è avvenuto in data 07/02/2025.

3. Lotti

3a. Zona

L'immobile è collocato nella zona centrale di Monteiasi. Tale zona è caratterizzata in prevalenza da palazzine mono o plurifamiliari, di altezza contenuta (due-tre piani fuori terra), di epoche costruttive diverse, prevalentemente datati. La zona è fornita di tutti i servizi primari, nonché secondari e terziari coerenti con la taglia dell'abitato.

3b. Fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su piano terra e primo piano senza ascensore, fornito di impianto citofonico. Da un punto di vista strutturale e tipologico presenta le stesse caratteristiche di gran parte degli edifici della zona con strutture portanti verticali in muratura e solai piani. Come finiture e stato manutentivo si presenta in condizioni mediocri.

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

Vi sono due unità immobiliari, edificate su un lotto di circa 101 mq.

Al piano terreno l'appartamento presenta all'accesso tre stanze allineate in successione indicate nella planimetria catastale come stanza da letto, soggiorno (che presenta un restringimento), cucina, con un'appendice finale costituita da cucinino (in planimetria catastale: ripostiglio) e bagno per complessivi 59 mq lordi circa (48 mq netti circa); la parte coperta comprende anche il vano scale (circa 14 mq). All'esterno, oltre l'ortale (parzialmente coperto in adiacenza alla cucina), vi è un locale deposito situato al confine del lotto.

La pavimentazione in piastrelle di cemento con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate; le prime due stanze sono rivestite con pannelli in plastica, le altre con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, infissi esterni in anticorodal. Il bagno è dotato di vaso, bidet, piatto doccia e lavabo. Il deposito esterno si presenta allo stato grezzo. E' dotata di impianto elettrico, idrico, di scarico. Finiture e stato manutentivo sono scadenti.

Al primo piano l'appartamento, preceduto da un ripostiglio nel vano scale, presenta tre stanze allineate analoghe a quelle del piano terra, con un'appendice finale costituita da un bagno. L'estensione totale comprende la parte coperta abitabile di circa 54 mq lordi circa (47 mq netti circa) più un piccolo balcone (3 mq), oltre al vano scale prima citato. La pavimentazione in piastrelle di cemento con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Il bagno è dotato di vaso, bidet, piatto doccia e lavabo. E' dotata di impianto elettrico, idrico, di scarico. Finiture e stato manutentivo sono pessimi.

3d. Confini

I confini sono: [REDACTED]

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Il fabbricato è stato edificato con Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Monteiasi in data 10/04/1970, pratica n. 5/70.

La unica tavola grafica presente, non quotata, mostra una situazione progettuale molto difforme da quella riscontrata. La licenza si riferisce alla demolizione e ricostruzione di un immobile esistente, all'epoca, solo al piano terreno e da sopraelevare, in modo simile, al primo piano. L'immobile rappresentato occupa una superficie coperta che si assimila essere pari a quella attuale fino al restringimento del soggiorno, senza quindi la restante parte del soggiorno, e della cucina e annessi.

Il deposito attualmente esistente è da demolire perché non sono rispettate le distanze dei confini; le altre difformità sono sanabili.



Foto 00 – Esterno



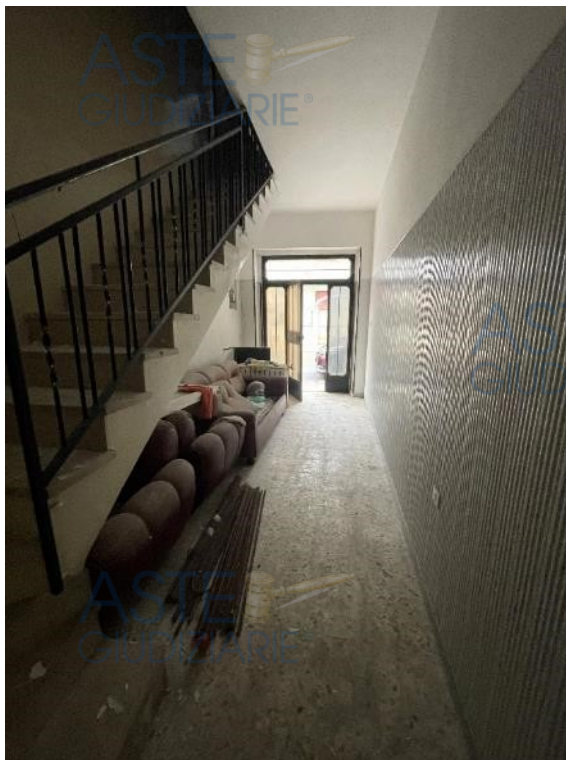


Foto 01a e 01b – P.T. – Atrio/vano scale



Foto 02a e 02b – P.T. – Prima stanza (stanza da letto)

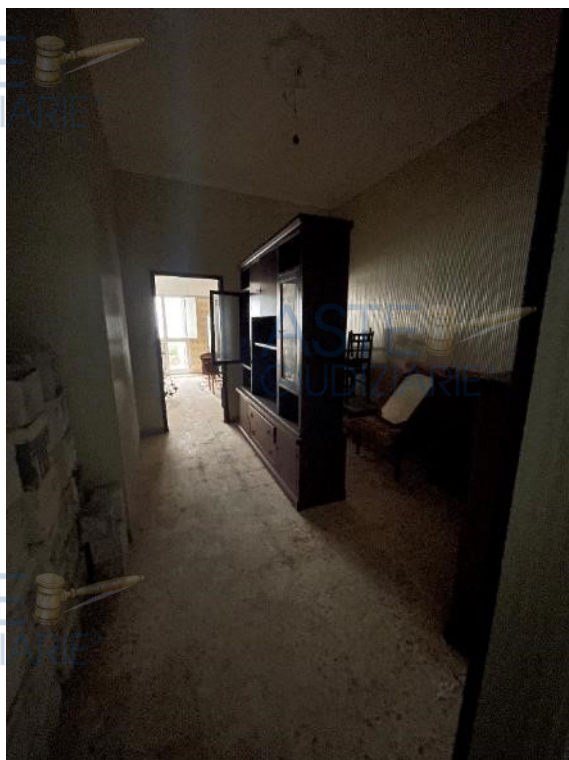


Foto 03a e 03b – P.T. – Seconda stanza (soggiorno)



Foto 04a e 04b – P.T. – Terza stanza (cucina)



Foto 05a e 05b – P.T. – Cucinino



Foto 06a e 06b – P.T. – Bagno



Foto 07a e 07b – Ortale e deposito



Foto 08a e 08b – 1^P.T. – Disimpegno



Foto 09a e 09b – 1^P.T.– Prima stanza (camera da letto)



Foto 10a e 10b – 1^P.T.– Seconda stanza (soggiorno)



Foto 11a e 11b – 1^P.T.– Terza stanza (cucina)



Foto 12 – 1^P.T.– Bagno

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: Compravendita
Diritti: Piena proprietà
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 05/08/2010 rep. 128273
Trascrizione: 14058 in data: 06/08/2010
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Note: Atto relativo al sub.1

Tipologia: Compravendita
Diritti: Piena proprietà
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 05/08/2010 rep. 128273
Trascrizione: 14059 in data: 06/08/2010
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Note: Atto relativo al sub.4

4b. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato.

4c. Successioni

Non applicabile

4d. Iscrizioni

Tipologia: *Ipoteca volontaria*
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]
Atto del: 05/08/2010 rep. 128274
Iscritta il: 06/08/2010 n.r.p.: 4863
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Note: *Atto relativo ai subb.1 e 4*

Tipologia: *Ipoteca riscossione Ruolo*
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Atto del: 10/06/2022 rep. 4970/10622
Iscritta il: 10/06/2022 n.r.p.: 2045
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Note: *Atto relativo ai subb.1 e 4*

4e. Trascrizioni

Tipologia: *Pignoramento immobiliare*
Pubblico ufficiale: *Uff. Giud. Unel Corte d'Appello di Lecce, sez. Taranto*
Atto del: 14/12/2022 rep. 6815
Trascritto il: 05/01/2023 N.r.p.: 383
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Note: *Atto relativo ai subb.1 e 4*

4f. Spese condominiali

Non applicabile

5. Stima

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona B2 – Centrale. Al secondo semestre 2024 per le abitazioni di tipo civile in stato normale le quotazioni OMI erano comprese fra 640 €/mq e 950 €/mq, per le abitazioni di tipo economico in stato normale fra 340 €/mq e 510 €/mq.

Da una ricerca di mercato fatta per le abitazioni presenti in zona e tenuto conto dello stato di fatto, si adotterà un valore pari a 420 €/mq, media pesata per le superfici interessate ai due piani e alle relative condizioni manutentive e di finitura..

Per il calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle istruzioni OMI, considerando un coefficiente 1 per le superfici abitabili lorde, 0.30 per il balcone, 0,10 per l'ortale (comprendendo la superficie liberata dalla demolizione del deposito). Il vano scale è considerato una sola volta.

Piano terra

Superficie abitabile lorda (59+54)	113 mq
Vano scale	14 mq
Ortale (101 – (59+14))	28 mq
Balcone	2 mq
Superficie commerciale (113+14)x1+2x0,30+28x0,1)	130,40 mq
Valore lordo immobile: 130,40x420	54.768 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5%, per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimata (comprese le spese tecnica) pari a 10.000 € e per la demolizione del deposito stimata pari a 2.000 € . Si ha:

Valore lordo:	54.768 €
- in detrazione	
esenzione vizi	2.738 €
regolarizzazione urbanist. e catastale.	10.000 €
demolizioni.	2.000 €
Valore netto	40.030 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha quindi:

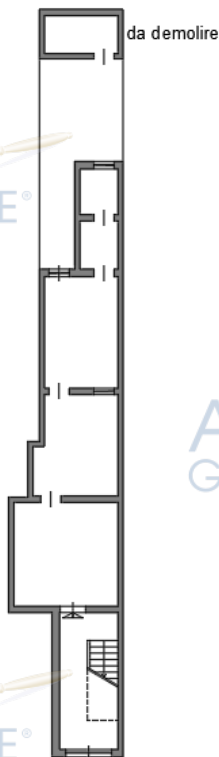
Valore stima	40.000 €
---------------------	-----------------

6. Scheda riepilogativa

Casa in Monteiasi, via Roma 169

**Descrizione sintetica:**

Piena proprietà di abitazione in Monteiasi, via Roma 169, su lotto di circa 101 mq, su due livelli, composta, per ogni piano, da tre stanze, ed accessori per un totale di 113 mq lordi circa (93 mq netti circa) più ortale e deposito (da demolire). Finiture e stato manutentivo molto scadenti.

Planimetria**Dati catastali:** Foglio 4

P.Ila 943 Sub 1 Cat A/4 Cl 3 Cons.4 vani

P.Ila 943 Sub 4 Cat A/4 Cl 3 Cons.3,5 vani

Confini:

[Redacted] (* salvo altri).

Pratiche edilizie:

Nulla osta lavori edili del 10/04/1970 n. 5/70

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Difformità parzialmente sanabili.

Possesso/utilizzo:

Immobile libero

PREZZO VENDITA STIMATO: 40.000 €



ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale
- c. Planimetria catastale
- d. Nulla osta lavori edili
- e. Tavole grafiche nulla osta



ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di pignoramento
- b. Nota trascrizione pignoramento
- c. Certificato notarile ventennale
- d. Atto compravendita
- e. Estratto matrimonio

