

Geom. Maurizio POMES
Via Lago di Nemi, 98 - 74121 - TARANTO
Tel/Fax : 099/7724235 - Cell.: 338/7839834
E MAIL: pomes@studiopomes.it

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.sa Francesca ZANNA

INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
E.I. N. 471/98



MEDIOCREDITO SpA
CONTRO

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

In data 07/08/2006 lo scrivente CTU riceveva dall'Ill.mo Signor Giudice, Dott. Martino CASAVOLA, avviso di ordinanza con la quale veniva invitato a presenziare alla udienza da tenersi il dì 25/09/2006.

Tale invito scaturiva dal quesito-rilievo inoltrato dal Custode nominato, avv. Lina Curvo, nel quale si riferiva: "dall'esame della documentazione in atti si evince che il bene pignorato è di proprietà dell'esecutata e del marito [REDACTED]

Dalla stessa relazione del CTU, geom. Maurizio Pomes si parla di lotto unico e di bene indiviso. L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato alla sola sig. [REDACTED] per cui l'espropriazione è stata intrapresa nei soli confronti di questa ultima; si potrà quindi procedere alla vendita forzata della metà dei beni pignorati".

In virtù di tale rilievo lo scrivente ha ritenuto quanto mai opportuno contattare il Custode nonché provvedere a stabilire eventuali errori e/o omissioni commessi nella stesura della relazione peritale.

Dalla lettura della medesima relazione si è potuto riscontrare che le notizie tecniche in essa contenute erano quelle che, all'epoca dell'espletamento, potevano essere appurate e corrispondenti allo stato reale dell'immobile oggetto di relazione.

Per meglio rammentare si riportano alcuni passi salienti della medesima:

- [REDACTED] acquisto del suolo da parte dei coniugi [REDACTED] fino alla data del pignoramento la [REDACTED] complessivamente variata in quanto i coniugi hanno edificato un'unità immobiliare, avente caratteristiche di villa unifamiliare, ed un locale autorimessa.
- **Preme riferire che i due distinti corpi di fabbrica sopra individuati NON possono essere posti in vendita in maniera separata in quanto l'area su cui ricadono non si presta a frazionamento**
 - **L'unità immobiliare al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente si presentava scomposta in due distinte unità pur**

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare con [REDACTED]
Promossa da MEDIOCREDITO S.p.A.

2

avendo, parzialmente, l'area [redacted] a. Più precisamente il Sig. [redacted] figlio dell'esecutata, riferiva che [redacted] proprietà e possesso esclusivo della propria sorella, ma di tanto lo scrivente non ha rintracciato alcun documento utile acclarante tale stato. Ad onor del vero dalle indagini effettuate presso i diversi uffici si è stabilito che:

- la prima edificazione fu effettuata su regolare rilascio di licenza edilizia n. 99 del 18/02/1972.
- In data 30/03/1995 fu presentata all'ufficio tecnico del Comune di Pulsano istanza di sanatoria n. 5728, per la quale sono state regolarmente pagate le oblazioni, completa di grafici di progetto ove si richiedeva sanatoria per la superficie pari a mq. 76 circa edificata in abuso. Tale superficie rappresentava, in sintesi, l'ampliamento dell'unità abitativa precedentemente concesso e la edificazione, in aderenza a quest'ultima, di altro volume speculare al precedente.
- In data Febbraio 2002 l'Ing. Salvatore DE FELICE provvide alla regolarizzazione della situazione catastale presentando planimetria nella quale, a differenza del progetto precedentemente presentato presso il comune di Pulsano per la pratica in sanatoria redatta dal Geom. Michele CALO', le due distinte unità immobiliari risultavano essere " comunicanti tra loro".
- **Ad ogni buon fine lo scrivente attenendosi scrupolosamente a quanto rilevato in sito e scaturito dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano e dall'UTE di Taranto, ha provveduto ad effettuare la presente relazione tecnica estimativa sull'intero corpo di fabbrica sito in loco.**
- **Come sopra meglio specificato la situazione reale non corrisponde a quella catastale ove il corpo di fabbrica in essere risulta unico con vani comunicanti tra loro, mentre in sito vi sono due distinte unità se pur con utilizzo comune dell'area di pertinenza.**

Ad ogni buon fine, per poter dare alle attività esecutive in atto il giusto aiuto tecnico, lo scrivente provvedeva ad effettuare altre e più approfondite ricerche al fine di stabilire, in relazione al decesso del coniuge della Esecutata, a chi e come fosse pervenuta la metà di tale proprietà/possesso.

Ci si portava presso il Comune di San Giorgio Jonico – Ufficio Demografico [redacted] dove veniva richiesto e ritirato il certificato di morte del sig. [redacted]

Dalla lettura del medesimo certificato si rilevava il decesso avvenuto in data 11/08/2002 in Taranto (data successiva al pignoramento).

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare con [redacted]
Promossa da MEDIOCREDITO S.p.A.

3

Si provvedeva pertanto a richiedere, presso il Tribunale di Taranto – Ufficio Volontaria Giurisdizione – la certificazione inerente la eredità del de cuius.

Da tale certificato, rilasciato in data 08/09/2006, si evinceva che:

1. la sig. [redacted] (coniuge) nata [redacted]
2. la sig. [redacted] [redacted] "riato" alla eredità.
3. tali rinunce venivano registrate in data 04/11/2002.

In virtù di quanto appreso ci si portava, nuovamente, presso il Comune di San Gianni Jonico - Ufficio Demografico – ove veniva richiesto lo stato di famiglia storico del de cuius.

Dalla disamina di tale certificato si evinceva che esisteva altro "erede" avente diritto, ossia il sig. [redacted]

[redacted] al quale presenziò alle attività di sopralluogo esperte dallo scrivente presso l'immobile in data 29/05/2004.

Pertanto si riassumeva che il sig. [redacted] era "accettato" l'eredità del proprio genitore defunto, divenendone unico proprietario dell'asse/carico.

Per meglio completare le attività ci si portava presso l'UTE di Taranto al fine di eseguire una "normale" visura del cespite de quo. Qui si rilevavano non poche "circostanze anomale" decorse dalla data di consegna della relazione di CTU (15/10/2004) ad oggi che, necessariamente, vengono di seguito descritte:

Innanzitutto è bene riassumere i dati catastali definitivi riassunti nella relazione di CTU

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend (€)
Comune di Pulsano								
1	[redacted]	704.96						
In ditta	[redacted]							
1	[redacted]	34.09						
In ditta	[redacted]							

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare con Promossa da MEDIOCREDITO S.p.A.

4

1. In data 14/03/2006 il geom. Maria Anna CARONE (n. 1712 Albo dei Geometri) presentava all'UTE di Taranto [redacted] le n. 44516 a firma del "dichiarante", sig. [redacted] de cuius ...resuscitato), con il quale si o [redacted] un "frazionamento per trasferimento di diritti ed ampliamento realizzato il 28/02/2006.
2. In virtù di tale attività (in allegato l'intero fascicolo catastale) si dichiaravano "DUE" abitazioni (anziché la unica ivi insistente ed oggetto di esecuzione) operando la "soppressione" della particella 396 sub. 1 (oggetto per intero della esecuzione immobiliare) dando vita alle particelle 396 sub. 2 e sub. 3 che inglobavano come "dipendenza" il box (categoria C/6) - vedasi planimetria in allegato estratta dal fascicolo presentato dal geom. M.A. Carone all'UTE di Taranto - .
3. Ben si intende che tale attività espletata ha "VARIATO", al momento, in modo definitivo quanto riferito nella relazione di CTU in merito alla individuazione catastale del cespite pignorato ed oggetto di esecuzione.
4. Dalla disamina degli atti presentati dal geom. Carone all'UTE si evidenzia, ove mai ve ne fosse la necessità (vista [redacted] "atto di morte" del Castellano), che la firma de [redacted] posta sul mod. 51 è completamente d [redacted] D1. A loro volta completamente differenti da quella "originale" posta sull'atto di compravendita di acquisto suolo (datato 1972) - vedasi allegato - .
5. All'atto la presentazione di tale elaborato da parte del s [redacted] defunto) e del geom. Carone non hanno p [redacted] nella intestazione della Ditta Cata [redacted] di "cespiti". Infatti entrambi risultano ancora in Ditt [redacted]

Evidentemente gli operatori preposti dell'UTE non hanno accettato l'eventuale atto pubblico di compravendita, donazione, ecc. esibito dalla Parte?! In tal senso non si è riusciti ad appurare la natura della circostanza.

In via definitiva, ad oggi, la situazione catastale del cespite pignorato e già oggetto di relazione di CTU è divenuta la seguente:

Catasto urbano								
Lt.	Mod.	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend (€)
Comune di Pulsano								
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	402,84
In di	[redacted]	352,48						
In ditt	[redacted]							

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare cont. [redacted]
 Promossa da MEDIOCREDITO S.p.A.

In virtù di tutti gli accertamenti eseguiti si può concludere, sorvolando sulle attività messe in atto presso l'UTE di Taranto, che allo stato l'immobile esecutato risulta essere di proprietà di:

- [REDACTED] (per ½)
- [REDACTED] (per ½)

Che il valore di mercato dell'intero edificato espresso in relazione di CTU, ammontante ad euro 108.000,00, deve essere considerato al 50% per la quota di riferimento alla Esecutata.

Nella speranza che le attività esperite possano essere di aiuto nel disbrigo della esecuzione de quo, si coglie l'occasione per ringraziare della fiducia accordata, rimanendo a completa disposizione per ogni altro eventuale chiarimento che possa necessitare.

Distintamente.

Taranto, 25 settembre 2006

ASTE
GIUDIZIARIE®
Geom. Maurizio POMES

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare con [REDACTED]
Promossa da MEDIOCREDITO S.p.A.

6

**IL CANCELLIERE DEL TRIBUNALE DI TARANTO
UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

ASTE GIUDIZIARIE® certifica

ASTE GIUDIZIARIE®

che in data 29.10.2002 è stata effettuata rinuncia alla eredità , n. 131/2002 R.S. p. II- 1137/02
R.V.G. effettuata

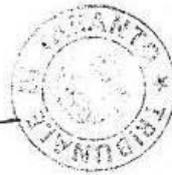
registrata in data 04.11.2002 al n.5687, del defunto
che era nato a S.Giorgio J. il 04.10.1926 ed ivi deceduto il 11.08.2002.

Si rilascia a richiesta di : Geom .Maurizio Pomes ,in carta bollata, per uso consentito.

Taranto, 08.09.2006



IL CANCELLIER CI
(dott. Chiara ZITO)



COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO
 Provincia di Taranto
STATO DI FAMIGLIA ORIGINARIO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

CERTIFICA

che la famiglia di CASTELLANO FRANCESCO

Visita la legge anagrafica e il suo regolamento d'esecuzione;

risulta così composta:

REDAZIONE	INDICAZIONE	DATA	STATO	VICENDE ANAGRAFICHE (MOZIONI ED EMIGRAZIONI)	LUOGO E DATA MORTE
1					TARANTO
2					11.08.2002
3					
4					
5					
6					
7					
8					

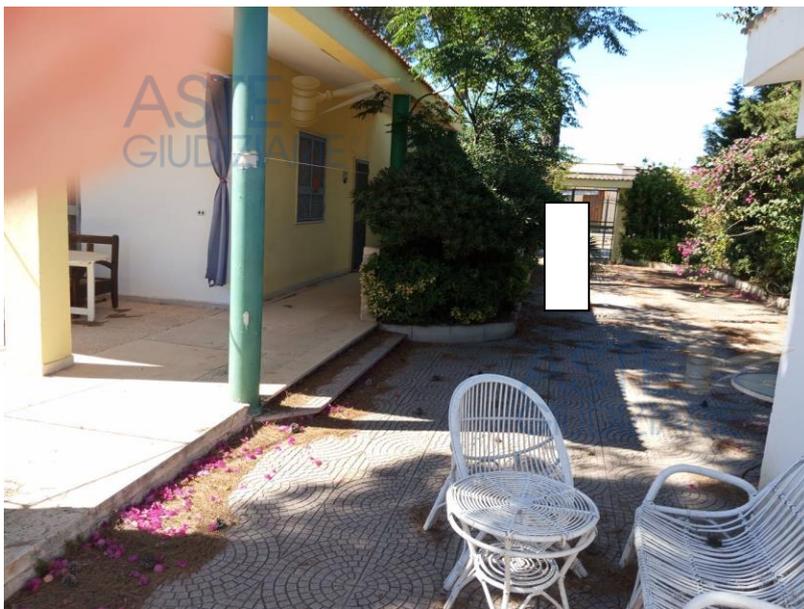
UFFICIALE D'ANAGRAFE
 INCARICATO
 Sig. CALABOZZO VENERA
 COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO
 Ufficio Stato Civile e Anagrafe

6 SET. 2006

Si rilascia in carta semplice
 DATA

Precisato e riassunto quanto precedentemente effettuato per la procedura de qua, in data 06/06/2024 è stato effettuato, alla presenza dell'avv. Fedele Morretti, ulteriore sopralluogo presso il cespite pignorato al fine di rilevare l'attuale consistenza e conservazione del medesimo.

Da quanto potuto rilevare ed appurare si è stabilito che, nel decorso tempo (dall'anno 2006 ad oggi), l'edificato "unico" è stato – in effetti (come da *variazione catastale del 29/03/2006*) – suddiviso in due distinte unità abitative, dalle medesime caratteristiche di sviluppo volumetrico e di finiture e rifiniture (*rimaste invariate dalla data di redazione della prima relazione*), con area pertinenziale esclusiva per ognuna di esse (*con apposizione di pannellature in ferro a caratterizzare una seppur provvisoria recinzione di separazione tra le due unità*). Oltremodo sono state effettuate attività di manutenzione ordinaria e straordinaria (*tinteggiatura complessiva dei prospetti di facciata*).





Le pannellature in ferro poste a delimitazione delle rispettive aree pertinenziali esterne

Pertanto, allo stato, la remota situazione amministrativa-catastale così descritta nella prima relazione :

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
471/1998	1	Terreno esteso mq. 770 sito in Pulsano alla via dell'Usignolo n. 7 con sovrastante villa.

Catasto terreni - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.IIa	Partita	Cat	Cl	Cons	R. Dom.le(€)
Comune di Pulsano							
1	14	396	4613	-	3	770 mq.	3.58
In ditta: ██████████, nato a ██████████ -1/2- e ██████████ ██████████ 1/2-							

Risulta essere così variata

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend (€)
Comune di Pulsano								
1		14	396	2	A/7	2	4 vani	402,84
In ditta: ██████████								
2		14	396	3	A/7	2	3,5 vani	352,48
In ditta: ██████████ (██████████ per 1/2 e ██████████ ██████████ per 1/2								

Note attauli sulla situazione catastale

Come già riferito nelle precedenti relazioni, dal momento dell'acquisto del suolo da parte dei coniugi ██████████ sino alla data del pignoramento, la situazione catastale complessivamente variò in quanto i coniugi edificarono un'unità immobiliare, avente caratteristiche di villa unifamiliare, ed un locale autorimessa. Successivamente, come sempre riferito nella 1^a integrazione di relazione, è stata effettuata una "variazione catastale" a nome del sig. ██████████ (...seppur già deceduto alla data di tale attività tecnica di variazione) con la quale l' "unico cespite/unità abitativa" fu suddiviso in due distinte omotetiche unità abitative – attualmente NON comunicanti tra loro – ove in quella riportante l'identificativo di subalterno 2 è stato inglobato anche l'ex locale autorimessa (garage/box ex C/6).

In virtù di tanto e di tali intervenute variazioni amministrative, nonché effettive/reali in sito, lo storico cespite unico (pignorato), nella cui area di pertinenza recintata, ricadeva anche il locale box-garage (C/6), risulta essere materialmente costituito – allo stato – da due autonome distinte unità abitative, dalle caratteristiche di villette unifamiliari, provviste di area esterna esclusiva di pertinenza, di cui una anche di “box-garage”.

Pertanto nella redazione della stima del più probabile valore di mercato si procederà considerando tale inconfutabile e reale situazione.



Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2025
Ora: 11:12:27
Numero Pratica: T102424/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile soppresso
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi alla data di soppressione

Comune di PULSANO (H090) (TA)

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 1

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Variazione in soppressione del 29/03/2006, pratica n. TA0052623, in atti dal 29/03/2006 - VARIAZIONE - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n.12355.1/2006)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: PULSANO (H090) (TA)

- costituito i seguenti immobili:

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 3

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 2

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 1

> Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione

Classamento: Rendita: Euro 704,96, Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA DA DENOMINARE n. SC Piano T

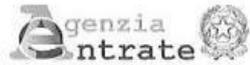


Diritto di: Proprietà per 1/2

Visura telematica

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini



Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2025
Ora: 11:13:17
Numero Pratica: T103060/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2025

Dati identificativi: Comune di PULSANO (H090) (TA)

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Zona censuaria 1,

Categoria A/7^o, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte ^{h)}: 63 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/03/2023 Pratica n. TA0022152 in atti dal 27/03/2023 Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 25 proveniente dal comune di TARANTO L049 (n. 22152.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di PULSANO (H090) (TA)
Foglio 14 Particella 396 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PULSANO (H090) (TA)
Foglio 14 Particella 396

VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

> Indirizzo

VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 402,84
Zona censuaria 1,
Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/03/2023 Pratica n. TA0022152 in atti dal 27/03/2023 Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 25 proveniente dal comune di TARANTO L049 (n. 22152.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 72 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 63 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/03/2006, prot. n. TA0052623

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

Visura telematica

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2025
Ora: 11:13:51
Numero Pratica: T103523/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2025

Dati identificativi: Comune di PULSANO (H090) (TA)

Foglio 14 Particella 396 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 352,48

Zona censuaria 1,

Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 59 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/03/2023 Pratica n. TA0022152 in atti dal 27/03/2023 Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 25 proveniente dal comune di TARANTO L049 (n. 22152.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di PULSANO (H090) (TA)
Foglio 14 Particella 396 Subalterno 3

VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PULSANO (H090) (TA)
Foglio 14 Particella 396

> Indirizzo

VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 352,48
Zona censuaria 1,
Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/03/2023 Pratica n. TA0022152 in atti dal 27/03/2023 Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 25 proveniente dal comune di TARANTO L049 (n. 22152.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 68 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 59 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/03/2006, prot. n. TA0052623

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. VARIAZIONE del 29/03/2006 Pratica n. TA0052623 in atti dal 29/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 12355.1/2006)

Visura telematica

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0052623 del 29/03/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pulsano
Via Da Denominarsi C.da Fontana civ. SN

Identificativi Catastali:

Foglio: 14
Particella: 396
Subalterno: 2

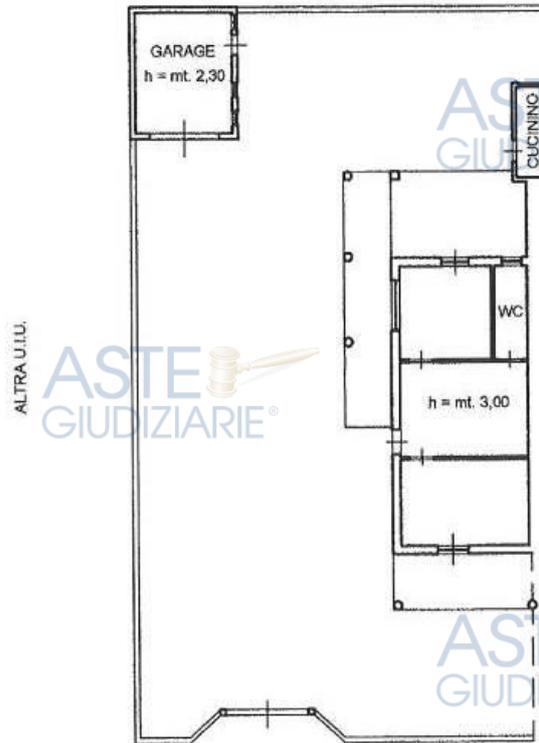
Compilata da:
Carone Maria Anna

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Taranto N. 1712

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



VIA DA DENOMINARSI
C.DA FONTANA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2025 - n. T114629 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di PULSANNO(H090) - < Foglio 14 - Particella 396 - Subalterno 2 >
VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0052623 del 29/03/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pulsano
Via Da Denominarsi C.da Fontana div. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 396
Subalterno: 3

Compilata da:
Carone Maria Anna
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Taranto N. 1712

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



VIA DA DENOMINARSI
C.DA FONTANA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2025 - n. T119610 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di PULSANO(H090) - < Foglio 14 - Particella 396 - Subalterno 3 >
VIA DA DENOMINARSI C.DA FONTANA n. SN Piano T

Lotti n° 1 e 2

Villette unifamiliari sviluppate su unico livello, in aderenza tra loro, dalle identiche caratteristiche costruttive, ubicate in agro del comune amministrativo di Pulsano alla via dell'Usignolo civico n° 7 (non risulta che l'ente civico abbia fornito altra diversa numerazione), con locale destinato a box auto sito nell'area di pertinenza della unità identificata dal subalterno catastale n. 2 (lotto 1). Il tutto identificato catastalmente al foglio 14 p.IIa 396 sub 2 (lotto 1) e p.IIa 396 sub 3 (lotto 2)

**Caratteristiche della zona comuni alle due unità**

Le unità abitative ricadono in una zona caratterizzata dall'essere occupata da costruzioni simili a quella oggetto di relazione (*villette su unico livello o al massimo due, con annesse aree di pertinenza a verde*) destinate prevalentemente a dimore stagionali (*soprattutto nel periodo estivo*). Trattasi pertanto di zona "turistico-residenziale" che usufruisce di notevole luminosità ed aerazione ma scarsamente dotata di servizi.

Area pertinenziale

Le unità sono site in un'area recintata di esclusivo utilizzo in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino.

Fabbricato (caratteristiche comuni alle due unità)

La costruzione edificata nei primi anni '70 si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed è realizzata con struttura portante in cls armato e tamponature perimetrali in muratura con solaio piano in latero-cemento.

Il manufatto in stile "mediterraneo" e di normale livello architettonico, presenta prospetti semplici e lineari senza particolari elementi decorativi, realizzati con materiali di buona qualità.

Nell'area di pertinenza della unità identificata dal sub 2, delimitata perimetralmente da recinzione realizzata in muratura con sovrastante superficie a frangisole e da pannellature in ferro grigliato a separazione dalla la unità limitrofa/confinata (sub 3), insiste un locale deposito box-auto avente forma planimetrica rettangolare, sviluppante una superficie utile di circa 15 mq. , provvisto di infisso in ferro del tipo tutto pieno posto a delimitazione e chiusura del varco di accesso.

Unità immobiliare

Il remoto "unico corpo" di edificato oggetto di prima relazione, al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente (06/06/2024), si presentava scomposto in due distinte unità con area pertinenziale esterna divisa ed esclusiva per ognuna .

Come già riferito in precedenti relazioni già depositate si conferma che:

- la prima edificazione fu effettuata su regolare rilascio di licenza edilizia n. 99 del 18/02/1972.
- In data 30/03/1995 fu presentata all'ufficio tecnico del Comune di Pulsano istanza di sanatoria n. 5728, per la quale sono state regolarmente pagate le oblazioni, completa di grafici di progetto ove si richiedeva sanatoria per la superficie pari a mq. 76 circa, edificata in abuso. Tale superficie rappresentava, in sintesi, l'ampliamento dell'unità abitativa per la quale - precedentemente - era stata concessa regolare autorizzazione alla edificazione, in aderenza a quest'ultima, di altro volume speculare al precedente (*ossia - allo stato - rappresenta la unità identificata dal sub 3*).
- In data Febbraio 2002 l'Ing. Salvatore DE FELICE provide alla regolarizzazione della situazione catastale presentando planimetria nella quale, a differenza del progetto precedentemente presentato presso il comune di Pulsano per la pratica in sanatoria redatta dal Geom. Michele CALO', le due distinte unità immobiliari risultavano essere " comunicanti tra loro".
- In data 29/03/2006 veniva presentata ulteriore pratica catastale (di variazione e frazionamento) , a firma del geom. Anna Maria Carone, con la quale l'intero edificato veniva frazionato in due distinte ed eguali unità abitative identificate rispettivamente al fg. 14 p.la 396 sub 2 e sub 3 . Tale situazione è quella attualmente rilevabile in loco.

Le due unità abitative, adibite a dimore saltuarie con utilizzo prevalente nel periodo estivo, presentano una forma planimetrica pressoché rettangolare sviluppanti rispettivamente una superficie complessiva di circa mq 72 (sub 2) e mq 68 (sub 3), oltre area esterna e sono composte due vani, cucina e bagno.

Ad entrambe vi si accede attraverso area esterna, in parte coperta da veranda, superando un varco chiuso e delimitato da porta del tipo di sicurezza con anteposta cancellata in ferro. Una volta all'interno si giunge in un vano destinato ad ingresso-soggiorno che disimpegna su di un lato ad un vano letto e sul lato opposto al vano cucina ed al bagno. In considerazione a quanto sopra descritto la stessa disposizione degli ambienti si riscontra specularmente nella unità contigua/confinante.



Materiali e impianti

Gli ambienti in cui si articolano le unità presentano pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tinta unica con idropittura e tempera. Le pareti del bagno e in parte quelle della cucina, presentano rivestimenti verticali per un'altezza di circa 2,00 mt. realizzati in piastrelle di ceramica di discreta qualità. La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata in mattoni di scaglie di marmo in buono stato di conservazione. Il varco di accesso è provvisto di infisso del tipo di sicurezza con anteposta cancellata in ferro ancorata nella muratura di perimetro. Gli infissi esterni sono in legno douglas con vetrate protetti da cancellate in ferro ancorate alla muratura mentre, quelli interni, sono in legno di mogano con vetrate. I servizi igienici sono completi di sanitari di buona qualità. Le unità sono dotate d' impianto elettrico a norma e d'impianto idrico che si approvvigiona da cisterna.

Stato manutentivo

Complessivamente lo stato di conservazione può considerarsi "sufficiente" e non oggetto, all'attualità, di particolari interventi di manutenzione straordinaria se non una normale tinteggiatura delle pareti e soffitti.

Pertinenze

Esternamente e perimetralmente alla intera costruzione vi è un'area di pertinenza recintata in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino con presenza di essenze arbustive ed arboree. Inoltre, quasi a completa delimitazione del perimetro dell'immobile, vi è una superficie coperta da veranda per complessivi 83 mq. circa.

Confini

L'intero edificato confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] ad Est con restante proprietà [REDACTED] e ad Ovest con pubblica via.

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Pulsano						
14	396	2	A/7	2	4 vani	402,84
In ditta: [REDACTED] e [REDACTED]						

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Pulsano						
14	396	3	A/7	2	3,5 vani	352,48
In ditta:				e		

Pratica edilizia

L'intero edificato/fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di licenza edilizia n° 99 del 18 febbraio 1972.

Abitabilità

Non presente

Difformità

Allo stato attuale la situazione reale corrisponde con quella catastale.

Condonabilità

In virtù delle difformità rilevate in relazione a quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, nel quale si prevede che: "in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge", lo scrivente ha rilevato che le varianti/abusi sono "sanabili" e di tanto verrà dato atto nel giudizio di stima finale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 03/12/1998						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Particella 396 - [redacted]						
proprietà	1/2	Atto di acquisto	Notaio Elia	15/02/1972	10/03/1972	12432
Particella 396 - [redacted]						
proprietà	1/2	Atto di acquisto	Notaio Elia	15/02/1972	10/03/1972	12432
Note: come sopra riferito il Sig. [redacted] è allo stato deceduto.						

Stato di possesso

Le unità sono nel possesso dei due figli dei sigg.ri [redacted] e sono destinate a dimora stagionale .

Iscrizioni al 3/12/1998			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
247	12/02/1997	Ipoteca giudiziale	
285	19/02/1997	Ipoteca giudiziale	
294	20/02/1997	Ipoteca giudiziale	
410	06/03/1997	Ipoteca giudiziale	

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
13688	03/12/1998	Pignoramento Immobiliare	MEDIOCREDITO DI ROMA S.p.A.

Metodo di stima

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato del cespite così descritto ed identificato. Alla stima del valore di mercato delle unità in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricadono le medesime, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alle unità esaminate, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi. Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame.

Tabella indici/punti di merito

Coefficienti di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 - 60	0,65								

Livello di piano	Con ascensore	
	P.T.	0,90
	Dal 1° all'ultimo piano	1,00
	Attico	1,20
	Senza ascensore	
	Dal 1° al 3° piano compresi	0,90
	Dal 3° piano all'ultimo piano	0,80
	Piano terra	1,00
Struttura portante	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante	0,90
Rifiniture e finiture	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
	Scadente	0,80
Manutenzione e conservazione unità immobiliare	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
Servizi igienici	Doppio Servizio	1,00
	Unico servizio	0,95
Riscaldamento	Presente	1,00
	Assente	0,95
Condizionatore	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
Spazi Comuni	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
Conformità Impianti	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 2006

Livello di piano: terra

Totale piani: 1

Vani Utili: 2 oltre servizi

Servizi igienici: 1
Data di stima: 02/2024

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: Sufficiente

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: assente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: buona

Panoramicità: normale

Luminosità: buona

Funzionalità: buona

Qualità finiture: sufficienti

Stato locativo: attualmente non occupato

VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2024 per la superficie commerciale dell'unità (oltre la pertinenza), ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita "E2 – Zona Costiera" i cui valori per immobili di tipo "Villini", in uno stato di conservazione "Normale" qual è quello oggetto di valutazione, nel 2° semestre dell'anno 2024 sono compresi nell'intervallo tra euro 940,00 e 1.200,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.150,00 per il sub 2 ed € 1.050,00 per il sub 3 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie coperta (mq)	72,00
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2024- (€/mq)	1.150,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,83
PIANO	1,00
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,00
MANUTENZIONE	1,00
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,04
ESPOSIZIONE	1,00
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,78

LOTTO 1 (fg 14 p.IIa 396 sub 2)

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 72,00 * 1.150,00 = 82.800,00$ $82.800,00 * 0,78$	€. 64.584,00
---	---------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ed amministrativa e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - **€. 4.500,00.**

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche e vizi, sarà pari ad **€. 60.084,00 arrotondato ad Euro 60.000,00.**

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità abitativa dalle caratteristiche di villino, realizzato in aderenza ad altro dalle identiche caratteristiche, ubicato in agro del comune amministrativo di Pulsano alla via dell'Usignolo civico 7, sviluppante una superficie lorda pari a mq. 72 circa oltre a verande ed area pertinenziale esterna (circa mq 240); in catasto al foglio 14, p.IIa 396 sub 2, cat. A/7, cl. 2^a, vani 4, compreso locale box auto ivi sito, sviluppante una superficie pari a circa 15 mq. Il tutto, 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, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 60.000,00

LOTTO 2 (fg 14 p.lla 396 sub 3)

Superficie coperta (mq)	68,00
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2024- (€/mq)	1.050,00

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 68,00 * 1.050,00 = 71.400,00$	€ 55.692,00
$71.400,00 * 0,78$	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ed amministrativa e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - **€ 3.500,00**.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche e vizi, sarà pari ad **€ 52.192,00 arrotondato ad Euro 52.000,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità abitativa dalle caratteristiche di villino, realizzato in aderenza ad altro dalle identiche caratteristiche, ubicato in agro del comune amministrativo di Pulsano alla via dell'Usignolo civico 7, sviluppante una superficie lorda pari a mq. 72 circa oltre a verande ed area pertinenziale esterna (circa mq 240); in catasto al foglio 14, p.lla 396 sub 3, cat. A/7, cl. 2^a, vani 3,5. Il tutto, 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, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 52.000,00

CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per il territorio del comune di Pulsano, si riassume il più probabile valore di mercato per i seguenti lotti:

LOTTO 1 (fg 14 p.lla 396 sub 2) è pari ad €uro 60.000,00

LOTTO 2 (fg 14 p.lla 396 sub 3) è pari ad €uro 52.000,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 13 gennaio 2025

