TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 230/93 promosso da:

"Banca Nazionale dell'Agricoltura"

contro

"[redacted]

Udienza di giuramento: 12.12.2002

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto ing. Pasquale Catozzella, 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 reda-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zione ai fini dell' individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c_1) se le opere sono sanabili;

c_2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c_3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c_4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti								
Proc. n°	***Lotto***	***in MARINA di GINOSA***						
230/93	1	**proprietà: coniugi** [redacted]						
		casa in località Tufarello, via da denominarsi 1 primo piano.						
		fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
		141	2720	5	--	--	--	--
	2	**proprietà** [redacted]						
		casa in località Tufarello, via da denominarsi 1 primo piano.						
		fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
		141	2720	4	--	--	--	--
	3	**proprietà** [redacted]						
		casa in località Tufarello, via da denominarsi al piano terra						
		fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
		141	2720	2	--	--	--	--

Operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo avere eseguito i controlli di cui all'allegato 2, ha svolto indagini e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

Sopralluoghi

Nel corso delle visite, il sottoscritto ha preso atto dello stato dei luoghi ricavandone le informazioni utili per l'individuazione dei beni e la valutazione degli stessi; ha eseguito le misurazioni necessarie per aggiornare la situazione catastale allo stato dei luoghi[1].

Conclusioni

Il sottoscritto, a seguito delle attività di aggiornamento, e opportunamente valutando la consistenza degli immobili e il mercato locale propone i seguenti lotti:

Formazione dei lotti							
Lotto 1	Appartamento in villa in Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., al primo piano, con porta d'ingresso a sinistra nel pianerottolo, della consistenza di circa 91 mq utili, oltre balconi di mq 13 circa.						
	fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
	141	2720	4	A/3	3ª	6 vani	€ 418,33
	In ditta: [redacted] nata a Napoli il 10.5.68, proprietà.						
Lotto 2	Appartamento in villa in Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., posta al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, della consistenza di circa 85 mq utili, oltre balconi di mq 12.						
	fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
	141	2720	5	A/3	3ª	6,5 vani	€ 453,19
	In ditta: [redacted]						
Lotto 3[2]	Appartamento in villa a Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., piano terra lato ovest, della consistenza di circa 57 mq utili.						
	fg.	***p.lla***	***sub***	***cat.***	***cl.***	***consistenza***	***rendita***
	141	2720	6	A/3	3ª	4,5 vani	€ 313,75

[1] Modifiche agli appartamenti al primo piano e ampliamento con frazionamento dell'unità al piano terra.
[2] Porzione del lotto 3 nell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td></td><td colspan="7">In ditta: [redacted] proprietà.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Lotto
4[3]</td><td colspan="7">Appartamento in villa a Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., piano terra, lato est, della consistenza di circa 53 mq utili oltre terraazzino a livello di circa 13 mq.</td></tr>
<tr><td>fg.</td><td>p.lla</td><td>sub</td><td>cat.</td><td>cl.</td><td>consistenza</td><td>rendita</td></tr>
<tr><td>141</td><td>2720</td><td>7</td><td>A/3</td><td>3ª</td><td>5 vani</td><td>€ 348,61</td></tr>
<tr><td colspan="7">In ditta: [redacted] proprietà.</td></tr>
</table>

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Caratteristiche comune a tutti i lotti

Caratteristiche zona

La costruzione è in "Ginosa Marina", frazione del Comune di Ginosa, in viale Catanzaro, quasi ad angolo con via Fiume, a circa 400 metri dall'incrocio con viale Trieste, strada di collegamento con la s.s. n. 106 Jonica.

Ginosa Marina è una località di villeggiatura estiva, sorta negli anni sessanta.

Le costruzioni sono, per la maggior parte, del tipo a villino composti, prevalentemente dal piano terra e piano superiore di buona valenza architettonica. Le stesse sono ad uso prevalentemente estivo.

L'edificato e l'area esterna

Il fabbricato, in cui sono poste le unità, è una costruzione del tipo villa isolata, sviluppata su piano terra e piano superiore.

L'edificio, all'interno del lotto, è stato realizzato alla fine degli anni settanta, senza concessione edilizia; di nessuna valenza architettonica, necessita di interventi di completamento delle facciate, intonacate solo in parte.

La villa è divisa in cinque abitazioni, tre al piano terra e due al piano superiore; le unità in oggetto di esecuzione sono quelle al primo piano (subb. 4 e 5) e due di quelle al pianterreno (subb. 6 e 7 ex sub 2); il sub 1, prospettante a sud, non è oggetto di esecuzione.

L'area su cui insiste la costruzione, è di mq 800 nominali catastali, è recintata su tre lati, con accessi carrabile e pedonale, protetti da cancelli in ferro, da viale Catanzaro, e da strada privata[4] corrente lungo il confine sud, non recintato.

[3] Porzione del lotto 3 nell'atto di pignoramento.
[4] Per dichiarazione delle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area libera dalla costruzione è in parte recintata, individuando un'area in proprietà esclusiva dell'appartamento[5] (sub 1) non in esecuzione; la superficie restante comprende una porzione all'angolo sud ovest, in proprietà comune a tutte le unità, ed una porzione, in proprietà degli appartamenti in esecuzione. Tale zona è in parte pavimentata, con pietrini in calcestruzzo tipo "betonelle", in parte, a sud, utilizzata a parcheggio non pavimenta.

Lungo il confine sulla strada vi sono alcune aiuole con siepi e alberi; lungo il confine ad ovest è addossata una baracca, amovibile, realizzata con pannelli in legno ed utilizzata a locale di sgombero.

Pratica edilizia

La costruzione è stata edificata senza concessione edilizia.

Abitabilità

Le abitazioni non sono munite di tale certificazione.

Condonabilità

L'edificio è stato oggetto, da parte del sig. [redacted] di domanda di condono edilizio, ex lege 47/85, protocollo n° 16167 del 18 luglio 1986.

In seguito il sig. [redacted] ha proseguito la sua azione per l'ottenimento della concessione edilizia dell'intero complesso. La pratica, quasi completa, manca del parere per il vincolo ambientale e del versamento di ulteriori 4.000 €.

Difformità

Dall'esame dei grafici[7] di condono risulta:

- l'unità al piano terra, sub 2, è stata frazionata originando i subb. 6 e 7[8] (dovrà quindi essere oggetto di nuova pratica).

Per le abitazioni al primo piano, conformi ai grafici di condono ma difformi da quanto originariamente denunciato in catasto[9], potrebbe essere richiesto, dal Comune, una ulteriore pratica.

---

[5] Di proprietà di [redacted]
[6] Precedente proprietario dell'intero fabbricato.
[7] Non corrispondenti a quelli catastali
[8] Oggetto di accatastamento da parte del sottoscritto.
[9] denuncia di frazionamento in data 23 ottobre 1990 lo scrivente ha eseguito i necessari atti di aggiornamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condonabilità

L'articolo 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

Nel caso particolare, lo scrivente, valutato che:

- il pignoramento è del 28 maggio 1993
- le difformità, rispetto alla situazione catastale denunciata nel 1990, a parere dello scrivente, sono:
  - antecedenti il 31 dicembre 1993 (quelle distributive degli appartamenti al primo piano e al piano terra);
  - successive al 2003 (frazionamento dell'appartamento al piano terra);
- la costruzione non ricade in un'area soggetta a particolari vincoli di inedificabilità assoluta imposti da leggi statali, regionali o comunali previsti dagli articoli n. 32 e 33 della legge 47/85;

è del parere che, nel caso in oggetto, le difformità sono sanabili in parte terminando la pratica già in itinere, in parte mediante richieste di concessione edilizia secondo le modalità indicate nel 2° e il 3° condono o tramite procedura di D.I.A. in sanatoria.

Condonabilità

Le difformità sono sanabili e lo scrivente valuta, cautelativamente, in € 7.000,00 per ciascuna unità, le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria e per l' agibilità.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
2026	18.9.91	ipoteca	Banca Nazionale dell'Agricoltura

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8423	28.5.93	pignoramento	Banca Nazionale dell'Agricoltura

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
all.	all.	all.	---	---	---	Sì

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
si	si	si	si	si	---	si

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, anche nel caso in oggetto, il primo quesito da risolvere é l'identificazione dell' aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima.

Nel caso particolare, il valore del bene, che il consulente incaricato é andato a determinare, é quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Determinazione del valore

Lo scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai, banche).

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quello in questione e, in particolare, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della necessità o meno di pratiche edilizie per la regolarizzazione dell'edificato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 1

"Appartamento in villa in Ginosa Marina, al viale Catanzaro s.n.c., al primo piano, con porta d'ingresso a sinistra nel pianerottolo, della consistenza di circa 91 mq utili oltre balconi di mq 13 circa".

Unità immobiliare

L'appartamento, con porta a sinistra sul pianerottolo d'arrivo, ha ingresso in un ambiente a soggiorno di circa 39 mq dal quale si perviene:

- ad un balcone di circa 7 mq;
- ad un vano cottura di circa 5 mq;
- ad un piccolo corridoio disimpegnante:
  - tre camere con uscita su balconcini;
  - un servizio igienico di circa 6 mq.

Tutti gli ambienti sono arieggiati ed illuminati direttamente da finestre o portefinestre. Nel complesso la disposizione è funzionalmente corretta e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Pertinenze

In quota, l'area esterna come pervenuta con l'atto di proprietà

Materiali, impianti e stato manutentivo

L'abitazione è rifinita con materiali di discreta qualità, risalenti agli anni 80 e non più attuali, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica; gli ambienti sono pavimentati in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio trattato anodizzato e protetti da serrande avvolgibili, quelli interni sono in legno tamburrato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia; l'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo.

L'immobile non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Area***
sup. utile	91 mq
sup. balconi	13 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Nella sua interezza, l'immobile confina a nord e per due lati con area scoperta di pertinenza.

A seguito di aggiornamento C. U. – Comune di Ginosa						
Fg.	*P.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Consistenza*	*Rendita*
141	2720	4	A/3	3ª	6 vani	€ 418,33
In ditta: [redacted] proprietà.						

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.5.1993						
diritto	*qt*	*perv. per*	*rogante*	*data*	*trascrizione*	*n°*
proprietà	1/1	compravendita	Not. Latorraca	27.11.90	12.12.90	18265

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso degli Esecutati.

Pratica edilizia e condonabilità

Valutando quanto in premessa, le difformità sono sanabili e lo scrivente indica, cautelativamente, in € 7.000,00 le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria e per l' agibilità.

Iscrizione oltre quelle comuni			
N.r.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore*
726	6.5.93	ipoteca giud. per la quota di [redacted]	B. N. A.

Trascrizioni oltre quelle comuni			
N.r.p.	*Del*	*Tipo*	*A favore*
8186	11.7.94	pignoramento per la quota di [redacted]	E.N.E.L. s.p.a. Napoli

Determinazione del valore

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando i risultati delle indagini, determina in € 140.000,00 il più probabile valore di mercato

Descrizione sintetica

Appartamento in villa in Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., al primo piano,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con porta d'ingresso a sinistra sul pianerottolo, della consistenza di circa 91 mq utili oltre balconi di mq 13 circa. In C.E. al fg. 141, p.lla 2720, sub 4; confinante per tre lati con area comune.

Il complesso, realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie e non munito di abitabilità, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ma anche di opere edilizie successive a tale richiesta. Il valore di stima indicato ha opportunamente valutato i costi e gli scomodi per la regolarizzazione degli abusi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti.

Valore di mercato: 140.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 2

"Appartamento in villa in Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., posto al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, della consistenza di circa 85 mq utili, oltre balconi di mq 12".

Unità immobiliare

L'immobile, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, ha ingresso in un ambiente a soggiorno di circa 22 mq dal quale si perviene:

- a sinistra ad un ambiente disimpegnante:
  - tre camere da letto;
  - un servizio di circa 4 mq;
- a destra ad una camera da pranzo con vano cottura di circa 5 mq con uscita su balconcino.

Tutti gli ambienti sono arieggiati ed illuminati direttamente da finestre o portefinestre. Nel complesso la disposizione è funzionalmente corretta e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Pertinenze

In quota, l'area esterna come pervenuta con l'atto di proprietà.

Materiali, impianti e stato manutentivo

L'abitazione è rifinita con materiali di discreta qualità, risalenti agli anni 80 e non più attuali, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio trattato anodizzato e protetti da serrande avvolgibili. Gli infissi interni sono in legno tamburrato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia; l'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo.

L'immobile non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Area***
sup. utile	85 mq
sup. balconi	12 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Nella sua interezza l'immobile confina su due lati con area scoperta di pertinenza.

A seguito di aggiornamento C. U. – Comune di Ginosa						
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Consistenza***	***Rendita***
141	2720	5	A/3	3ª	6,5 vani	€ 453,19
In ditta: [redacted] per ½ ciascuno.						

Pratica edilizia e condonabilità

Valutando quanto in premessa, le difformità sono sanabili e lo scrivente indica, cautelativamente, in € 7.000,00 le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria e per l' agibilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.5.1993						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascrizione***	***n°***
proprietà	1/1	compravendita	Not. Latorraca	27.11.90	12.12.90	18265

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso degli Esecutati.

Determinazione del valore

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando i risultati delle indagini, determina in € 130.000,00 il più probabile valore di mercato

Descrizione sintetica

Appartamento in villa in Ginosa Marina, al viale Catanzaro s.n.c., posta al primo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, della consistenza di circa 85 mq utili oltre balconi di mq. In C.E. al fg. 141, p.lla 2720, sub 5; confinante per tre lati con area comune.

Il complesso, realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie e non munito di abitabilità, è stato, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ma anche di opere edilizie successive a tale richiesta. Il valore di stima indicato ha opportunamente valutato i costi e gli scomodi per la regolarizzazione degli abusi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva con-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sistenza e comprensione, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti.

Valore di mercato: 130.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 3

"Appartamento in villa a Ginosa Marina al viale Catanzaro s.n.c., piano terra lato ovest, della consistenza di circa 57 mq utili".

Unità immobiliare

L'immobile, con accesso dalla facciata ovest, ha ingresso in un ampio vano soggiorno intorno a cui si aprono:

- un vano cottura di circa 5 mq;
- due piccoli ambienti di cui uno con ingresso anche dall'esterno (originario vano di collegamento con l'appartamento confinante ad est);
- una camera di circa 10 mq "cieca";
- un servizio igienico.

Il soggiorno è scarsamente arieggiato ed illuminato, la camera, di circa mq 10, utilizzata quale vano letto, prende luce ed aria dal soggiorno.

Nel complesso, la disposizione non è funzionale, gli ambienti non sono ben dimensionati e si dovrà fare una diversa distribuzione interna.

Pertinenze

In quota, l'area esterna come pervenuta con l'atto di proprietà.

Materiali, impianti e stato manutentivo

L'abitazione è rifinita con materiali di scarsa qualità risalenti agli anni 80, non più attuali, con intonaci sospesi alla prima mano e impianti non a norma .

L'immobile dovrà essere oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per renderlo adatto alle vigenti normative edilizie e sanitarie.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	*Area*
sup. utile	57 mq

Confini

Nella sua interezza l'immobile confina a nord con area di pertinenza, a est con restante proprietà, a sud con [redacted] o chi per lui.

Catasto Urbano – Comune di Ginosa						
Fg.	*P.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Consistenza*	*Rendita*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

141	2720	6	A/3	3ª	4,5 vani	€ 313,75
In ditta: [redacted] nato a Napoli il 20.5.72, proprietà.						

Pratica edilizia e condonabilità

Valutando quanto in premessa, le difformità sono sanabili e lo scrivente indica, cautelativamente, in € 7.000,00 le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria e per l' agibilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.5.1993						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascrizione***	***n°***
proprietà	1/1	compravendita	Not. Latorraca	27.11.90	12.12.90	18265

Stato di possesso

L'immobile è l'abitazione dei genitori degli Esecutati che lo occupano senza titolo.

Determinazione del valore

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando i risultati delle indagini, determina in € 80.000,00 il più probabile valore di mercato

Descrizione sintetica

Appartamento in villa a Ginosa Marina, al viale Catanzaro s.n.c., piano terra lato ovest, della consistenza di circa 57 mq utili; in C.E. al fg. 141, p.lla 2720, sub 6; confinante a nord con area di pertinenza, a est con restante proprietà, a sud con [redacted] *o chi per lui; la costruzione, in mediocre condizioni, dovrà essere oggetto di lavori straordinari.*

Il complesso, realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie e non munito di abitabilità, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ma anche di opere edilizie successive a tale richiesta. Il valore di stima indicato ha opportunamente valutato i costi e gli scomodi per la regolarizzazione degli abusi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti

Valore di mercato: 80.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 4

"Appartamento in villa a Ginosa Marina, al viale Catanzaro s.n.c., piano terra, lato est, della consistenza di circa 53 mq utili, oltre terrazzino a livello di circa 13 mq".

Unità immobiliare

L'unità, con accesso preceduto da balconcino a livello, ha ingresso in un ambiente a soggiorno dal quale si perviene:

- ad un vano cottura di circa 5,50 mq con minuscolo ripostiglio;
- ad un piccolo corridoio disimpegnante:
  - due camere da letto;
  - un servizio igienico di circa 6 mq.

Tutti gli ambienti sono arieggiati ed illuminati direttamente da finestre o portefinestre, ad esclusione del vano cottura.

Nel complesso, la disposizione è funzionalmente corretta e gli ambienti risultano ben dimensionati.

Pertinenze

In quota, l'area esterna come pervenuta con l'atto di proprietà.

Materiali, impianti e stato manutentivo

L'abitazione è rifinita con materiali di discreta qualità risalenti agli anni 80 e non più attuali, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica; gli ambienti sono pavimentati in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio trattato anodizzato e protetti da serrande avvolgibili. Gli infissi interni sono in legno tamburrato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia; l'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo.

L'appartamento non richiede, a parere dello scrivente, interventi di manutenzione straordinaria.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Area***
sup. utile	53 mq
sup. balconcino a livello	13 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Nella sua interezza, l'immobile confina a est e nord con area pertinenziale, a ovest con restaste proprietà, a sud con proprietà [redacted] o chi per lui.

Catasto Urbano – Comune di Ginosa						
Fg.	*P.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Consistenza*	*Rendita*
141	2720	7	A/3	3ª	5 vani	€ 348,61
In ditta: [redacted] proprietà.						

Pratica edilizia e condonabilità

Valutando quanto in premessa, le difformità sono sanabili e lo scrivente indica, cautelativamente, in € 7.000,00 le spese necessarie per il rilascio della concessione in sanatoria e per l' agibilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.5.1993						
diritto	*qt*	*perv. per*	*rogante*	*data*	*trascrizione*	*n°*
proprietà	1/1	compravendita	not. Latorraca	27.11.90	12.12.90	18265

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso degli Esecutati.

Determinazione del valore

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando i risultati delle indagini, determina in € 85.000,00 il più probabile valore di mercato

Descrizione sintetica

Appartamento in villa a Ginosa Marina, al viale Catanzaro s.n.c., piano terra, lato est, della consistenza di circa 53 mq utili, oltre terrazzino a livello di circa 13 mq. In C.E. al fg. 141, p.lla 2720, sub 7; confinante a est a nord con area pertinenziale, a ovest con restaste proprietà, a sud con proprietà [redacted] o chi per lui.

Il complesso, realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie e non munito di abitabilità, è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ma anche di opere edilizie successive a tale richiesta. Il valore di stima indicato ha opportunamente valutato i costi e gli scomodi per la regolarizzazione degli abusi e per l'ottenimento dell'agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti.

Valore di mercato: 85.000,00 €

In fede,
Taranto, gennaio 2007

ing. Pasquale CATOZZELLA

***Allegati**:*

1. *atto di compravendita;*
2. *certificato di stato di famiglia;*
3. *stralcio di mappa;*
4. *planimetrie originarie catastali;*
5. *n. 3 ricevute di avvenuta denuncia di variazione catastale;*
6. *n. 4 nuove planimetrie catastali;*
7. *grafici di pratica di sanatoria;*
8. *documentazione fotografica.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009