

Geom. Ignazio Sossi
Via Scoglio del Tonno n.70/5 74121 Taranto
tel./fax 099772153 cel.3406162161

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 251/2020 promosso da

POP NPLs 2019 S.r.l.
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<i>Elenco dei beni da pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione bene</i>
251/2020	Abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Taranto, via San Francesco d'Assisi, censita nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 202, p.lla 793, sub.41, cat. A/4, superficie catastale 120 mq..

Avviso di inizio delle operazioni peritali

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo PEC al procuratore del creditore procedente ed all'ausiliario del G.E., Avv. Fabio Venuto, e tramite raccomandata a.r. ad entrambi gli esecutati.

Controllo della completezza della documentazione ex art.567 cpc
Certificazione della conservatoria
No
Certificazione notarile sostitutiva
Risulta il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datata 16.12.2020.
Documentazione a carico del creditore procedente
Non risulta il deposito degli estratti catastali storici degli immobili pignorati.
La certificazione notarile sostitutiva riporta gli esatti dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati.
Documentazione acquisita ad integrazione a quella prodotta dal creditore
- certificato di residenza attuale e storico di xxxxxxxxxxxx;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- rogito per Notaio Riccardo Frascolla del 06.10.2006, rep. n.217112, trascritto il 09.10.2006 con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile pignorato.

Adempimenti dell'esperto

* Copia della presente relazione di stima sarà trasmessa a mezzo PC ai procuratori costituiti e con raccomandata a.r. agli esecutati.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO "UNICO"

PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN TARANTO, ALLA VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI PALAZZINA 3, SCALA D, PIANO TERZO, SENZA ASCENSORE, CON INGRESSO A SINISTRA SALENDI LE SCALE, DEL QUALE E' PERTINENZA LA CANTINOLA A PIANO SEMINTERRATO AVENTE ACCESSO DALLA PORTA DI FRONTE SCENDENDO LE SCALE.

Caratteristiche della zona

Il bene è ubicato in zona ad alta densità abitativa di carattere popolare dell'abitato di Taranto

Fabbricato

L'immobile è parte di un complesso edilizio a schiera composto da tre corpi di fabbrica tutti in buono stato di conservazione ma privi di ascensore, ognuno composto da piano seminterrato e quattro piani fuori terra.

Unità immobiliare

Trattasi dell'abitazione al terzo piano della palazzina in via San Francesco d'Assisi, scala D edificio 3, avente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale.

Pertinenza dell'immobile è la cantinola n.7 al piano seminterrato e precisamente quella frontale scendendo la rampa scale.

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, quattro vani, bagno, bucataio e cucina realizzata dove dai grafici del progetto assentito è rappresentata una loggia aperta su due lati avente conformazione di "elle".

Per realizzare l'ambiente cucina è stato necessario ampliare il solaio del predetto balcone in modo da trasformare tale pertinenza in terrazzino a livello di conformazione rettangolare, che, chiusa con muratura finestrata lato strada, è stata trasformata in ambiente abitabile adibito a cucina.

Tale difformità edilizia, essendo peraltro comune a tutte le abitazioni dell'edificio di cui è parte l'immobile staggito, molto probabilmente è stata realizzata in fase di costruzione dei fabbricati.

In atti non risulta alcuna variante al progetto originario.

Allo stato di fatto, poichè la presenza del precitato ambiente non consente più l'areggiamento diretto del bagno e del bucataio, le normative vigenti non consentono di ottenere il permesso di costruire in sanatoria e pertanto è indispensabile ripristinare lo stato quo ante mediante la eliminazione del muro finestrato lato strada e disporre all'interno dell'abitazione l'ambiente cucina.

La pratica di sanatoria edilizia è fattibile solamente per l'ampliamento della loggia perchè è tecnicamente impossibile riportare allo stato originario tale terrazzino a livello. Il costo presunto per realizzare gli interventi edilizi innanzi menzionati ammonta a circa €. 8.000,00.

Caratteristiche costruttive

Le opere di finitura sono di discreta qualità. La pavimentazione è con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno e l'angolo cottura della cucina hanno le pareti piastrellate con mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in anticorodal e vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici richiesti per la normale funzionalità ed utilizzo. Le acque reflue defluiscono nel collettore fognario comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a metano.

Stato manutentivo

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione.

Consistenza

Superficie netta abitazione: mq.79,00 circa;

Superficie coperta abitazione: mq.103,00 circa;

Superficie balconi: mq.6,00 circa;

Terrazzino a livello, (attualmente cucina): mq.11,00 circa

Superficie cantinola: mq.7,20 circa;

Superficie commerciale: $[mq.103,00+(6,00 \times 0,33)+(11,00 \times 0,50)+(7,20 \times 0,50)] =$
mq.114,00 circa.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini

L'appartamento confina a Nord con via Santa Chiara, ad Est con lo stabile n.2, a Sud con via S. Francesco d'Assisi e ad Ovest con vano scale e proprietà degli eredi di xxxx
xxxx

La cantina confina a Nord con corridoio comune, ad Est con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx
/xxxxxxxxxx e a Sud con terrapieno di via S. Francesco d'Assisi.

Catasto Urbano

Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
202	793	41	1	A/4	4	5,5	100 mq.	511,29
In ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx								

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica 331 anno 1960.

Agibilità: Per lo stabile di cui è parte l'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento

Vi è rispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella dell'atto di pignoramento.

Cronistoria catastale p.lla 207 sub.19		
periodo	proprietà	dati catastali
ante 03.06.1987 al 18.05.1990	Ist. Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Taranto	Fg. 202, part.207, sub.19.
dal 18.05.1990 al 01.01.1992	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.207, sub.19, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita L.2.216.
dal 01.01.1992 al 23.06.1997	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.207, sub.19, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita € 511,29.
dal 23.06.1997 al 06.10.2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.207, sub.19, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita € 511,29.
dal 06.10.2006 al 03.09.2013	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.207, sub.19, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita € 511,29.
dal 03.09.2013 al 26.02.2014	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.793, sub.19, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita € 511,29.
dal 26.02.2014 al 09.11.2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.742, sub.32, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, rendita € 511,29.
dal 09.11.2015 al 30.11.2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.742, sub.32, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, , sup. totale mq.100, sup. totale escluse aree scoperte mq.94, rendita € 511,29.
dal 30.11.2015 al 05.03.2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Fg. 202, part.793, sub.41, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4°, vani 5,5, , sup. totale mq.100, sup. totale escluse aree scoperte mq.94, rendita € 511,29.

Verifica dell'esatta provenienza del bene

Alla data di trascrizione del pignoramento, 10.12.2020, i debitori erano titolari della piena proprietà dell'immobile pignorato per averlo acquistato con rogito per Notaio Riccardo Frascolla del 06.10.2006, trascritto alla Conservatoria RR II di Taranto il 09.10.2006 al n.r.p.27297.

Provenienze ventennali					
dal 18.05.1990	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di assegnazione di alloggio			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Giovanni Santarcangelo	18.05.1990	32986	//
		registrazione			
		presso	data	N..	Vol
		Ufficio del Registro di TA	06.06.1990	4816	//
dal 23.06.1997	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Acquisto			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Giuseppe Cioffi	23.06.1997	22140	///
		trascrizione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II Taranto	26.06.1997	9434	7742
dal 06.10.2006	xxxxxxxxxxxx	Acquisto			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Riccardo Frascolla	06.10.2006	217112	14403
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II Taranto	09.10.2006	27297	16601

Formalità pregiudizievoli aggiornate al 16.12.2020

Iscrizioni a carico della procedura

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
7866	09.10.06	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Puglia e Basilicata	xxxxxxxxxx

Trascrizioni a carico della procedura

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
7124	04.05.11	Pignoramento	Banca S.p.A con sede in Firenze	xxxxxxxxxxxxxxxx
6742	19.04.13	Pignoramento	Banca Popolare di Puglia e Basilicata	Xxxxxxxxxxxxxx
11041	05.07.14	Pignoramento	Banca Popolare di Puglia e Basilicata	Xxxxxxxxxxxxxx
19916	10.12.20	Pignoramento	POP NPLS 2018 s.r.l.	xxxxxxxxxxxxxxxx

Formazione dei lotti

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene ai seguenti nominativi:

xxxxxxxxxx, nata a Taranto, il 09.03.1985 cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx, nato a Taranto il 16.01.1982 cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà;

xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà.

Stato di occupazione

L'immobile è abitato dagli esecutati

Oneri di natura condominiale

L'amministratore pro tempore del condominio ha rilasciato la seguente attestazione in merito agli oneri condominiali:

- l'importo fisso mensile € 20,00, oltre ai consumi di acqua;

- non risultano pagate le quote condominiali da ottobre 2020 a settembre 2021 per € 279,50, oltre alle quote acqua quarto trimestre 2020 e primo e secondo trimestre 2021 ammontanti ad € 343,96.

Stima

Trattandosi di un'abitazione in buono stato di manutenzione ubicata al rione Tamburi Croce, zona a carattere abitativo popolare, tenuto in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene, in considerazione altresì che restano a carico dell'acquirente

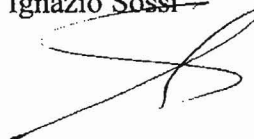
gli oneri ed i costi per regolarizzare le opere realizzate in difformità del titolo abilitativo, verificato che la superficie commerciale è di mq.114,00 circa e che il valore unitario attuale di mercato per metro quadrato, determinato con il criterio di stima comparativo, è di € 650,00, il valore commerciale dello immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente:

$(mq.114,00 \times €650,00) = € 74.000,00$ c.t.

Taranto 06 ottobre 2021

L'esperto

Geom. Ignazio Sossi




Allegati

- rilievo fotografico;
- n.1 consultazione catastale storica;
- n.1 planimetria catastale;
- copia del titolo di provenienza
- n.1 certificato di residenza storico ed attuale degli esecutati;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
- copia permesso Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica 331 anno 1960;
- attestazione dell'amministratore del condominio inerente pendenze e/o oneri a carico dell'immobile pignorato.


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT