

Geom. LAMANNA ARCANGELO
Via Alcide De Gasperi, 10
e-mail lamanna_arcangelo@libero.it
cell. 347 6643527 - Fax. 0998885030

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SEZIONE ESECUZIONI

IMMOBILIARI

GIUDICE : DOTT. MARTINO CASAVOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.530/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. LAMANNA Arcangelo nel procedimento di esecuzione immobiliare n°530/2012 promosso da:

"Italfondiarria S.p.a"

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PREMESSA

Con ordinanza del 19 dicembre 2012, il sottoscritto Geom. LAMANNA Arcangelo con studio tecnico in Palagianò alla via A. De Gasperi n°10, veniva nominato CTU nella esecuzione immobiliare in epigrafe; Veniva fissata al 04 febbraio 2013 la data per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

- 1) *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*
- 2) *all' acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*
 - 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 redazione ai fini dell' individuazione dell'immobile;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c₁) *se le opere sono sanabili;*

Sede Legale:
via Montello, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail lamanna_arcangelo@libero.it

Telefono e Fax 099/8841266
P.I. : 02559130733

- c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c₄) i probabili relativi costi;

3) Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava 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;

4) REDIGA, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

d) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f₁) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

f_{1a}) domande giudiziarie (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù, ecc.);

f₂) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g₃) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. *FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore, ovvero se l'immobile risulta comodamente divisibile.*

6. *ALLEGHI a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'attuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alle parti copia della perizia.*

7. *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegati all'originale della relazione di aver eseguito tali invii.*

8. *DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.*

9. *SEGNALI tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*

10. *In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto, se necessario, copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al giudice.*

11. *ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.*

12. *SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice e il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.*

13. *RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Ciò premesso

Sede Legale:
via Montello, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail lamanna_arcangelo@libero.it

Telefono e Fax 099/8841266
P.I. : 02559130733

Il sottoscritto, dopo aver eseguito i controlli della documentazione in atti, ha svolto indagini e ricerche al fine di produrre la necessaria documentazione inerente, gli immobili oggetto di stima e la relativa proprietà:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra i coniugi:

██████████ nato a ██████████
 ██████████ nata il ██████████

Nessuna annotazione marginale.

- Acquisizione documentazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura esecutiva

Fg	p.lla	sub	cat	classe	consistenza
*282	382	3	A7	IV	12 vani
282	382	11	A3	II	3 vani
282	382	12	A3	II	4 vani
282	382	13	A3	II	4 vani

* u.i. soppressa

- Copia del titolo edilizio in sanatoria numero 6095/C del 19 luglio 2001, rilasciata dal comune di Taranto;
- Copia della D.I.A. del 07.06.2006 prot. 2201, frazionamento unità immobiliare a firma dell'ing. Fabio Fiorentino, fornita direttamente dalla sig.ra ██████████

<i>Descrizione da atti</i>		
<i>P.E. n°</i>	<i>Id</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto -Lama</i>		
530/2012	1	Appartamento in Taranto-Lama, piano terra di via Garofani n°3, N.C.E.U. foglio 282 p.lla 382 sub 3 cat. A7 di vani 12.

Catasto urbano - alla data del pignoramento								
<i>Immobile</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto Lama								
* originario	282	382	3	3	A7	IV	12 vani	€ 1766,28
1	282	382	11	3	A3	II	3 vani	€ 209,17
2	282	382	12	3	A3	II	4 vani	€ 278,89
3	282	382	13	3	A3	II	4 vani	€ 278,89
In ditta: [REDACTED]								
Proprieta' per 10/1000								

* u.i. soppressa

Note rilevate sulla situazione catastale

Dalla documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e da quanto riscontrato da sopralluogo, è emerso che:

- L'immobile identificato al sub 3 "unità abitativa del tipo a villino" a seguito di aggiornamento atti, dello 08.06.2010 n°6711 prot.TA0069722, è stato soppresso con la causale " FRAZIONAMENTO E FUSIONE" generando le unità immobiliari a carattere residenziale identificate con i sub 11,12, e 13 oltre alle parti comuni non censibili identificate con il sub 14 (vano caldaia) ed il sub 15 (area esterna);
- Errata intestazione della ditta e determinazione della proprietà: le visure catastale inerenti, i sub 11,12 e 13 sono in ditta sig.ra [REDACTED] unica proprietaria per 10/1000, di fatto trattasi della sig. [REDACTED] e proprietaria per 1000/1000;
- Diversa rappresentazione grafica: le unità immobiliari ai sub 11,12, e 13, scaturite dall'atto di aggiornamento, non corrispondono fedelmente a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

L'aggiornamento al nuovo catasto edilizio urbano di cui alla lettera a), è stato consequenziale alla pratica edilizia dello 07.06.2006, con la quale [REDACTED] procedeva a mezzo DIA a compiere frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra, ex sub3.

I b.c.n.c. derivati dal frazionamento identificati con i sub14 e15 sono comuni non solo ai sub 11,12,13 ma anche al sub 4 ubicato al piano primo sempre [REDACTED] non oggetto della presente procedura.

Per quanto alla lettera b) la ditta è in linea con quanto riportato nei due atti notarili, pertanto trattasi di errore di parte, invece per la definizione della proprietà trattasi di errore di digitazione, non rettificabile poiché la ditta catastale non presente in anagrafe tributario; occorre procedere con rettifica dell'atto notarile.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla lettera c), si è proceduto nel rispetto della circolare n°2 dello 09.07.2010 prot.36607 che identifica la fattispecie, per i soli sub12 e 13, come modifiche non rilevanti ai fini catastali in quanto pur variando la superficie utile dei vani interessati non variano il numero di vani e la loro funzionalità, condizione irrilevante sulla corretta determinazione della rendita. Differentemente per il sub11, infatti, la presenza di un vano interrato e la fusione con sub14, catastalmente bene comune non censibile (centrale termica), rappresenta una variazione di consistenza con il conseguente aumento della rendita catastale. A fronte di tali condizioni è stato necessario procedere la denuncia presso l'Agenzia del Territorio di Taranto con pratica DOCFA:

Atto di aggiornamento catastale del 31.07.2013 prot. TA0094180 causale "AMPLIAMENTO E FUSIONE" con la soppressione dei sub 11 e 14 e la generazione di nuova unità immobiliare abitativa identificata con il sub 16:

Catasto urbano - atto di aggiornamento									
<i>Immobile</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>	
Comune di Taranto									
*Originario	282	382	11	3	A3	II	3 vani	€ 209,17	
*Originario	282	382	14	Bene comune non censibile					
Derivato	282	382	16	3	A3	II	4.5 vani	€ 313,75	
In ditta: [REDACTED]									
Proprieta' per 10/1000									

* Unità sopresse

Comunicazioni

Esaminata la documentazione e avendo accertato la proprietà dei beni oggetto di pignoramento, si è dato seguito alle attività peritali comunicando il sopralluogo, per mezzo di raccomandata a/r alle parti; fissando per il 05 aprile 2013 alle ore 10.00, presso le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, la data e l'ora per il sopralluogo:

- RACCOMANDATA 00-009264924-99-2 dello 06.03.2013 Agenzia TNT Palagiano, indirizzata alla sig.ra [REDACTED]
- RACCOMANDATA 00-009264925-99-9 dello 06.03.2013 Agenzia TNT Palagiano, indirizzata [REDACTED]
- COMUNICAZIONE mezzo mail in data 06.03.2013 alle 18.39 allo studio legale avv. Papalia, parte precedente.

Attività di sopralluogo

In data 05 marzo 2013 il sottoscritto si è recato presso le unità immobiliari ubicate nel comune di Taranto-Lama e alla presenza dell'ausiliario del giudice avv. Altamura ha dato avvio alle attività di sopralluogo.

Sui luoghi erano presenti i germani [REDACTED] entrambi figli della sig.ra [REDACTED] la quale non partecipava al sopralluogo poiché fuori Taranto per motivi famigliari, condizione appresa dalle parti presenti.

E' stato possibile prendere visione degli spazi esterni e del solo sub 13, poiché occupato a titolo gratuito dalla sig.ra [REDACTED] la quale risulta essere intestataria del contratto di fornitura energetica ENEL, numero cliente 72001462.

Non è stato, invece, possibile prendere visione delle altre unità immobiliari a causa dell'assenza della sig.ra [REDACTED] si individuava pertanto nello 07.05.2013 alle ore 10.30 il secondo sopralluogo.

Alla presenza della sig.ra [REDACTED] e del proprio coniuge [REDACTED] in sede di secondo sopralluogo, è stato possibile visionare l'appartamento di residenza dei coniugi oltre all'unità immobiliare occupata a titolo gratuito dal figlio [REDACTED] e residenza dell'altro figlio [REDACTED] il quale è intestatario del contratto Enel codice cliente 720149826.

Il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico e fotografico delle singole unità immobiliare e delle parti comuni, raccogliendo le informazioni necessarie al fine di compiere a pieno l'incarico conferito.

Le unità immobiliari di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] alla data del sopralluogo non sono nel suo pieno possesso, poiché due delle tre sono occupate a titolo gratuito dai propri figli.

Stato di dominio alla data del sopralluogo					
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Possesso	Proprietà
1	282	382	16 (ex11)	██████████ ██████████	██████████
2	282	382	12	██████████ ██████████	██████████
3	282	382	13	██████████	██████████

Individuazione dei lotti

Lo scrivente valutando opportunamente le attuali condizioni intrinseche dei beni, ai fini della procedura ha identificato i seguenti lotti:

Individuazione dei lotti		
P.E. n°	Lotto	Descrizione bene
530/2012	A	Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 16 (ex11), cat. A3, classe II e di 4,5 vani rendita € 313,75;
	B	Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto -Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 12, cat. A3, classe II e di 4 vani rendita € 278,89;
	C	Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto -Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 13, cat. A3, classe II e di 4 vani rendita € 278,89;

Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Dal certificato notarile a firma del Notaio Marco Monti in Laterza è stato dal sottoscritto estratto quanto segue:

<i>Iscrizioni/Trascrizioni</i>				
<i>Lotto</i>	<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
A-B-C	3757	02/05/2006	Ipoteca Volonaria	Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano
	23463/18361	11/10/2012	Pignoramento	Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli

Provenienza nel ventennio:

Il suolo sul quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura è venuto in possesso alla sig.ra

██ per metà quota con la sig.ra ██

████████████████████ per atto di acquisto del Notaio Ferdinando Accolla del 15 settembre 1973, trascritto

a Lecce il 14.10.1973 al n°57809/52003. In catasto terreni già in ditta ██ dalla data di variazione del giorno 08.02.1986 fino al 15.09.1973.

Con successivo atto di divisione a rogito Notaio Ferdinando Accolla dello 02.04.1976 al n°5721, alla sig.ra

████████████████████ veniva attribuita la proprietà esclusiva della zona di terreno in Taranto, contrada Lama,

già riportato in catasto al foglio 283 p.lla 382 (ex9) di are 723.

Descrizione dei Lotti



Caratteristiche comuni ai lotti:

- **La zona:** Le tre unità immobiliari identificate con i lotti A-B-C sorgono in zona Lama, situata nel versante sud-orientale del Comune di Taranto. Fa parte della circoscrizione Talsano-San Vito-Lama e conta molte migliaia di abitanti e può considerarsi inglobata nella città di Taranto e non come una realtà a sé stante; la massima concentrazione abitativa si ha durante la stagione estiva in virtù della vicinanza dal mare e dalle numerose case e ville. Il mare di Lama rappresenta, infatti, l'attrattiva principale di questa frazione, residenza estiva di molti cittadini. Gli immobili oggetto della presente sono stati edificati su suolo ubicato in via dei Garofani, traversa della SP100, arteria principale che congiunge Taranto alla frazione di Lama. La zona è dotata dei pubblici servizi quali luce, fogna e acqua.
- **Pratiche edilizie:** Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stato possibile reperire il titolo edilizio e relativi grafici progettuali con il quale fu edificato il fabbricato. Trattasi di permesso di costruire in sanatoria con l'applicazione della legge n°47/85 registrato presso l'ufficio tecnico del comune di Taranto Reg. Gen. Cond. n°6094/C del 19.07.2001. A far seguito la sig. [REDACTED] ha presentato comunicazione inizio attività edilizia lo 07.06.2006 prot.2201, presso il Comune di Taranto, riguardante il frazionamento dell'appartamento sito al piano terra, in numero tre unità immobiliari, corredata dagli apposti elaborati progettuali a firma dell'ing. Fabio Fiorentino. In data 28.03.2007 prot.1297 comunicava la fine dei lavori.
- **Confini:** Il suolo, sul quale sorge il fabbricato per civile abitazione composto dal piano terra e primo, sviluppa superficie catastale di circa mq 723, identificato nel catasto terreni alla particella 382, confina a sud con via dei Garofani ed est con particella 554 e sui restanti lati su distacco di fabbricati per civile abitazione. I confini del suolo sono tutti materializzati da recinzione in blocchetti di cls, tranne lungo il lato confinante con la particella 554 poiché in ditta ai coniugi [REDACTED]
- **Agibilità:** L'intero fabbricato che costituisce le tre unità immobiliari è sprovvisto di Certificato di Abitabilità.



Lotto A- Unità residenziale

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 16 (ex11), cat. A3, classe II e di 4.5 vani rendita € 313.75;

Confini

All'unità abitativa è possibile accedervi direttamente dall'area scoperta comune identificata in catasto con il sub15, e confina a ovest su distacco di fabbricato in ditta a terzi, a sud con l'appartamento identificato con il sub12 e sui restanti lati con il sub 15.

Conformità/Difformità

Confrontando quanto rilevato dalle attività di sopralluogo con gli elaborati grafici progettuali è stato possibile evincere quanto segue :

- Diversa consistenza degli ambienti interni;
- Accorpamento della vana caldaia (b.c.n.c. sub 14) all'appartamento;
- Superficie sottoscala accorpato nell'appartamento,

Inoltre non è evincibile su alcuna documentazione l'esistenza di un locale interrato, realizzato in corrispondenza del vano lavanderia, e accessibile da botola posta sul pavimento.

Il locale scantinato, posto a circa mt.2.20 sotto il piano di calpestio, sviluppa una superficie in pianta di circa mq 9.80 e destinato al ricovero della cisterna idrica al servizio dell'appartamento.

Da indagini presso i competenti uffici non è emerso nessuna titolo edilizio successivo alla DIA del 07.06.2006 necessaria a testimoniare la regolarità di quanto effettivamente rilevato; trattasi, per tanto, di opere difformi.

Tab. riepilogativa difformità rilevate

<i>Abitazione sub 16 (ex11)</i>
Diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie in pianta, nel rispetto della sagoma esistente.
Realizzazione di vano interrato.

Condonabilità/Sanabilità

Le difformità rilevate sono classificabili come non essenziali, e regolate dal DPR 380/2001 s.m.i. art. 36, per le quali sussistono le condizioni di sanabilità.

Tab. riepilogativa sanabilità opere difformi

<i>Abitazione sub 16 (ex11)</i>	
<i>Sanabilità</i>	
Diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie in pianta, nel rispetto della sagoma esistente.	SI
Realizzazione di vano interrato.	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Descrizione sommaria

Percorrendo la SP 100 che congiunge Taranto a Lama si accede alla via dei Garofani, strada in cui si colloca il fabbricato oggetto della presente.

La zona è identificata dal Piano Regolatore Generale vigente come "A4 zona di verde agricola di tipo A". Il fabbricato si colloca in ambiente residenziale totalmente urbanizzato e pochi chilometri dal mare.

Da ampio cancello metallico si accede all'area scoperta comune alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

Accesso da via dei Garofani*Area esterna*

L'appartamento in parola è dotato di doppio accesso, rispettivamente da vano scala e da portone prospiciente l'area esterna, entrambi spazi comuni al complesso edilizio.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq 90,00 oltre a mq 9.85 di cantina e mq 20.25 di porticato esterno.

Gli spazi interni abitabili sviluppano una superficie di circa mq 77.16 così distribuiti:

- Sala mq 24.50
- Disimpegno mq 4.50
- W.C. mq 6.80

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sede Legale:
via Montello, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail lamanna_arcangelo@libero.it

Telefono e Fax 099/8841266
P.I. : 02559130733

• Letto	mq 14.50
• Ripostiglio	mq 0.70
• Cucinino	mq 10.56
• Rip. ex vano caldaia	mq 5.40
• Lavanderia	mq 3.30
• Corridoio	mq 3.70
• Sottoscala	mq 3.20



L'appartamento è totalmente rifinito, la pavimentazione prevalente è in gres, tranne che per la camera da letto che è rivestita con parquet del tipo laminato. Caratteristica è la presenza di marmo granito utilizzato per rivestire i gradini interni all'appartamento. Le pareti e i soffitti sono intonacati con intonaco liscio per interno e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle come anche parte della parete della lavanderia. Il locale bagno è dotato di tutti gli elementi sanitari quale lavello, tazza, bidet e doccia. L'altezza interna non è omogenea per tutti gli ambienti per l'abbassamento in cartongesso realizzato in prossimità dell'ingresso. Il cucinino è illuminato da ampia parete realizzata con elementi in vetrocemento che garantisce illuminazione naturale anche al corridoio.

Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparella e dotati di zanzariere.

Esternamente le pareti con intonacate con intonaco plastico per esterno del tipo graffiato, la pavimentazione del porticato è in piastrelle di gres per esterni, mentre in mattoni di cemento lo spazio comune obbligatoriamente percorribile per accedere all'appartamento.

L'unità abitativa è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognario, manca dell'impianto termico tradizionale poiché compensato dal caminetto posto nella sala e da sistema di riscaldamento elettrico a pompa di calore che ne garantisce anche la refrigerazione durante il periodo estivo.

L'allaccio al gas cittadino alimenta la caldaia che garantisce l'acqua calda ai servizi sanitari e ai fornelli.

L'immobile pur collocato in zona totalmente urbanizzata, non è allacciato alla pubblica condotta di alimentazione acqua potabile, il rifornimento idrico non potabile avviene con l'ausilio del pozzo, che prelevando l'acqua direttamente dalla falda alimenta la riserva idrica ubicata sull'area esterna comune.



Ingresso da area esterna



Ingresso da vano scala



Interno





Stato di possesso

Allo stato attuale le unità immobiliari che costituiscono il lotto "A" è in pieno possesso dell'esecutata, quale unica proprietaria.

Esistenza di vincoli ed oneri

Da accertamenti eseguiti in loco, non sono emersi vincoli e/o oneri di alcun tipo.

Sede Legale:
via Montello, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail lamanna_arcangelo@libero.it

Telefono e Fax 099/8841266
P.I. : 02559130733

Parti comuni.

Area esterna di circa mq 430 di forma irregolare, delimitata, rispetto all'ambiente circostante da recinzione in blocchi di cls, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata, identificata in catasto con il sub.15, bene comune non censibile alle 4 unità immobiliari che insisto sulla particella 382. Il confine rispetto alla p.lla 554 è materializzati dallo spigolo sud esterno della centrale idrica e dallo spigolo nord della recinzione realizzata sul confine con altra ditta.

Trattandosi di proprietà indivisa e indivisibile nessuna superficie sarà attribuita all'appartamento.

Su detta superficie è collocato pozzo artesiano per l'alimentazione dell'acqua alle unità immobiliari oltre all'impianto fognario dell'intero fabbricato. Parte dell'area è occupata da prefabbricato di legno sistemato ad abitazione occasionale per una superficie complessiva di circa mq 46,00 oltre a piscina prefabbricata. Detta struttura è stata realizzata senza titolo edilizio e comunque in difformità rispetto allo strumento urbanistico in vigore. Trattandosi di una struttura prefabbricata e non stabilmente fissata al terreno si potrà procedere con lo smontaggio e al ripristino dello stato dei luoghi.





Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Metodo di stima

Il sottoscritto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile, ha eseguito indagini di mercato acquisendo presso agenzie immobiliari, operatori del settore e colleghi, dati, notizie, informazioni, per conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili che, per le caratteristiche di posizione, finiture e vetustà si avvicinano a quelli oggetto di stima. In definitiva, tenuto conto dell'andamento del mercato, si è giunti a una valutazione obiettiva, partendo da opinioni per finire in ultima analisi a considerare quelli che sono i fattori oggettivi. In base a tali considerazioni, di carattere tecnico-economico si è ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima "comparativo", attribuendo come parametro tecnico la superficie commerciale, ricavata dalle attività di sopralluogo, mentre come parametro economico il valore espresso in €/mq di superficie, ricavato dalle pubblicazioni dell'osservatori del mercato immobiliare OMI ed adeguato al mercato locale.

Per la definizione della superficie commerciale si è proceduto con la sommatoria della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.

Dalle misurazioni effettuate è stato possibile definire quanto segue :

- Superficie vani principali al netto delle murature interne ed esterne di circa mq 90,00;

- Superficie vano accessorio comunicante mq 9,85 al quale applicare il coefficiente di omogeneizzazione pari al 50%;
- Superficie pertinenze esclusive mq 20.25. al quale applicare il coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%;

La misurazione della superficie commerciale è stata pertanto cos' definita:

Sup. lorda vani principali+50% sup. accessoria vani comunicanti + 10% sup. pertinenze esclusive
$90.00 + (50\% \times 9.85) + (10\% \times 20.25) = 96.95 \text{ mq}$

Per quanto invece il valore economico unitario per metro quadrato di superficie sono stati attribuiti € 1250,00/mq.

Gli spazi e le superfici condominiali, poiché indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all'appartamento ed in nessun modo aggiunte alla superficie dell'appartamento stesso

Per quanto sopra all'appartamento identificato con il sub16 lotto "A" si è ritenuto congruo ed equo attribuire quanto di seguito in tabella:

Piano	Superficie commerciale	€/mq	Valore immobile
Terra	96.95 mq	1250,00	121.187,50

In definitiva il valore commerciale dell'immobile è di 121.187.50 (diconsi: Euro centoventunomilacentottantasette/50).

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore come sopra determinato, si dovranno detrarre gli importi necessari :

- Alla rimozione della struttura prefabbricata posta in area comune alle 4 unità immobiliari che insistono sulla particella 382, per importo di circa € 1.000,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 4.000,00;
- Alla regolarizzazione delle opere rilevate difformi sanabili per un importo stimato di circa €1.000,00;
- Regolarizzazione del pozzo uso domestico, con espletamento della idonea documentazione da presentare presso i competenti uffici della provincia di Taranto, per importo di circa € 150,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 600,00;

Si stima pertanto un importo complessivo di circa € 2.150,00 oltre ad ulteriori € 500,00 per compensi professionali, pratiche comunali e diverse per un importo complessivo di € **2.650,00** (dicosi: Euro **duemilaseicentocinquanta/00**)

Prezzo a base d'asta degli immobili

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni descritte è pari a € **118.537.50** (diconsi: Euro centodiciottomilacinquecentotrentasette/50).

Descrizione sintetica

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato a pochi chilometri dal mare, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 16 (ex11), cat. A3, classe II e di 4.5 vani rendita € 313.75.

L'area esterna è bene comune non censibile a tutti i subalterni che insistono sulla particella 382 ed in catasto identificata al sub 15. L'appartamento così composto è nel pieno possesso dell'esecutato, 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: € 118.537.50

(diconsi: Euro centodiciottomilacinquecentotrentasette/50).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto B- Unità residenziale

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 12, cat. A3, classe II e di 4 vani rendita € 278,89;

Confini

All'unità abitativa è possibile accedervi direttamente dall'area scoperta comune identificata in catasto con il sub15, confina a ovest su distacco di fabbricato in ditta a terzi, a sud con l'appartamento identificato con il sub13 a nord con l'appartamento identificato con il 16.

Conformità/Difformità

Confrontando quanto rilevato dalle attività di sopralluogo con gli elaborati grafici progettuali allegati alla denuncia di inizio lavori è stato possibile evincere quanto segue :

- Diversa consistenza degli ambienti interni;

Da indagini presso i competenti uffici non è emerso nessuna titolo edilizio successivo alla DIA del 07.06.2006 necessaria a testimoniare la regolarità di quanto effettivamente rilevato; trattasi, per tanto, di opere difformi.

Tab. riepilogativa difformità rilevate

<i>Abitazione sub 12</i>	
Diversa distribuzione degli spazi interni, nel rispetto della sagoma esistente.	

Condonabilità/Sanabilità

Le difformità rilevate sono classificabili come non essenziali, e regolate dal DPR 380/2001 s.m.i. art. 36, per le quali sussistono le condizioni di sanabilità.

Tab. riepilogativa sanabilità opere difformi

<i>Abitazione sub 12</i>	
<i>Sanabilità</i>	
Diversa distribuzione degli spazi interni	SI

Descrizione sommaria

Percorrendo la SP 100 che congiunge Taranto a Lama si accede alla via dei Garofani, strada in cui si colloca il fabbricato oggetto della presente. La zona è identificata dal Piano Regolatore Generale vigente come "A4 zona di verde agricola di tipo". Il fabbricato si colloca in ambiente residenziale totalmente urbanizzato e pochi chilometri dal mare.

Da ampio cancello metallico si accede all'area scoperta comune alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

Accesso da via dei Garofani



Accesso interno



accessibile da portoncino blindato, sviluppa una superficie lorda di circa mq 61.50, gli spazi interni abitabili sviluppano invece una superficie di circa mq 53.25 e così distribuiti:

- Sala mq 19.00
- Cucina mq 4.20
- W.C. mq 6.00
- Letto mq 14.50
- Ripostiglio mq 3.60
- Ripostiglio mq 1.30
- Studio mq 7.45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom LAMANNA Arcangelo

L'appartamento è totalmente rifinito, la pavimentazione prevalente in parquet del tipo laminato scuro, tranne bagno e cucinino entrambi gli ambienti pavimentati con piastrelle in gres. Le pareti e i soffitti sono intonacati con intonaco liscio per interno e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle come parte della parete del cucinino. Il locale bagno è dotato di tutti gli elementi sanitari quale lavello, tazza, bidet e doccia. Gli ambienti abitabili sono dotati di superfici finestrate che garantiscono aerazione e illuminazione naturale. Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparella e dotati di zanzariere. Esternamente le pareti con intonacate con intonaco plastico per esterno del tipo graffiato, lo spazio comune obbligatoriamente percorribile per accedere all'appartamento è pavimentato in mattoni di cemento. L'unità abitativa è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognario, manca dell'impianto termico tradizionale poiché compensato dal caminetto posto nella sala e da sistema di riscaldamento elettrico a pompa di calore che ne garantisce anche la refrigerazione durante il periodo estivo. L'allaccio al gas cittadino alimenta la caldaia che garantisce l'acqua calda ai servizi sanitari e ai fornelli. L'immobile pur collocato in zona totalmente urbanizzata, non è allacciato alla pubblica condotta di alimentazione acqua potabile, il rifornimento idrico non potabile avviene con l'ausilio del pozzo, che prelevando l'acqua direttamente dalla falda alimenta la riserva idrica ubicata sull'area esterna comune.

Interno



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato di possesso

Allo stato attuale l'unità immobiliare che costituisce il lotto "B" non è nel pieno possesso dell'esecutata in quanto in cessione gratuita al figlio [REDACTED] il quale risulta essere anche intestatario del contratto di fornitura elettrica. Ad abitare l'immobile vi è anche [REDACTED] anch'esso figlio della sig. [REDACTED]

Esistenza di vincoli ed oneri

Da accertamenti eseguiti in loco, non sono emersi vincoli e/o oneri di alcun tipo.

Parti comuni.

Area esterna di circa mq 430 di forma irregolare, delimitata, rispetto all'ambiente circostante da recinzione in blocchi di cls, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata, identificata in catasto con il sub.15, bene comune non censibile alle 4 unità immobiliari che insisto sulla particella 382. Il confine rispetto alla p.lla 554 è materializzati dallo spigolo sud esterno della centrale idrica e dallo spigolo nord della recinzione realizzata sul confine con altra ditta.

Trattandosi di proprietà indivisa e indivisibile nessuna superficie sarà attribuita all'appartamento.

Su detta superficie è collocato pozzo artesiano per l'alimentazione dell'acqua oltre all'impianto fognario dell'intero fabbricato. Parte dell'area è occupata da prefabbricato di legno sistemato ad abitazione occasionale per una superficie complessiva di circa mq 46,00 oltre a piscina prefabbricata. Detta struttura è stata realizzata senza titolo edilizio e comunque in difformità rispetto allo strumento urbanistico in vigore. Trattandosi di una struttura prefabbricata e non stabilmente fissata al terreno si potrà procedere con lo smontaggio e al ripristino dello stato dei luoghi.





Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Metodo di stima

Il sottoscritto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile, ha eseguito indagini di mercato acquisendo presso agenzie immobiliari, operatori del settore e colleghi, dati, notizie, informazioni, per conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili che, per le caratteristiche di posizione, finiture e vetustà si avvicinano a quelli oggetto di stima. In definitiva, tenuto conto dell'andamento del mercato, si è giunti a una valutazione obiettiva, partendo da

opinioni per finire in ultima analisi a considerare quelli che sono i fattori oggettivi. In base a tali considerazioni, di carattere tecnico-economico si è ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima "comparativo", attribuendo come parametro tecnico la superficie commerciale, ricavata dalle attività di sopralluogo, mentre come parametro economico il valore espresso in €/mq di superficie, ricavato dalle pubblicazioni dell'osservatori del mercato immobiliare OMI ed adeguato al mercato locale.

Per la definizione della superficie commerciale si è proceduto con la sommatoria della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.

Dalle misurazioni effettuate è stato possibile definire che la superficie commerciale è di circa mq 61.50;

Per quanto invece il valore economico unitario per metro quadrato di superficie sono stati attribuiti € 1250,00/mq. Gli spazi e le superfici condominiali, poiché indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all'appartamento ed in nessun modo aggiunte alla superficie dell'appartamento stesso

Per quanto sopra all'appartamento identificato con il sub16 lotto "B" si è ritenuto congruo ed equo attribuire quanto di seguito in tabella:

Piano	Superficie commerciale	€/mq	Valore immobile
Terra	61.50 mq	1250,00	76.875.00

In definitiva il valore commerciale dell'immobile è di settantaseimilaottocentosestancinque/00 (diconsi: Euro settantaseimilaottocentosestancinque/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore come sopra determinato, si dovranno detrarre gli importi necessari :

- Alla rimozione della struttura prefabbricata posta in area comune alle 4 unità immobiliari che insistono sulla particella 382, per importo di circa € 1.000,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 4.000,00;
- Alla regolarizzazione delle opere rilevate difformi sanabili per un importo stimato di circa €1.000,00;
- Regolarizzazione del pozzo uso domestico, con espletamento della idonea documentazione da presentare presso i competenti uffici della provincia di Taranto, per importo di circa € 150,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 600,00;

Si stima pertanto un importo complessivo di circa € 2.150,00 oltre ad ulteriori € 500,00 per compensi professionali, pratiche comunali e diverse per un importo complessivo di € **2.650,00** (dicosi: Euro **duemilaseicentocinquanta/00**)

Prezzo a base d'asta degli immobili

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni descritte è pari a € 74.225,00 (diconsi: Euro settantaquattromiladuecentoventicinque/00).

Descrizione sintetica

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato a pochi chilometri dal mare, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 12, cat. A3, classe II e di 4 vani rendita € 278,89;

L'area esterna è bene comune non censibile a tutti i subalterni che insistono sulla particella 382 ed in catasto identificata al sub 15.

L'appartamento così composto non è nella piena disponibilità dell'esecutata, in quanto occupato a titolo gratuito dal figlio, 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: € 74.225,00

Euro settantaquattromiladuecentoventicinque/00

Lotto C- Unità residenziale

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 13, cat. A3, classe II e di 4 vani rendita € 278,89;

Confini

All'unità abitativa è possibile accedervi direttamente dall'area scoperta comune identificata in catasto con il sub15, confina a ovest su distacco di fabbricato in ditta a terzi, a nord con l'appartamento identificato con il 12 a sud con area esterna condominiale.

Conformità/Difformità

Confrontando quanto rilevato dalle attività di sopralluogo con gli elaborati grafici progettuali allegati alla denuncia di inizio lavori è stato possibile evincere quanto segue :

- Diversa consistenza degli ambienti interni;

Da indagini presso i competenti uffici non è emerso nessuna titolo edilizio successivo alla DIA del 07.06.2006 necessaria a testimoniare la regolarità di quanto effettivamente rilevato; trattasi, per tanto, di opere difformi.

Tab. riepilogativa difformità rilevate

<i>Abitazione sub 13</i>	
Diversa distribuzione degli spazi interni, nel rispetto della sagoma esistente.	

Condonabilità/Sanabilità

Le difformità rilevate sono classificabili come non essenziali, e regolate dal DPR 380/2001 s.m.i. art. 36, per le quali sussistono le condizioni di sanabilità.

Tab. riepilogativa sanabilità opere difformi

<i>Abitazione sub 13</i>	
<i>Sanabilità</i>	
Diversa distribuzione degli spazi interni	SI

Descrizione sommaria

Percorrendo la SP 100 che congiunge Taranto a Lama si accede alla via dei Garofani, strada in cui si colloca il fabbricato oggetto della presente. La zona è identificata dal Piano Regolatore Generale vigente come "A4 zona di verde agricola di tipo A". Il fabbricato si colloca in ambiente residenziale totalmente urbanizzato e pochi chilometri dal mare. Da ampio cancello metallico si accede all'area scoperta comune alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

Accesso da via dei Garofani



Accesso interno



accessibile da portoncino blindato, sviluppa una superficie lorda di circa mq 100,00 gli spazi interni abitabili sviluppano invece una superficie di circa mq 87,50 e così distribuiti:

- Sala mq 20,55
- Cucina Pranzo mq 20,20
- W.C. mq 9,60
- Letto mq 15,00
- Letto mq 11,30
- Ripostiglio mq 3,45
- Disimpegno mq 7,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom LAMANNA Arcangelo

L'appartamento è totalmente rifinito, la pavimentazione prevalente in gres, tranne per la camera da letto che è in listelli di parquet ciliegio. Le pareti e i soffitti sono intonacati con intonaco liscio per interno e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle come parte della parete del cucinino. Il locale bagno è dotato di tutti gli elementi sanitari quale lavello, tazza, bidet e vasca. Gli ambienti abitabili sono dotati di superfici finestrate che garantiscono aerazione e illuminazione naturale. Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparella e dotati di zanzariere. Esternamente le pareti con intonacate con intonaco plastico per esterno del tipo graffiato, lo spazio comune obbligatoriamente percorribile per accedere all'appartamento è pavimentato in mattoni di cemento. L'unità abitativa è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognario, manca dell'impianto termico tradizionale poiché compensato dal caminetto posto nella sala e da sistema di riscaldamento elettrico a pompa di calore che ne garantisce anche la refrigerazione durante il periodo estivo. L'allaccio al gas cittadino alimenta la caldaia che garantisce l'acqua calda ai servizi sanitari e ai fornelli. L'immobile pur collocato in zona totalmente urbanizzata, non è allacciato alla pubblica condotta di alimentazione acqua potabile, il rifornimento idrico non potabile avviene con l'ausilio del pozzo, che prelevando l'acqua direttamente dalla falda alimenta la riserva idrica ubicata sull'area esterna comune.

Interno





Stato di possesso

Allo stato attuale l'unità immobiliare che costituisce il lotto "C" non è nel pieno possesso dell'esecutata in quanto in cessione gratuita al figlio ██████████ la quale risulta essere anche intestataria del contratto di fornitura elettrica.

Esistenza di vincoli ed oneri

Da accertamenti eseguiti in loco, non sono emersi vincoli e/o oneri di alcun tipo.

Parti comuni.

Area esterna di circa mq 430 di forma irregolare, delimitata, rispetto all'ambiente circostante da recinzione in blocchi di cls, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata, identificata in catasto con il sub.15, bene comune non censibile alle 4 unità immobiliari che insisto sulla particella 382. Il confine rispetto alla p.lla 554 è materializzati dallo spigolo sud esterno della centrale idrica e dallo spigolo nord della recinzione realizzata sul confine con altra ditta.

Trattandosi di proprietà indivisa e indivisibile nessuna superficie sarà attribuita all'appartamento.

Su detta superficie è collocato pozzo freatico per l'alimentazione dell'acqua oltre all'impianto fognario dell'intero fabbricato. Parte dell'area è occupata da prefabbricato di legno sistemato ad abitazione occasionale per una superficie complessiva di circa mq 46,00 oltre a piscina prefabbricata. Detta struttura è stata realizzata senza titolo edilizio e comunque in difformità rispetto allo strumento urbanistico in vigore. Trattandosi di una struttura prefabbricata e non stabilmente fissata al terreno si potrà procedere con lo smontaggio e al ripristino dello stato dei luoghi.





Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Metodo di stima

Il sottoscritto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile, ha eseguito indagini di mercato acquisendo presso agenzie immobiliari, operatori del settore e colleghi, dati, notizie, informazioni, per conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili che, per le caratteristiche di posizione, finiture e vetustà si avvicinano a quelli oggetto di stima. In definitiva, tenuto conto dell'andamento del mercato, si è giunti a una valutazione obiettiva, partendo da

opinioni per finire in ultima analisi a considerare quelli che sono i fattori oggettivi. In base a tali considerazioni, di carattere tecnico-economico si è ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima "comparativo", attribuendo come parametro tecnico la superficie commerciale, ricavata dalle attività di sopralluogo, mentre come parametro economico il valore espresso in €/mq di superficie, ricavato dalle pubblicazioni dell'osservatori del mercato immobiliare OMI ed adeguato al mercato locale.

Per la definizione della superficie commerciale si è proceduto con la sommatoria della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.

Dalle misurazioni effettuate è stato possibile definire che la superficie commerciale al netto delle murature interne ed esterne è di circa mq 100,00;

Per quanto invece il valore economico unitario per metro quadrato di superficie sono stati attribuiti € 1250,00/mq. Gli spazi e le superfici condominiali, poiché indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all'appartamento ed in nessun modo aggiunte alla superficie dell'appartamento stesso

Per quanto sopra all'appartamento identificato con il sub16 lotto "B" si è ritenuto congruo ed equo attribuire quanto di seguito in tabella:

Piano	Superficie commerciale	€/mq	Valore immobile
Terra	100,00 mq	1250,00	125.000,00

In definitiva il valore commerciale dell'immobile è di 125.000,00 (diconsi: Euro centoventicinquemila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore come sopra determinato, si dovranno detrarre gli importi necessari :

- Alla rimozione della struttura prefabbricata posta in area comune alle 4 unità immobiliari che insistono sulla particella 382, per importo di circa € 1.000,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 4.000,00;
- Alla regolarizzazione delle opere rilevate difformi sanabili per un importo stimato di circa €1.000,00;
- Regolarizzazione del pozzo uso domestico, con espletamento della idonea documentazione da presentare presso i competenti uffici della provincia di Taranto, per importo di circa € 150,00, quota calcolata nella misura di 1/4 rispetto al maggior costo stimato di € 600,00;

Si stima pertanto un importo complessivo di circa € 2.150,00 oltre ad ulteriori € 500,00 per compensi professionali, pratiche comunali e diverse per un importo complessivo di € **2.650,00** (dicosi: Euro duemilaseicentocinquanta/00)

Prezzo a base d'asta degli immobili

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni descritte è pari a € **122.350,00** (diconsi: Euro centoventiduemilatecento/00).

Descrizione sintetica

Appartamento, comprensivo di area esterna comune, sito nel comune di Taranto-Lama posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato a pochi chilometri dal mare, in catasto identificato al foglio 282 particella 382 sub 12, cat. A3, classe II e di 3 vani rendita € 278,89;

L'area esterna è bene comune non censibile a tutti i subalterni che insistono sulla particella 382 ed in catasto identificata al sub 15.

L'appartamento così composto non è nella piena disponibilità dell'esecutata, in quanto occupato a titolo gratuito dalla figlia, 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: € 122.350,00

(diconsi: Euro centoventiduemilatecento/00)

Palagianò, 10 Agosto 2013

L'esperto
Geom. LAMANNA Arcangelo