

Lotto 7

Descrizione sintetica: Diritto di Usufrutto dell'unità immobiliare sita in Torricella (Ta), alla via Maggiore Galliano,6 (in atti n.8). La tipologia del fabbricato consiste in una abitazione unifamiliare in linea, nel centro del paese, composta da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano in sopraelevazione. Il piano rialzato è composto da ingresso, cucina e bagno, una scala interna conduce al piano primo che è composto da un primo ampio vano, camera e bagno. Il piano seminterrato è composto da taverna. C.E. 57/89 per demolizione e ricostruzione. Privo del Certificato di Agibilità.

Confinante nella sua interezza con via M. Galliano e con altre proprietà, salvo altri.

La zona risulta urbanizzata a alta densità abitativa, caratterizzata da abitazioni omogenee in linea con scarsa presenza di insediamenti commerciali.

Censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Torricella sez. Fabbricati al Fg.8 p.lla 680 sub.4, Cat. A/4, vani 3,5; Rendita catastale € 212,11.

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nel centro storico del paese di Torricella. La zona è ad alta densità abitativa e urbanizzata; caratterizzata da fabbricati in linea ad uso prevalentemente residenziale. Scarsa presenza di insediamenti commerciali, risulta ben collegata con il resto del paese.

Area pertinenziale

L'immobile usufruisce di modesta area pertinenziale scoperta.

Fabbricato

Il fabbricato è composto da piano scantinato, piano rialzato e primo piano in sopraelevazione; l'accesso avviene direttamente tramite la pubblica via, attraversando un cancello pedonale e percorrendo la rampa di scale che si trova nell'area antistante al fabbricato. La struttura è stata realizzata mediante muratura portante e solai piani in latero-cemento, le murature di tomagno sono state realizzate in conci di tufo di diverso spessore, le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Nel suo complesso lo stato manutentivo è buono.

Unità immobiliare

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraversando l'area antistante e percorrendo una rampa di scale; è composta da ampio ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno e veranda retrostante dalla quale si accede attraverso una rampa di scale al piano seminterrato composto da un ampio vano, ripostiglio e un piccolo altro vano (che si presume ospiterà un bagno e/o cucina - data la presenza di rivestimento presente sulle pareti perimetrali). Una scala interna, posta nell'ingresso, conduce al piano primo superiore che è composto a sua volta da due vani e un bagno, completandosi con terrazzo a livello e balcone. Usufruisce di giardinetto antistante e piccolo ortale nella parte retrostante.

Luminosità: Sufficiente

Panoramicità: Sufficiente

Esposizione: Sufficiente

<i>Ambienti non residenziali P.S1</i>	
Disimpegno	mq . 7,00
Cantina	mq . 59,00
Ripostiglio	mq . 7,60
Vano	mq . 4,00
<i>Ambienti non residenziali scoperta</i>	
Ortale	mq . 9,60
Giardino	mq . 10,00

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Totale superficie residenziale	Mq. 115,80
Totale superficie non residenziale S1	Mq. 77,60
Totale superficie non residenziale	Mq. 39,00
Totale superficie non residenziale scoperta	Mq. 19,60

*Superficie rilevata tramite "misurazione diretta" in loco a mezzo strumentazione laser.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Confini

Confinante con via Maggiore Galliano e con altre proprietà, salvo altri

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Torricella							
7	8	680	4	A/4	2	3,5 vani	€ 212,11

Pratica edilizia

Concessione Edilizia n.57/1989 per la demolizione e ricostruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Agibilità

Privo di Certificato di Agibilità. Bisognerà conseguire il Certificato, precisando che il fabbricato è sprovvisto del Collaudo Statico che dovrà essere prodotto. Quindi sarà necessario affrontare una spesa presumibile che allo stato attuale è di circa € 2.000,00 comprese spese tecniche.

Difformità

Riscontrate difformità rispetto al progetto approvato che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dei prospetti architettonici. Planimetria catastale completamente difforme dallo stato dei luoghi in quanto non viene riportata l'unità immobiliare così come è realmente ovvero composta su tre livelli; così come la sagoma del fabbricato riportata in mappe catastali risulta totalmente difforme. Diversa destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina a tavernetta.

Condonabilità

Bisognerà presentare una Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte, precisando che per le modifiche dei prospetti architettonici, essendo il fabbricato in centro storico, dovrà essere presentata una pratica alla soprintendenza, previa acquisizione del parere favorevole, potrà essere regolarizzata, sostenendo una spesa presumibile di circa € 2.000,00 comprese spese tecniche. Per quanto riguarda la diversa destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina a tavernetta, dovrà essere ripristinato semplicemente lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la situazione catastale riscontrata, bisognerà provvedere a tutti gli aggiornamenti necessari, sostenendo una spesa di circa € 1.500,00 comprese spese tecniche.

Conclusioni

Diritto di Usufrutto dell'unità immobiliare sita in Torricella (Ta), alla via Maggiore Galliano,6 (in atti n.8). La tipologia del fabbricato consiste in una abitazione unifamiliare in linea, nel centro del paese, composta da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano in sopraelevazione. Il piano rialzato è composto da ingresso, cucina e bagno; una scala interna conduce al piano primo che è composto da un primo ampio vano, camera e bagno. Il piano seminterrato è composto da cantina. Il tutto si completa con modesta area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17/01/2018</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Fg. 8 p.lla 680 sub.4</i> [REDACTED]						
Usufrutto	1/2	Donazione	Maurizio Monti	18/03/2015	27/03/2015	3077

<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
425	05/03/2013	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6152	07/04/2014	Pignoramento Imm.	
10217	11/06/2010	Pignoramento Imm.	
797	17/01/2018	Pignoramento Imm.	

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. actual.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	----	----

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>estr.mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>storico vent.</i>
Si	Si	---	Si	----	---	---

Metodo di stima

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Determinazione del più probabile valore di mercato

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo al suo esterno ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'immobile precisando che la stima è stata effettuata in data 25/03/2019 e che nella zona di Torricella, gli immobili sono stati oggetto di compravendita per dei valori medi di circa € 650,00 /mq:

Lotto 7:

Sup. residenziale -Abitazione		147,00 mq.
Sup. non residenziale -S1	85,50 mq.*(0,20%)	17,10 mq.
Sup. non residenziale	39,00 mq.*(0,35%)	13,65 mq.
Sup. non residenziale scoperta	19,60 mq.*(0,15%)	2,94 mq.
Totale Sup. commerciale*		180,69 mq.

*Superficie calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998

€mq 650,00 * SCV 180,69 = €117.448,50 che arrotondato per eccesso diventa

Valore di mercato: €117.500,00

Euro centodiciassettemila/00

Costi da sottrarre

Pratica Edilizia in Sanatoria	€ 2.000,00
Aggiornamento atti catastali	€ 1.500,00
Certificato di Agibilità	€ 2.000,00

Valore di mercato: €112.000,00

Euro centododocimila/00

Il Diritto di Usufrutto calcolato alla data del 25/03/19 sarà pari a € 27.257,66 che arrotondato per eccesso diventa

Quota diritto di usufrutto: €27.300,00

Euro ventisettemilatrecento/00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 27/03/2019

Il CTU
Geom. Maria D'Eredità

Descrizione sintetica

Diritto di Usufrutto dell'unità immobiliare sita in Torricella (Ta), alla via Maggiore Galliano,6 (in atti n.8). La tipologia del fabbricato consiste in una abitazione unifamiliare in linea, nel centro del paese, composta da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano in sopraelevazione. Il piano rialzato è composto da ingresso, cucina e bagno, una scala interna conduce al piano primo che è composto da un primo ampio vano, camera e bagno. C.E. 57/89 per demolizione e ricostruzione. Privo del Certificato di Agibilità. Ricontrate difformità rispetto al progetto depositato nonché a tutta la documentazione catastale presente in atti. Per regolarizzare la situazione urbanistica/catastale compreso il conseguimento del Certificato di Agibilità, dovrà essere affrontata una spesa complessiva che allo stato attuale è di circa € 5.500,00 comprese spese tecniche. Spesa di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima del valore di mercato.

Confinante nella sua interezza con via M. Galliano e con altre proprietà, salvo altri.

Censita all'Agenzia delle Entrate del Comune di Torricella sez. Fabbricati al Fg.8 p.lla 680 sub.4, Cat. A/4, vani 3,5; Rendita catastale €212,11.

Quota diritto di usufrutto: € 27.300,00

Euro ventisettemilatrecento/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

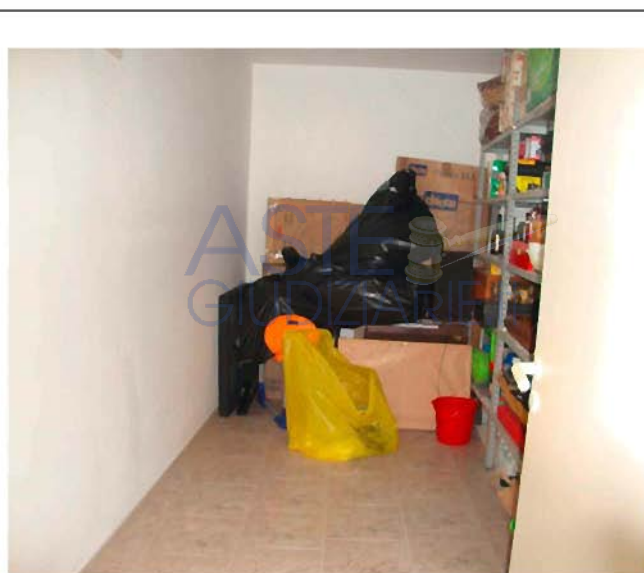




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





	<p>Foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15: Situazione generale dell'immobile.-</p> 
---	---

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it