

Geom. Ignazio Sossi
Via Scoglio del Tonno n.70/3 74121 Taranto
tel./fax 099772153 cel.3405162161

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n°156/2014 promosso dalla

ITALFONDIARIO S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione bene

1) Appartamento sito in Ginosa (TA), frazione Marina di Ginosa, ricadente nel piano di zona 167 via delle Ginestre s.n.c. posto al terzo piano, composto di 7,5 vani catastali con pertinenziali lastrico solare di copertura della superficie catastale di mq.92 e locale garage al piano terra della superficie catastale di mq.13, il tutto al N.C.E.U. del comune di Ginosa al foglio 140, particella 3972, subb.14-16-10.

Note

* All'immobile si accede da via Alessandro Stradella s.n.c., già via delle Ginestre.

Avviso di inizio delle operazioni peritali

* L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo PEC ai procuratori dei creditori, [redacted] ed al custode giudiziario, Avv. Patrizia Buccolieri.

L'ispezione dei luoghi è stata effettuata previo accordo preliminare tra il custode giudiziario e gli esecutati.

*** Formazione dei lotti**

* Trattandosi di un'abitazione, della quale allo stato di fatto sono pertinenziali esclusive il sovrastante lastrico solare ed una autorimessa facente parte dello stesso edificio, lo scrivente ritiene che sia economicamente più conveniente procedere alla vendita in un unico lotto degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

Adempimenti dell'esperto

* Copia della presente perizia sarà trasmessa con posta ordinaria agli esecutati e tramite PEC ai procuratori dei creditori ed al custode giudiziario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Taranto

Iscrizione Albo
N.1042

Geometra
IGNAZIO SOSSI 1

RELAZIONE TECNICA

LOTTO "Unico"

PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON INGRESSO A DESTRA SALENDO LE SCALE DEL FABBRICATO IN GINOSA MARINA ALLA VIA ALESSANDRO STRADELLA S.N.C., DELLA QUALE SONO PERTINENZE ESCLUSIVE IL SOVRATANTE LASTRICO SOLARE ED IL PENULTIMO BOX PER RICOVERO AUTOVETTURA A DESTRA ENTRANDO NEL CORTILE.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato di Marina di Ginosa, in località in cui vi sono numerosi insediamenti abitativi a carattere residenziale e/o stagionale.

Fabbricato

L'immobile è parte dello stabile avente accesso dall'ultimo portone a sinistra entrando da via Alessandro Stradella nell'area pertinenziale del fabbricato.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, versa in ottimo stato di conservazione.

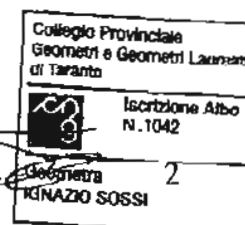
Unità immobiliare

Abitazione al terzo piano con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composta da ingresso-salone, cucina-pranzo, tre vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio, oltre che da due balconi prospicienti. Pertinenza esclusiva dell'immobile sono il sovrastante lastrico solare ed il penultimo box auto a destra con accesso dal cortile posteriore del fabbricato.

Caratteristiche costruttive

Le opere di finitura dell'abitazione sono di discreta qualità. La pavimentazione è tutta con piastrelle di monocottura uniforme. Con lo stesso materiale sono rivestite anche le pareti dei bagni e l'angolo cottura. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni, dotati di tapparelle in PVC, sono in anticorodal laccato. Il portoncino di ingresso è in legno 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.

Il box auto è corredato di accesso pedonale con porta a destra del portone dello stabile e di ingresso carrabile con apertura basculante dal cortile del fabbricato. Tale manufatto è pavimentato con marmette di cemento e scaglie di marmo.



Stato manutentivo

Sia l'appartamento che il box versano in discreto stato di conservazione.

Confini

L'abitazione confina a Nord con cortile retrostante il fabbricato, ad Est con lastrico solare di proprietà della ██████████, a Sud con cortile antistante il fabbricato e vano scale e ad Ovest con proprietà di ██████████.

Il box auto confina a Nord con cortile retrostante il fabbricato, ad Est con proprietà ██████████, a Sud con androne e ad Ovest con proprietà ██████████.

Consistenza

Superficie netta abitazione: mq.106,00 circa;

Superficie coperta abitazione: mq.125,00 circa;

Superficie balconi: mq.16,00 circa;

Superficie netta box auto: mq.13,00 circa;

Superficie coperta box auto: mq.15,00 circa.

Superficie lastrico solare ad uso esclusivo: mq.92,00.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Stato di occupazione

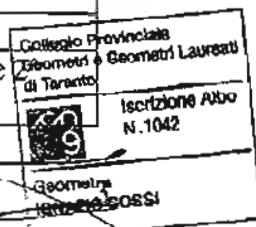
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità dei debitori.

Cronistoria catastale suolo

periodo	proprietà	dati catastali
Da 18.08.1978 al 09.02.1999	██████████	Fg 140, part.56, seminativo di 3, Ha.1.38.55, R.D L.90.058. R.A. L.76.203.
Da 09.02.1999 al 14.07.2000	██████████	Fg 140, part.692, seminativo di 3, are.60.31, R.D € 20,25, R.A. € 17.13.
Da 14.07.2000 al 06.03.2002	██████████	Fg 140, part.692, seminativo di 3, are.60.31, R.D € 20,25, R.A. € 17.13.
Da 06.03.2002 al 16.10.2002	██████████	Fg 140, part.770, seminativo di 3, are.46.04, R.D € 15,46, R.A. € 13,08.
Da 16.10.2002 al 09.12.2003	██████████	Fg 140, part.770, seminativo di 3, are.35,43, R.D € 11,89, R.A. € 10,06.
Da 09.12.2003 al 09.02.2005	██████████	Fg 140, part.770, seminativo di 3, are.24,20, R.D € 8,12, R.A. € 6,87.
Da 09.02.2005 al 10.07.2006	██████████	Fg 140, part.3972, seminativo di 3, are.3,67, R.D € 1,23, R.A. € 1,04.
Da 09.02.2005 al 10.07.2006	██████████	Fg 140, part.3972, seminativo di 3, are.3,67, R.D € 1,23, R.A. € 1,04.
Da 10.07.2006 al 09.08.2006	██████████	Fg 140, part.3972, Ente Urbano, are.3,67.

Cronistoria catastale abitazione sub.14

periodo	proprietà	dati catastali
Da 09.08.2006 al 09.11.2005	██████████	Fg 140, part.3972, sub.14, categ. A/3, classe vani 7,5, € 445,44, piano 3.



Da 09.08.2006 al 27.02.2007	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.14, catcg. A/3, classe 2°, vani 7,5, € 445,44, piano 3.
Da 27.02.2007 al 09.11.2015	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.14, catcg. A/3, classe 2°, vani 7,5, € 445,44, piano 3.
Da 09.11.2015 al 23.11.2017	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.14, catcg. A/3, classe 2°, vani 7,5, sup. catastale totale 131 mq., totale escluse aree scoperte mq.125, € 445,44, piano 3.

Cronistoria catastale box auto sub.10

periodo	proprietà	dati catastali
Da 09.08.2006 al 27.02.2007	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.10, catcg. C/6, classe 2°, consistenza mq.13, € 22,83, piano T.
Da 27.02.2007 al 09.11.2015	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.10, catcg. C/6, classe 2°, consistenza mq.13, € 22,83, piano T.
Da 09.11.2015 al 23.11.2017	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.10, catcg. C/6, classe 2°, consistenza mq.13, sup. catastale totale 15 mq. € 22,83, piano T.

Cronistoria catastale lastrico solare sub.16

periodo	proprietà	dati catastali
Da 09.08.2006 al 27.02.2007	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.16, lastrico solare, mq.92.
Da 27.02.2007 al 09.11.2015	[REDACTED]	Fg 140, part.3972, sub.16, lastrico solare, mq.92.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto Urbano

Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
140	3972	14	///	A/3	2	vani 7,5	Totale 131 mq. Totale escluso aree scoperte 125 mq.	€ 445,44
140	3972	10	///	C/6	2	mq.13	Totale 15 mq.	€ 22,83
140	3972	16		Lastrico solare		Mq.92	///	///

In ditta: [REDACTED] ciascuno proprietà per 1/2.

Provenienze ventennali

periodo	proprietà	atti			
Dal 18.08.1978	[REDACTED]	Decreto Legge di occasione maggior estensione del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Ministero del Tesoro	18.08.1978	641	///
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	20.03.1980	///	4461
Dal 19.10.1979	[REDACTED]	Verbale di consegna maggior estensione del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Pres. della Regione Puglia	19.10.1979	//	//
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	12.12.1979	///	17957
Dal 24.04.2008	[REDACTED]	Esproprio per pubblica utilità maggior estensione del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Comune di Ginosa	08.04.1999	10403	//
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	23.07.2008		15393
Dal 14.07.2000	[REDACTED]	Convenzione Urbanistica maggior estensione del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Arcangelo Rinaldi	14.07.2000	53143	
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.

Provincia di Taranto
 Ufficio Provinciale
 Archivi e Geometri Laureati
 Taranto
 Sezione Albo
 N.1042
 4
 ZUC SOSSI

		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	01.03.2000		9075
Dal		Acquisto			
14.07.2000		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Marco Monti	27.02.2007	31973	12002//
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	02.03.2007		4267

Formalità pregiudizievoli aggiornate al 20.03.2014

Iscrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
1603	02.03.07	Ipoteca volontaria	Sanpaolo Banco di Napoli	
4688	14.06.07	Ipoteca volontaria	Sanpaolo Banco di Napoli	
3914	28.06.10	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A.	

Trascrizioni

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
5061	20.03.14	Pignoramento	Banco di Napoli S.p.A.	

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato con DIA del 20.10.2003 n.10385 e successiva DIA in variante del 18.03.2004 n.9801.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa con nota del 30.01.2018, trasmessa a mezzo PEC, ha attestato che in atti non risulta reperibile la pratica edilizia DIA prot.9801 del 22/03/2004.

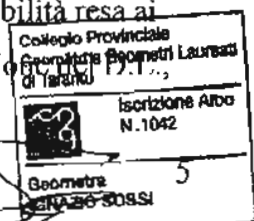
In assenza dei grafici di progetto non è stato possibile raffrontare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato con le pratiche DIA detto innanzi.

Lo stato dei luoghi è risultato conforme a quanto raffigurato dalla planimetria catastale, salvo qualche piccola variante di distribuzione interna.

Poichè in assenza dei grafici di progetto allegati alle precitate pratiche DIA non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, sarà a carico di coloro che hanno interesse all'acquisto dell'immobile, qualora lo ritengano opportuno, verificare preventivamente se nel frattempo sono stati reperiti gli elaborati grafici e raffrontare i medesimi con quanto raffigurato dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione di stima al fine di accertare se l'unità immobiliare è stata realizzata in conformità a quanto consentito.

Agibilità: in data 15.03.2007, prot.9108, risulta depositata domanda per ottenere certificato di abitabilità (art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425).

Tale richiesta è corredata di: dichiarazione del D.L. e del richiedente l'agibilità resa ai sensi dell'art.25, comma 1, lett. b), del D.P.R.0606 2001 n.380; dichiarazione



resa a sensi della L.13/89, della L.104/92 art. 24 attestante la conformità delle opere eseguite alle disposizioni del D.M. 236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; dichiarazione del D.L. resa ai sensi della L.10/91 inerente l'uso razionale dell'energia; collaudo finale, reso ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 art 23, comma 7, attestante la conformità delle opere eseguite con DIA ai sensi del citato D.P.R. 380/2001; dichiarazione di verifica conformità acustica (L.R. 12.02.2002 n.3); dimostrazione dell'avvenuto accatastamento; dichiarazione conformità a regola d'arte degli impianti idrico-fognante, elettrico e termico; certificato di esecuzione e fine lavori; istruttoria allaccio fogna; certificato finale e regolare esecuzione; autorizzazione Sindacale Paesaggistica; certificato di collaudo statico; DIA 18.3.2004 per variante planimetrica della DIA precedente.

Vincoli a carico dell'acquirente
Nessuno
Oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente
Spese condominiali mensile € 58,80
Spese condominiali rimaste insolute negli ultimi due anni € 1.454,18
Completezza documentazione ex art.567 cpc
Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 cpc risulta completa
Titolarità
L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene a: [redacted] per il diritto della metà indivisa della piena proprietà, Cod. Fisc. [redacted] [redacted], nata a [redacted] per il diritto della metà indivisa della piena proprietà, Cod. Fisc. [redacted]
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [redacted] [redacted]

Nota in merito alla titolarità degli esecutati relativamente alla proprietà dell'immobile pignorato, con riscontro dalla documentazione prodotta in atti.

Alla data di trascrizione del pignoramento, 20.03.2014, i debitori erano titolari ciascuno della metà indivisa della piena proprietà dell'immobile pignorato per averlo acquistato congiuntamente con atto per Notaio Marco Monti del 27.02.2007 rep. n.31973, trascritto alla Conservatoria RR II di Taranto il 02.03.2007 al n.r.p.4267.

Stima

Piena proprietà dell'abitazione al terzo piano con ingresso dalla porta a destra salendo le scale dello stabile alla via Alessandro Stradella s.n.c., composta da ingresso-salone, cucina-pranzo, tre vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio, oltre che da due balconi.



spicenti i due cortili dello stabile. Pertinenza esclusiva dell'immobile sono il sovrastante lastrico solare ed il penultimo a destra box auto al piano terra con accesso dal cortile del fabbricato.

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E. U. al foglio 140, particella 3972:

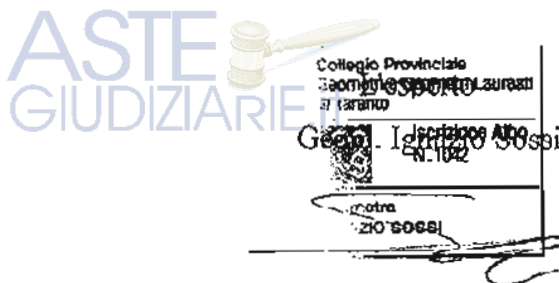
- l'abitazione al sub.14, categ. A/3 di 2° classe, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 131, totale escluso aree scoperte mq. 125, rendita € 445,44;
- box auto sub.10, categ. C/6 di 2° classe, mq.13, superficie catastale totale 15 mq., rendita € 22,83;
- lastrico solare sub.16, consistenza mq.92.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e che graveranno sull'acquirente i costi per regolarizzare le eventuali opere realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni e quant'altro inerente la definizione della pratica edilizia, tenuto altresì in debito conto l'assenza della garanzia e dei vizi del bene, il valore commerciale dell'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. viene determinato:

- abitazione $[mq.125,00+(16,00 \times 0,25)+(100,00 \times 0,10)] \times € 1.050,00 = € 145.950,00$
- box auto $mq.15,00 \times € 500,00 = € 7.500,00$

Valore di stima $(145.950,00 + 7.500,00) = € 153.450,00$

Taranto 15 febbraio 2018



Allegati

- rilievo fotografico;
- n.3 consultazioni catastali storiche;
- n.2 planimetrie catastali;
- copia titolo di provenienza;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- n.2 ricevute di raccomandata a.r.;
- n.1 cartolina di avviso di ricevimento di raccomandata A.R.;
- n.1 raccomandata a.r. tornata al mittente con causale "destinatario trasferito";
- n.3 ricevute di PEC inviate ai procuratori della società creditrice ed all'ausiliario del Giudice;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- copia inoltro DIA del 20.10. 2003 n.10385 e successiva DIA in variante del 18.03. 2004 n.9801;
- attestazione Dirigente U.T.C. con la quale si rende noto che presso gli archivi comunali non risulta reperibile la pratica edilizia;
- copia domanda per ottenere certificato di abitabilità (art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425) del 15.03.2007, prot.9108;
- dichiarazione dell'amministratore del condominio di cui è parte il cespite de quo in merito alle quote condominiali rimaste insolute nell'ultimo biennio.

