

ING . STEFANO MEI

Via D. Peluso n.° 89 - Taranto

Tel. 0997325197 - 3382243717

stefano.mei0@alice.it



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2012



G.E. DOTT. MARTINO CASAVOLA

Taranto 15 aprile 2013



IL C.T.U.



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

PERIZIA relativa all'esecuzione immobiliare n. 13 / 2012 del R. G. E. ,
notificata dall' Ufficiale Giudiziario , in data 14 dicembre 2011 ; atto
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto in data 02/01/2012 , ai nn.

91 RG e 72 RP , contro :

- [REDACTED] e

residente a [REDACTED]

- [REDACTED] e residente a

[REDACTED]

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di B@NCA 24-7
S.P.A. - GRUPPO UBIBANCA , con sede legale in Bergamo , piazza Vittorio
Veneto n .8 , società rappresentata e difesa , anche disgiuntamente , dagli
Avv.ti Gabriella Di Girolamo del Foro di Cuneo ed Egidio Spinelli , del Foro
di Taranto , presso il cui studio , in via Mignogna n. 3 a Taranto , è
domiciliata .

1) PREMESSA

La presente relazione viene redatta ad espletamento dell'incarico di C .T .U.
assegnato al sottoscritto Ing. STEFANO MEI , dal giudice dott. MARTINO
CASAVOLA , in data 04 febbraio 2012 , per la stima degli immobili oggetto
di pignoramento e di cui alla procedura esecutiva sopra riportata .

In data 13/02/2013 il sottoscritto CTU ha comunicato agli esecutati , a mezzo
raccomandata con r. r. , la data dei sopralluoghi , 07/ 03/ 2013, ore 11 a
Taranto , in via M. Buonarroti n. 79 / A e successivamente in via Leopardi

n. 70 a Taranto , per visionare i due immobili pignorati .

Detti sopralluoghi sono stati quindi effettuati alla data fissata .

2) DATI DEL PIGNORAMENTO

Sull' atto di pignoramento immobiliare , di cui sopra detto , notificato dall'

Ufficiale Giudiziario in data 14 dicembre 2011 , vengono indicati , come sottoposti a pignoramento , i seguenti immobili :

A) “ appartamento facente parte del fabbricato scala C , secondo piano , distinto con il numero di interno n. 4 , con ingresso a destra salendo le scale , composto da tre vani ed accessori , tra i quali una soffitta distinta con il numero 4 estesa mq 5 ;.....così censito :

NCEU COMUNE DI TARANTO , Foglio 203 , mappale 337 , sub 30 , piano 2 , cat. A/4 , classe 4 , vani 5 R.C. € 464,81 , alla Via Ugo Foscolo n. 68 (in effetti Via Buonarroti n. 79) .

PROPRIETA' :

[REDACTED] e
residente a [REDACTED]

B) “ appartamento al terzo piano del fabbricato sito in Taranto , Rione Tamburi , alla via Leopardi (già via Delle Querce) n. 70 , con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale composto da due vani ed accessori , confinante con strada privatadi proprietà esclusiva di [REDACTED] così censito :

NCEU COMUNE DI TARANTO , Foglio 203 , mappale 3139 , sub 6 , piano 3 , cat. A 7 4 , classe 3 , vani 2,5 R.C. € 193,67 ora Via

*Leopardi n. 70 , già censito al medesimo foglio , mappale 289 , sub 6 e
poi modificato a seguito di variazione di bonifica di identificativo
catastale in data 15.12.2008 prot. TA 0250892 “*

PROPRIETA' :

e residente a

3) DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COD. PROC. CIV.

Ai sensi del comma 2 , la documentazione prevista , ex art. 567 c.p.c. , cioè la storia catastale e ipotecaria dei due immobili pignorati , è stata prodotta dall' Avv. Angelina LATORRACA , notaio in Taranto e depositata presso la cancelleria delle esec. immob. del Tribunale di Taranto in data 19 marzo 2012 .

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad integrare e verificare detta documentazione con :

- visura catastale , planimetria catastale , estratto di mappa , di data più recente (V. Alleg. n. 1) .

4) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni ed iscrizioni del ventennio precedente al 16 luglio 2012

- Ipoteca convenzionale – iscrizione n. 6172 / 26147 del 11/09/2008 , eseguita in virtù di atto del notaio Roberto Demichele del 05/09/2008 , repertorio n. 9051 , iscritta per l'importo di € 300.000,00 , a garanzia del capitale ingiunto di € 200.000,00 .

A Favore : B@NCA 24-7 S.P.A. - GRUPPO UBIBANCA , Bergamo .

Contro : [REDACTED]

- Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 72 / 91 del 02/01/2012 , eseguito in virtù di atto notificato in data 14/12/2011 dalla Corte d'Appello di Taranto .

A Favore : B@NCA 24-7 S.P.A. - GRUPPO UBIBANCA , Bergamo .

Contro : [REDACTED]

5) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL LOTTO 'A' E DEL LOTTO 'B'

Il sottoscritto CTU individua nei due immobili pignorati , per come costituiti , due distinti lotti : LOTTO 'A' e LOTTO 'B', composti così come di seguito riportato :

LOTTO 'A'

- *appartamento facente parte del fabbricato in Via M Buonarroti n. 79/A , scala C , secondo piano , distinto con il numero di interno n. 4 , con ingresso a destra salendo le scale , composto da tre vani ed accessori , tra i quali una soffitta distinta con il numero 4 estesa mq 5 .*

LOTTO 'B'

- *Appartamento in Comune di Taranto facente parte del fabbricato con accesso in via Leopardi n° 70 , già via Delle Querce civico n° 70 , posto al terzo piano con porta a sinistra salendo le scale .*

LOTTO 'A'



6A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile costituente il lotto 'A', è così censito presso il N.C.E.U , di Taranto - Fabbricati (V. Alleg. n. 1) :

Foglio – particella – sub - categoria - classe - Consistenza – Rendita
203 337 30 A/4 4 5 vani € 464,81

Via Foscolo n. 68 (in effetti Via M Buonarroti n. 79/A) . , Taranto

INTESTATO , come da atto del 05/09/2008 , rep. N. 9050 , del notaio Roberto Demichele di Bitonto (BA) , e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto in data 11/09/2008 al n. 17951/26146 (V. Alleg. n. 2) :

- [REDACTED] , nato a [REDACTED] .

7A) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] , residenti in via M. Buonarroti 79/A a Taranto , come da stato di famiglia (V. Alleg. n. 3) , dichiarano di essere in regime di separazione di beni.

8A) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato in cui è posto il lotto 'A' , si trova in ' zona D5 ' (zona edilizia esistente) , art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T. A.) del P. R. G. del Comune di Taranto .

La sua realizzazione è stata approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Taranto in data 29 agosto 1957 , su progetto dell'Istituto Autonomo Case Popolari (V. Alleg. n. 4) .



9A) DESCRIZIONE DEL LOTTO 'A'

Il lotto 'A' risulta essere di piena proprietà dell'esecutato

e dal medesimo tuttora occupato .

- All ' appartamento si accede , come detto , dal civico 79/A , scala 'C' di via

M. Buonarroti a Taranto , salendo al secondo piano , porta a destra .

Il fabbricato è costituito da piano terra e tre piani superiori con quattro corpi scala adiacenti indicati con 'A' , 'B' , 'C' , 'D' ., con portoni di accesso attestati tutti su uno spazio a cielo libero e recintato, utilizzato per parcheggio macchine.

Addossati alla recinzione di detto spazio sono disposti in adiacenza tra loro dei box in lamiera metallica , ciascuno di pertinenza dei vari condomini .

Il lato del fabbricato opposto a detti accessi è attestato su un ' ampia piazza , variamente piantumata , denominata piazza Masaccio .

L'appartamento è costituito da un ingresso – corridoio su cui sono attestate le porte di accesso ai diversi ambienti quali cucina con veranda coperta , tre stanze , bagno e ripostiglio ed una soffitta di pertinenza , posta al piano attico .

Non sono state rilevate variazioni significative rispetto alla planimetria catastale originaria.

- L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione . .

Discreto risulta il livello delle finiture . I soffitti sono piani (h = 3,10 m)

- Sono installati e funzionanti : l'impianto elettrico , l'impianto a gas di rete, l'impianto idrico – sanitario , l'impianto citofonico , e unità di condizionamento dell'aria a pompa di calore .

- Il fabbricato è privo di impianto ascensore .

- Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai con travi e pilastri e dai solai del tipo latero – cementizio .

- I pavimenti sono in mattoni in ceramica di buon livello qualitativo in tutte le stanze .

- Le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate .

- Le pareti del bagno hanno rivestimento in piastrelle di ceramica .

- Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con serrande in plastica .

- Le porte interne sono in legno tamburato .

- La porta d'ingresso è del tipo blindato .

- Le pareti esterne del fabbricato tutto sono normalmente intonacate e tinteggiate . (V. Alleg. 5)

- Il fabbricato medesimo si presenta in condizioni tali da richiedere , a parere del sottoscritto , lavori di manutenzione per facciate e vano scala entro un non lungo periodo di tempo .

- Al piano terra vi sono locali per attività diverse e con ingressi attestati sulla piazza Masaccio .

- Il fabbricato è posto in una zona popolare , con traffico abbastanza intenso sulla via Buonarroti .

- La zona fa parte del rione Tamburi , nella città vecchia , in cui si avverte , più che altrove , la vicinanza dello stabilimento ILVA oggetto delle note vicende legate all'inquinamento atmosferico .

- L'amministrazione condominiale , attualmente , è affidata , a turno , ai singoli condomini

10A) STIMA DEL LOTTO 'A'

Il sottoscritto CTU ritiene come più attendibile per la determinazione del valore commerciale del lotto 'A' , sopra descritto , la stima per comparazione dei prezzi , sulla base delle indicazioni in vario modo reperite .

Sono state quindi acquisiti dati relativi a immobili aventi caratteristiche simili , ubicati in zone vicine , riguardanti contrattazioni di mercato abbastanza recenti ; ciò dalle agenzie immobiliari , dalla rete internet , da studi notarili .

Viene utilizzato come parametro base per la stima il prezzo a mq di superficie commerciale , intesa come quella vendibile e valutata con riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP , insieme alla norma UNI 10750 e il disposto del DPR 138/98 , cioè :

89 mq appartamento (planimetria catastale) –

74 mq superficie utile coperta

6 mq veranda coperta ; $0,6 \times 6 = 3,6$ mq

Soffitta posta a livello di lastrico solare : 5 mq

Superficie commerciale : **98 mq**

Quindi in base alle valutazioni fatte dal sottoscritto CTU riguardo taglio dell'immobile , stato conservativo, qualità delle finiture , dotazione impiantistica, dotazioni delle pertinenze accessorie , caratteristiche posizionali e qualitative (affaccio , panoramicità , luminosità , distanze) , qualità distributiva e funzionalità degli ambienti ; considerando altresì quanto in precedenza riportato , con particolare riferimento alla mancanza dell'impianto ascensore ,

all ' anno di costruzione (1958) , alla zona e all'attuale periodo congiunturale ,
viene assunto un valore unitario pari a :

€ 650 ,00 / mq .

Con riferimento all'allegata planimetria catastale viene computata , come

visto , una superficie commerciale del lotto 'A' di 98 mq ; pertanto il

valore di mercato più probabile viene così determinato :

$98. \text{ mq} \times 650 \text{ € /mq} = \text{€ } 63.700,00$

Secondo il metodo della capitalizzazione del reddito , riveniente da canone di locazione del bene immobile , considerando una fascia di locazione medio-bassa , per le caratteristiche della zona , e con riferimento ai valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie immobiliari , si può assumere il seguente valore unitario di locazione : € 3 ,50 / mq x mese .

Pertanto si ha il seguente reddito lordo : $3,5 \times 12 \times 98 = \text{€ } 4.116,00$

Considerando un'incidenza delle spese del 30 % si ha il seguente reddito netto : € 2.880,00

Con un saggio di capitalizzazione di 0,04 il valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere : $V = 2880 / 0 ,040 = \text{€ } 72.030,00$

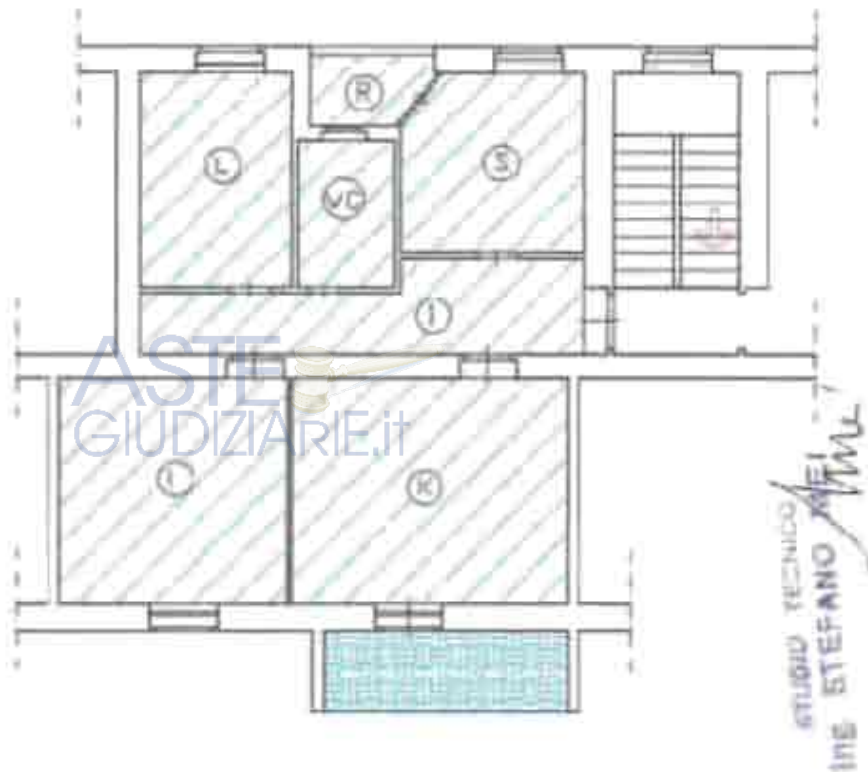
Media da assumere tra i due valori : **€ 67.865,00**

Valore di mercato da inserire nel bando :

€ 68.000,00

Esecutato :

.Quota di proprietà : 100% -



Superficie commerciale = 93 mq
 Superficie veranda = 6 mq
 Superficie lorda = 89 mq
 Superficie utile coperta = 74 mq
 Taranto - via Buonarroti n.79/A - 2° piano
 porta a destra salendo le scale
 Foglio 203 - colla 337 - sub. 30



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale .

Mei

STUDIO TECNICO
Ing. STEFANO MEI



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale .



me

Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.la 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale

STUDIO TECNICO
ING. STEFANO MELI



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.la 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori — U.I. : foglio 203 — p.lia 337 — sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo la scale , VANO SCALA



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori — U.I. : foglio 203 — p.lia 337 — sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo la scale , VANO SCALA

me
ING. STEFANO MEI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale , Stanza n. 1

MM

ING. STEFANO MEI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale , Stanza n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale Stanza n. 3



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale . Corridoio

M.

STUDIO TECNICO
ING. STEFANO MEI



Amc

Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale , Bagno

STUDIO TECNICO
Ing. STEFANO MEI



Fabbricato in via M. Buonarroti n. 79 / A , scala 'C' , Taranto , con piano terra e tre piani superiori - U.I. : foglio 203 - p.lla 337 - sub 30 - secondo piano , porta a destra salendo le scale , Porta d'ingresso

LOTTO ' B '

- *Appartamento in Comune di Taranto facente parte del fabbricato con accesso in via Leopardi n° 70 , già via Delle Querce civico n° 70 , posto al terzo piano con porta a sinistra salendo le scale .*

6B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile costituente il lotto 'B' , è così censito presso il N.C.E.U , di Taranto - Fabbricati (V. Alleg. n. 6) :

Foglio – particella – sub - categoria - classe - Consistenza – Rendita

203 3139 6 A/4 3 2,5 vani € 193,67

Via Delle Querce n.70 (in effetti , ora , Via Leopardi n. 70) , terzo piano , Taranto

INTESTATO , come da atto del 04/09/2001 , rep. N. 40528 , del notaio D'Amore Rocco di Taranto , e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto in data 13/09/2008 ai nn. 11485/16257 (V. Alleg. n . 7) :

- [REDACTED] .

7B) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia (V. Alleg. n 3) si rileva che [REDACTED] è residente in via M. Buonarroti n. 79/A e in regime di separazione di beni con il coniuge [REDACTED] , nato a [REDACTED]

8B) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato in cui è posto il lotto 'B' , si trova in ' zona D5 ' (zona edilizia esistente) , art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T. A.) del P. R. G. del Comune di Taranto .

L' unica documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale fa riferimento al nulla osta , rilasciato in data 7 novembre 1959 , e relativo alla realizzazione di una sopraelevazione di un piano (dal terzo piano esistente al quarto) , sopraelevazione tuttavia mai realizzata . (V. Alleg. n. 8)

9B) DESCRIZIONE DEL LOTTO 'B'

Il lotto 'B' risulta essere di piena proprietà di [REDACTED] , dai cui parenti è al momento occupato .

- All ' appartamento si accede , come detto , dal civico 70 di via Leopardi al rione Tamburi a Taranto , al terzo piano , porta a sinistra salendo le scale .

Sul corridoio d ' ingresso sono attestati gli accessi alla cucina , ad una stanza e al bagno . Le due stanze hanno entrambe un balcone con affaccio su via Leopardi . Il corridoio ed il bagno hanno entrambi un' apertura vetrata , attestata su cortile interno .

Non sono state rilevate variazioni significative rispetto alla planimetria catastale originaria.

- L'appartamento si presenta in accettabili condizioni di manutenzione. Accettabile , altresì , risulta il livello delle finiture .

- Sono installati e funzionanti : l'impianto elettrico , l'impianto idrico – sanitario, l'impianto citofonico ; mancano l'impianto a gas di rete e l'impianto di

riscaldamento .

- I soffitti sono piani (h = 3,00 m) .

- Il fabbricato è privo di impianto ascensore .

- La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in tufo e dai solai

latero cementizi .

- I pavimenti sono in mattoni in ceramica in tutti gli ambienti .

- Le pareti degli ambienti sono normalmente intonacate e tinteggiate , con rivestimento in mattoni in ceramica nella cucina e nel bagno .

- Gli infissi esterni sono in lega di alluminio .

- Le porte interne sono in legno tamburato .

- La porta d'ingresso è del tipo blindato .

- La pareti esterne del fabbricato tutto sono normalmente intonacate e tinteggiate . (V. Alleg. 9)

- Il fabbricato medesimo si presenta in condizioni tali da richiedere , a parere del sottoscritto , lavori di manutenzione per facciate , balconi e vano scala entro un non lungo periodo di tempo .

- Il fabbricato è costituito da piano terra e tre piani superiori .

- Il fabbricato è posto in una zona molto popolare , ad intenso traffico sull'adiacente via Orsini ; nelle vicinanze numerosi esercizi commerciali .

- La zona si trova nel rione Tamburi , nella città vecchia , in cui si avverte , più che altrove , la vicinanza dello stabilimento ILVA oggetto delle note vicende legate all'inquinamento atmosferico .

- L'amministrazione del condominio , è affidata ai condomini .

10B) STIMA DEL LOTTO 'B'

Il sottoscritto CTU ritiene come più attendibile per la determinazione del valore commerciale del lotto 'B' , sopra descritto , la stima per comparazione dei prezzi , sulla base delle indicazioni in vario modo reperite .

Sono state quindi acquisiti dati relativi a immobili aventi caratteristiche simili , ubicati in zone vicine , riguardanti contrattazioni di mercato abbastanza recenti ; ciò dalle agenzie immobiliari , dalla rete internet , da studi notarili .

Viene utilizzato come parametro base per la stima il prezzo a mq di superficie commerciale , intesa come quella vendibile e valutata con riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP , insieme alla norma UNI 10750 e il disposto del DPR 138/98 , cioè :

52 mq appartamento (planimetria catastale) –

44 mq superficie utile coperta

3,5 mq balconi ; $0,25 \times 3,5 = 1,00$ mq

Superficie commerciale : **53 mq**

Quindi in base alle valutazioni fatte dal sottoscritto CTU riguardo taglio dell'immobile , stato conservativo, qualità delle finiture , dotazione impiantistica, dotazioni delle pertinenze accessorie , caratteristiche posizionali e qualitative (affaccio , panoramicità , luminosità , distanze) , qualità distributiva e funzionalità degli ambienti ; considerando altresì quanto in precedenza riportato , con particolare riferimento alla mancanza dell'impianto ascensore ,

all' anno di costruzione (1950) e all'attuale periodo congiunturale , viene

assunto un valore unitario pari a :

€ 650 ,00 / mq .

Con riferimento all'allegata planimetria catastale viene computata , come visto , una superficie commerciale del lotto 'A' di 53 mq ; pertanto il

valore di mercato più probabile viene così determinato :

$53 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} = \text{€ } 34.450,00$

Secondo il metodo della capitalizzazione del reddito , riveniente da canone di locazione del bene immobile , considerando una fascia di locazione medio-bassa , per le modeste dotazioni dell'immobile medesimo , e con riferimento ai valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie immobiliari , si può assumere il seguente valore unitario di locazione : € 3,6 / mq x mese .

Pertanto si ha il seguente reddito lordo : $3,6 \times 12 \times 53 = \text{€ } 2.289,00$

Considerando un'incidenza delle spese del 30 % si ha il seguente reddito netto : € 1.602,00

Con un saggio di capitalizzazione di 0,038 il valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere : $V = 1602 / 0,038 = \text{€ } 42.177,00$

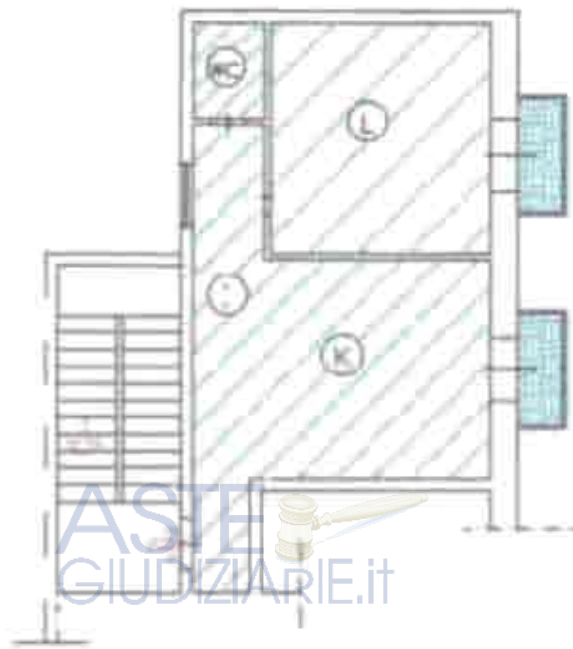
Media da assumere tra i due valori : **€ 38.500,00**

Esecutato [REDACTED]

Quota di proprietà : 100% -

Valore di mercato da inserire nel bando :

€ 38.500,00



Superficie commerciale = 53 mq
Superficie balconi = 3,5 mq
Superficie lorda = 52 mq
Superficie utile coperta = 44 mq

Taranto, via Leopardi n. 70 - terzo piano
porta a sinistra salendo la scala
foglio 203 - pila 3139 - sub 5



Taranto - foglio 203 - p.lla 3129 - sub 5 - fabbricato in via Leopardi n. 70 - piano terra e tre piani superiori

Ing. STEFANO MEE



Taranto - foglio 203 - p.lla 3129 - sub 5 - fabbricato in via Leopardi n. 70 - piano terra e tre piani superiori

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Taranto - foglio 203 - p.la 3139 - sub 6 - via Leopardi n. 70 - terzo piano - porta a sinistra salendo le scale - cucina



Taranto - foglio 203 - p.la 3139 - sub 6 - via Leopardi n. 70 - terzo piano - porta a sinistra salendo le scale - camera

STUDIO TECNICO
ING. STEFANO MELI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Taranto — foglio 203 — p.lta 3139 — sub 6 — via Leopardi n. 70 — terzo piano, porta a sinistra salendo le scale - WC



Taranto — foglio 203 — p.lta 3139 — sub 6 — via Leopardi n. 70 — terzo piano, porta a sinistra salendo le scale - WC

SENZA FIDUCIA
ING. STEFANO MELI



Taranto - foglio 203 - p.lla 3139 - sub 0 - via Leopardi n. 70 - terzo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale -



Taranto - foglio 203 - p.lla 3139 - sub 0 - via Leopardi n. 70 - terzo piano, porta a sinistra salendo le scale - vano scala

Ing. STEFANO MEN
CONTR. 100/2008

11) CONCLUSIONI

LOTTO 'A'

1) Dopo quanto esposto , rilevato , constatato e reperito , il sottoscritto ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del lotto ' A ' , oggetto dell'esecuzione immobiliare , alla data della presente relazione è il seguente :

€ 68.000,00

Il Lotto 'A' è costituito dall' appartamento al secondo piano, porta a destra salendo le scale , del fabbricato in via M. Buonarroti n. 79/A , scala ' C ' , interno 4 (ex via Ugo Foscolo n. 68), a Taranto (nel N .C. E. U. al foglio 203 – particella 337 - sub 30 - A/4 , classe 4 , rendita catastale € 464,81), appartamento con ingresso, cucina con veranda coperta e una stanza attestate entrambe su un' area a cielo aperto recintata , di pertinenza del fabbricato ; attestati su piazza Masaccio sono il bagno , il ripostiglio e due stanze ; accessori : soffitta n. 4 , di 5 mq , a livello di lastrico solare .

Vani catastali 5 , superficie commerciale complessiva di 98 mq superficie utile coperta 74 mq , veranda 6 mq .

LOTTO 'B'

1) Dopo quanto esposto , rilevato , constatato e reperito , il sottoscritto ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del lotto ' B ' , oggetto dell'esecuzione immobiliare , alla data della presente relazione è il seguente :

€ 38.500,00

Il LOTTO 'B' è costituito dall' appartamento al terzo piano, porta a sinistra salendo le scale , del fabbricato in via Leopardi n. 70 (ex via Ugo Foscolo n. 68), a Taranto (nel N .C. E. U. al foglio 203 – particella 3139 - sub 6 - A/4 , classe 3 , rendita catastale € 193,67) , con ingresso, bagno , cucina e una stanza entrambe con finestra e balcone su via Leopardi .

Vani catastali 2,5 , superficie commerciale complessiva di 53 mq , superficie utile coperta 44 mq , balconi 3,5 mq

Concludendo la relazione di stima il sottoscritto CTU ritiene di aver espletato secondo oggettivi criteri di cautela valutativa l'incarico affidatogli.

Il C.T.U.

Ing. STEFANO MEI

ALLEGATI

- 1) Lotto 'A' : estratto di mappa , visure catastali , planimetria per il foglio
203 , particella 337 – sub 30 .
- 2) Lotto 'A' : copia del titolo di proprietà , atto del notaio DEMICHELE
ROBERTO del 5/09/2008 , n. 9050 di repertorio .
- 3) Copia stato di famiglia [REDACTED]
- 4) Documentazione pratica edilizia Lotto 'A'
- 5) Documentazione fotografica Lotto 'A'
- 6) Lotto 'B' : estratto di mappa , visure catastali , planimetria per il foglio
203 , particella 3139 – sub 6 .
- 7) Lotto 'B' : copia del titolo di proprietà , atto del notaio D'AMORE
ROCCO del 04/09/2001 , n. 40528 di repertorio .
- 8) Documentazione pratica edilizia Lotto 'B'
- 9) Documentazione fotografica Lotto 'B'
- 10) CD con relazione di perizia e fotografie dei due lotti .
- 11) Bolletta archivio notarile di Taranto

Indice

PREMESSA

pag. 2

DATI DEL PIGNORAMENTO

pag. 3

DOCUMENT. EX ART. 567

pag. 4

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

pag. 4

CONSISTENZA E UBIC. DEI LOTTI 'A' e 'B'

pag. 5

LOTTO 'A'

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

pag. 6

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

pag.6

INDAGINE AMMINISTRATIVA

pag.6

DESCRIZIONE DEL LOTTO 'A'

pag.7

STIMA DEL LOTTO 'A'

pag.8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 'A'

pag. 11

LOTTO 'B'

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

pag. 18

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

pag.18

INDAGINE AMMINISTRATIVA

pag.18

DESCRIZIONE DEL LOTTO 'B'

pag. 19

STIMA DEL LOTTO 'B'

pag.20

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 'B'

pag. 23

CONCLUSIONI

pag. 28

ALLEGATI

pag.30