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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n°176/2022 promosso da

TATA ITALIA S.p.A.
contro
xxxxxxxxxxxxxxxx

Elenco dei beni da pignoramento
Descrizione bene
Immobile sito in Taranto alla via Nitti n.85, piano 2, nel catasto fg.319, part.2318, sub.11, zona cens.1, cat. A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 418,33.

Avviso di inizio delle operazioni peritali

* L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo PEC al procuratore della società creditrice, all'ausiliario del Giudice, Avv. Fabiana Miraglia, e a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato.

Controllo della completezza della documentazione ex art.567 cpc
Certificazione della conservatoria
No
Certificazione notarile sostitutiva
Risulta il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Maurizio Monti, datato 15.07.2022.
La certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti copre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 07.07.2022.
Documentazione a carico del creditore procedente
Non risulta il deposito dell'estratto catastale storico dell'immobile pignorato, il certificato di residenza attuale e storico e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
La certificazione notarile sostitutiva riporta gli esatti dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
Documentazione acquisita ad integrazione a quella prodotta dal creditore
- certificato di residenza attuale e storico dell'esecutato; - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; - rogito per Notaio Giulia Maria Venneri del 16.12.2016, rep. n.2416, trascritto il 22.12.2016 con il quale l'esecutato in stato civile celibe ha acquistato l'immobile pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

Nota

Il debitore non ha consentito che si facesse il rilievo fotografico dell'interno dell'abitazione.

Adempimenti dell'esperto

* Copia della presente relazione di stima sarà trasmessa con raccomandata a.r. all'esecutato.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO "UNICO"

PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN TARANTO, ALLA VIA CATALDO NITTI N.85, SECONDO PIANO, CON INGRESSO A SINISTRA SALENDO LE SCALE.

Caratteristiche della zona

Il bene è ubicato in zona centrale ad alta densità abitativa di Taranto.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato privo di ascensore, composto da piano terra e quattro piani superiori. L'edificio è di costruzione molto remota e versa in discreto stato di conservazione.

Unità immobiliare

L'abitazione, sita al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, è composta da ingresso-soggiorno, un vano, ripostiglio, cucina e bagno, oltre che da un balconcino prospiciente la via pubblica ed una veranda con anesso ripostiglio prospiciente l'interno dello stabile.

Caratteristiche costruttive

L'immobile si presenta in totale stato di ristrutturazione. La pavimentazione è tutta realizzate con listelli di gres porcellanato. Il bagno ha le pareti rivestite con monocottura. I serramenti esterni sono in anticorodal con persiane alla romana mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

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

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione.

Consistenza

Superficie netta abitazione*:* mq.65,00 circa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

Superficie coperta abitazione*:* mq.79,00 circa;

Superficie balcone: mq.6,50 circa;

Superficie commerciale:[mq.79,00 + (mq.6,50 x 0,30)] = mq.81,00 circa.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini

L'appartamento confina a Nord con lo stabile al civico 83 di via Cataldo Nitti, ad Est con il cortile interno dello stabile, a Sud con lo stabile al civico 87 di via Cataldo Nitti e ad Ovest con via Cataldo Nitti.

Catasto Urbano

Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
319	2318	11	1	A/4	5	Vani 4,5	Totale 79 mq. Totale escluso aree scoperte 79 mq.	€ 418,33

In ditta: xxxxxxxxxxxxx per 1/1 della piena proprietà.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Regolarità Edilizia

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata rinvenuta solamente l'autorizzazione rilasciata in data 30.01.1950 per la "*sopraelevazione del 3° e 4° piano superiore al fabbricato sito in via Nitti n.85, con grafico approvato dalla commissione edilizia in data 17.01.1950*".

Per la veranda è stato rilasciato a Concessione Edilizia in sanatoria, ex L.47/85, n.371 del 12.10.2000

Le caratteristiche costruttive del fabbricato lasciano intendere che la prima edificazione era costituita da piano terra, primo e secondo e che successivamente lo stabile era stato soprelevato di altri due piani e pertanto non vi è dubbio alcuno che la realizzazione dei piani terra, primo e secondo risale ad epoca piuttosto remota e comunque anteriore al 1950.

Agibilità: Il fabbricato è corredato di certificato n.160 del 23.02.1968 in cui si dichiara che esso è stato dichiarato abitabile in data 07.08.1950.

Conformità tra descrizione attuale del bene e descrizione atto di pignoramento

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

Cronistoria catastale p.lla 2318 sub.6

periodo	proprietà	dati catastali
Ante 10.09.1981	xxxxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.6, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 5, vani 2,5, rendita L.1.210
dal 10.9.1981 al 06.05.1985	xxxxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.6, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 5, vani 2,5, rendita L.1.210
dal 06.05.1985	Soppressa per fusione con il sub.7 ora sub.11	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

Cronistoria catastale p.lla 2318 sub.7		
periodo	proprietà	dati catastali
Ante 10.09.1981	xxxxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.7, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 1,5, rendita L.604
dal 10.9.1981 al 06.05.1985	xxxxxxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.7, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 1,5, rendita L.604
dal 06.05.1985	Soppressa per fusione con il sub.6 ora sub.11	
Cronistoria catastale p.lla 2318 sub.11		
periodo	proprietà	dati catastali
Dal 29.11.1982 al 06.05.1985	xxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.11, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 4,5, rendita L.1.813
dal 06.05.1985 al 23.01.1999	xxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.11, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 4,5, rendita L.1.813
dal 23.01.1999 al 09.11.2015	xxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.11, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 4,5, rendita € 418,33
dal 09.11.2015 al 16.12.2016	xxxxxxxxxxxxx	Fg 319, part.2318, sub.11, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 4,5, rendita € 418,33
dal 16.12.2015 al 08.11.2022	Lentini Emanuele	Fg 319, part.2318, sub.11, Z.C. 1, catg. A/4, clas. 4, vani 4,5, sup. totale mq.79, totale escluse aree scoperte mq.79, rendita € 418,33.
Verifica dell'esatta provenienza del bene		

Alla data di trascrizione del pignoramento, 07.07.2022, il debitore era titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato per averlo acquistato da celibe con rogito per Notaio Giulia Maria Venneri del 16.12.2016, trascritto alla Conservatoria RR II di Taranto il 22.12.2016 al n.r.p.20227.

Provenienze ventennali					
dal 10.09.1981	xxxxxxxxxxxxxxx	dichiarazione di successione			
		de cuius	data decesso		
		Giungato Immacolata	10.09.1981		
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	23.12.1981	25	684
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	03.10.1983	//	16310
dal 29.11.1982	xxxxxxxxxxxxx.	Atto di permuta			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Salvatore Mobilio	29.11.1982	67086	//
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	01.12.1982	21982	19647
dal 29.11.1982	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Salvatore Mobilio	29.11.1982	67086	//
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	01.12.1982	21982	19647
dal 23.01.1999	xxxxxxxxxxxxxxxxxx x	dichiarazione di successione			
		de cuius	data decesso		
		Pisani Francesco	23.01.1999		
		registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	25.05.1999	25	1144
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	14.12.2009	//	25084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

dal 16.12.2016	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Giulia Maria Venneri	16.12.2016	2416	1846
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II TA	21.12.2016	27013	20226

Formalità pregiudizievoli aggiornate al 12.07.2022

Iscrizioni a carico della procedura

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
3783	22.12.16	Ipoteca volontaria	Unicredit S.p.A.	xxxxxxxxxxxxx
1923	21.07.17	Annotamento erogazione a saldo	Unicredit S.p.A.	xxxxxxxxxxxxxxx
1924	21.07.17	Annotamento quietanza e conferma	Unicredit S.p.A.	xxxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni a carico della procedura

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
14454	07.07.22	Pignoramento	Tata Italia S.p.A.	xxxxxxxxxxxxxx

Formazione dei lotti

L'immobile non è comodamente divisibile in più lotti.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene al seguente nominativo:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Stato di occupazione

L'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Oneri di natura condominiale

L'amministratore del condominio ha certificato tramite PEC che non vi sono quote condominiali insolute e che la quota ordinaria mensile ammonta ad € 30,00.

Stima

Trattandosi di un'abitazione in buono stato di conservazione, ubicata in zona centrale ad alta densità abitativa e commerciale, in considerazione che lo stabile di cui è parte l'immobile è sito al secondo piano privo di ascensore, tenuto altresì in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene, verificato che la superficie commerciale è di mq.81,00 circa e che il valore unitario attuale di mercato per metro quadrato, determinato con il criterio di stima comparativo, è di € 700,00 il valore commerciale dello immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente:

(mq.81,00 x € 700,00) = € 56.700,00.

Taranto 21 aprile 2023

L'esperto

Geom. Ignazio Sossi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

Allegati

-rilievo fotografico dello stabile;

- consultazione catastale storica;

- planimetria catastale;

- copia del titolo di provenienza

- n.1 ricevuta di raccomandata A.R.;

- n.3 ricevute di PEC inviate al procuratore del creditore ed all'ausiliario del Giudice;

- certificato di residenza storico ed attuale con la residenza dell'esecutato;

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

- attestazione dell'amministratore condominale;

- copia dell'autorizzazione a costruire del 30.01.1950 e relativi grafici approvati dalla commissione edilizia in data 17.01.1950 e copia della concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85, n.371 del 12.10.2000.

- copia attestazione n.160 del 23.02.1968 in cui si dichiara che il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 07.08.1950.

Firmato Da: SOSSI IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5adbb1763752a58d0303e0ac0e78855c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009