

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE GIUDIZIARIE.it

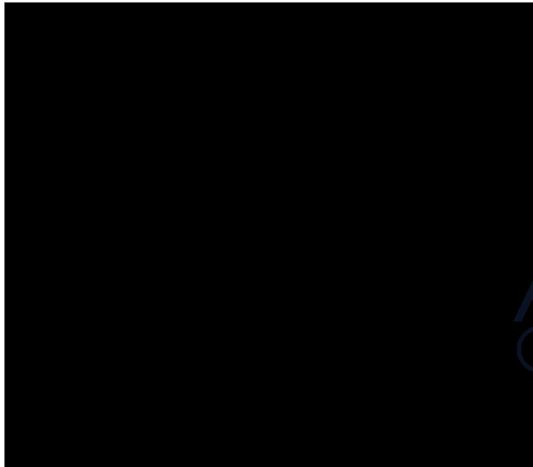
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galeandro Vito Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2018 del R.G.E.

promossa da

Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni
Codice fiscale: 07975420154
P.zza San Carlo n. 156
10121 - Torino (TO)

contro



**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2018 del R.G.E	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 10/09/2018, il sottoscritto Arch. Galeandro Vito Michele, con studio in Corso Italia, 314 - 74100 - Taranto (TA), email arch.galeandro@libero.it, PEC arch.galeandro@pec.it, Tel. 3488827185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4° (Coord. Geografiche: 40,466566 ; 17,259*134)

DESCRIZIONE

l'immobile ricade nel Comune di Taranto. Il fabbricato è costituito da piano terra destinato a locali commerciali e da n. 10 piani. L'appartamento oggetto di perizia è posto al quarto piano con ingresso della porta a destra salendo le scale ed è destinato a civile abitazione. Tale immobile è riportato al N.C.E.U. di Taranto al foglio n. 244 particella n. 21204 Sub 85, abitazione di categoria A/2 di proprietà dei Sig.r

Il fabbricato è sito in Via Cesare Battisti 57, e risulta essere zona semicentrale di Taranto.

Questa zona presenta un'alta densità edilizia, infatti secondo quanto riportato dalla variante al P.R.G. di Taranto ricade in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq. Il fabbricato si trova quindi in una zona ben servita da attività commerciali e servizi in genere; riguardo ai parcheggi le aree destinate sono inferiori al fabbisogno generale, dicasì anche delle aree dedicate al verde pubblico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- www.GIUDIZIARIE.it

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



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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

- 1) Via Cesare Battisti;
 - 2) [REDACTED] alle interne;
 - 3) [REDACTED]
 - 4) Via San Giorgio



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,43 mq	181,79 mq	1,00	181,79 mq	2,96 m	Quarto
Balcone scoperto	26,24 mq	26,24 mq	0,25	6,56 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				188,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- L'immobile oggetto della perizia si componed:i:
1)Ingresso-Soggiorno mq. 45,52;
2)Studio mq. 15,28;
3)Ripostiglio mq. 4,45;

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

- 4) Disimpegno mq. 9,74;
- 5) Cucina mq. 14,06;
- 6) Letto 1 mq. 14,60;
- 7) Letto 2 mq. 19,90;
- 8) Letto 3 mq. 10,58;
- 9) W.C. 1 mq. 4,30;
- 10) W.C. 2 mq. 7,00;
- 11) Balcone 1 mq. 6,20;
- 12) Balcone 2 mq. 8,68;
- 13) Balcone 3 mq. 4,18;
- 14) Balcone 1 mq. 7,18;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1992 al 30/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Piano 4
Dal 19/05/2001 al 30/03/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 4
Dal 30/09/2001 al 18/05/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	244	21204	85	1	A2	2	7,5	180	813,43	4°	No	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi risultano nel Comune di Taranto in Via Cesare Battisti 57.

l'estratto riassunto dell'Atto di matrimonio dal quale risulta che il Sig.

[REDACTED] tra loro contratto matrimonio e sono in regime di separazione dei beni.



PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare, con n. 7,5 vani di seguito si riporta l'elenco degli ambienti:

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Ingresso-Soggiorno mq. 45,52;
- Studio mq. 15,28;
- Ripostiglio mq. 4,45;
- Disimpegno mq. 9,74;
- Cucina mq. 14,06;
- Letto 1 mq. 14,60;
- Letto 2 mq. 19,90;
- Letto 3 mq. 10,58;
- W.C. 1 mq. 4,30;
- W.C. 2 mq. 7,00;

Superficie Totale mq. 145,53

- Balcone 1 mq. 6,20;
- Balcone 2 mq. 8,68;
- Balcone 3 mq. 4,18;
- Balcone 1 mq. 7,18;

Superficie non Residenziale mq. 26,24.

Inoltre non ci sono pertinenze a uso esclusivo dell'immobile.

L'immobile è in buono stato di manutenzione generale, gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo) e le tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è munito di tutti gli impianti funzionanti correttamente (idrico, fognante, elettrico, TV e termico); tutti gli ambienti sono ben intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono per quanto riguarda l'ingresso-Soggiorno, lo studio ed il ripostiglio in ceramica, mentre negli altri ambienti sono in mattoni con scaglie di marmo, ad esclusione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo comune e sono forniti di sanitari in vetrochina smaltati bianchi e rubinetterie in acciaio inox.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: Facciate esterne: a Sud Via Cesare Battisti, ad Ovest su via San Giorgio
- Altezza interna utile H=296 cm
- Strutture verticali: Pilastri intelaiati in C.A.
- Solaio: in Latero-cemento
- Copertura: piana
- Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)
- Pareti esterne ed interne: muratura esterna in tufo da cm. 40, interna da cm. 10
- Pavimentazione interna: alcuni ambienti (ingresso-soggiorno, studio e ripostiglio) in ceramica da cm. 40 x cm 40,
per gli altri ambienti in scaglie di marmo, mentre per i bagni in ceramica da cm. 33 x cm. 33;
- Infissi esterni ed interni: ante in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburate.
- Scala Condominiale: in Calcestruzzo Armato rivestito in marmo;
- L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, il primo in tubi corrugati in plastica, il secondo in tubi in ferro, mentre l'impianto termico del tipo autonomo con tubature in rame, caldaia a Gas e termosifoni in ghisa verniciati;
- L'area su cui sorge il fabbricato ricade nello stralcio di PRG del Comune di Taranto in zona D4 (edilizia esistente di tipo B) con un indice di Fabbricazione Fondiaria di 4,00 mc/mq. L'immobile realizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili (Concessione) rilasciate il 12/12/1961 e 15/09/1962. Il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto ha ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 06/12/1963 e Registrato al N° 1260

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori (nucleo Familiare):

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14/02/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 07/04/1964 al 30/09/2001		Notaio Bonfrate	07/04/1964		
Trascrizione					

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/09/2001 al 18/05/2005	Registro Immobiliare di Lecce	20/04/1964	25563	23123
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Voltura d'Ufficio		03/08/1992	2033.1/1992	
Successione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Bassano del Grappa		14/01/2002	26310.1/2002	544
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria registri Immobiliari di Taranto		20/05/2002	10578	7818
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2005 al 30/03/2019	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Mobilio Giovanni		19/05/2005	25119	12357
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari di Taranto		21/05/2005	13456	8602
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Taranto		20/05/2005	2446	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 30/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Compravendita
Iscritto a Taranto il 21/05/2005
Reg. gen. 13457 - Reg. part. 3178
Quota: 241875,00
Importo: € 161.250,00
A favore di Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 26/04/2018
Reg. gen. 8752 - Reg. part. 6060
Quota: 50999,03
A favore di Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è riportato dalla Variante al P.R.G. di Taranto in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto rilasciato dal Comune di Taranto e dalla planimetria Catastale, emergono le seguenti difformità:

- diversa disposizione degli spazi interni, aumento della superficie dell'immobile, diversa conformazione del balcone esterno.

Per sanare tali difformità si necessita di un Permesso di Costruire in Sanatoria, e successivamente si dovrà provvedere alla richiesta di un nuovo Certificato di Agibilità con nuovo Accatastamento.

Per sanare le opere in difformità i costi sono i seguenti:

- a) diritti di segreteria, sanzione amministrativa, oneri e costi al Comune di Taranto € 2.500,00;
- b) Compilazione Permesso di Costruire, redazione degli elaborati grafici ed elle relative relazioni, nuovo accatastamento, certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e pratica per l'acquisizione del nuovo certificato di Agibilità € 3.500,00, per un costo Totale di € 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Per quanto riguarda le quote Condominiali arretrate, il debiti ammonta ad € 2.800,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4° l'immobile ricade nel Comune di Taranto. Il fabbricato è costituito da piano terra destinato a locali commerciali e da n. 10 piani. L'appartamento oggetto di perizia è posto al quarto piano con ingresso della porta a destra salendo le scale ed è destinato a civile abitazione. Tale immobile è riportato al N.C.E.U. di Taranto al foglio n. 244 particella n. 21204 Sub 85 abitazione di categoria A/2 di proprietà dei Sig.ni [REDACTED]

Il fabbricato è sito in Via Cesare

Battisti 57, e risulta essere zona semicentrale di Taranto. Questa zona presenta un'alta densità edilizia, infatti secondo quanto riportato dalla variante al P.R.G. di Taranto ricade in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq. Il fabbricato si trova quindi in una zona ben servita da attività commerciali e servizi in genere; riguardo ai parcheggi le aree destinate sono inferiori al fabbisogno generale, dicasì anche delle aree dedicate al verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 21204, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2, Graffato N° L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 179.275,30

Determinazione del valore del bene

Per procedere alla stima è necessario:

- 1) tener conto delle circostanze locali ed analizzare tutti i fattori che possono influenzare la stima;
- 2) individuare il relativo aspetto economico sotto il quale il fabbricato deve essere valutato e scegliere il procedimento estimativo più adatto.

Nella stima dei fabbricati civili gli aspetti economici che normalmente possono verificarsi sono quattro:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore complementare.

Il procedimento estimativo può essere sommario, sintetico, più o meno analitico.

Nella fattispecie il criterio di stima considerato è quello della valutazione per comparazione, tenendo presente quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in riferimento a quanto dice la Legge n.392/1978.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

I fattori intrinseci presi in considerazione sono l'esposizione dell'immobile, le rifiniture e lo stato di conservazione, le grandezze dei vani in funzione dell'uso a cui sono destinati, la distribuzione interna e la comodità di accesso.

I fattori estrinseci che influiscono sono la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai mercati e al centro abitato, le condizioni socio-economiche al momento della stima.

Nel caso specifico, analizzando tali fattori, si è accertato che le condizioni di commerciabilità dell'immobile sono buone.

Per sviluppare la stima dell'immobile oggetto di pignoramento sono state svolte due tipi di indagini:

1) la prima è stata sviluppata in base a quanto riportato nel portale web dell'Agenzia del Territorio di Taranto in cui è riportata la "Banca dati delle quotazioni immobiliari";

2) la seconda invece è stata sviluppata tenendo presente

- quanto riportato nel portale web "dell'Osservatorio immobiliare della provincia di Taranto";
- e secondo le attuali richieste del mercato immobiliare svolgendo indagini eseguite in loco relativamente a compravendite della zona.

La prima stima, come già accennato in precedenza, viene svolta secondo quanto riportato nel portale web dell'Agenzia del Territorio di Taranto che indica il luogo dove è ubicato l'immobile "abitato semicentrale/ Periplo via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria". In base a questa banca dati, rispetto al II° semestre del 2018, il valore di mercato per la tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo "Normale" varia da un minimo di €/mq.910,00 ad un massimo di €/mq.990,00.

Si procede quindi alla valutazione in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto, secondo la Legge n.392/1978, di alcuni coefficienti da considerare a causa dello stato di

manutenzione e conservazione, della vetustà dell'unità immobiliare, dell'ubicazione, della tipologia e della situazione demografica del Comune di appartenenza.

Avendo considerato €/mq. 990,00 dobbiamo moltiplicare questo valore per i seguenti coefficienti:

- 1)stato di manutenzione del fabbricato (normale) 1.00
2)unità immobiliare di superficie superiore a 70 mq..... 1.00
3)abitazione di tipo civile (A/2)..... 1.25
4)vetustà, per edificio di 58 anni (1961)..... 0.70
5)situazione demografica (Comune con più di 100.000 abitanti)..... 1.05
6)livello di piano (intermedio)..... 1.00
7)ubicazione zona Edificata periferica, (comune superiore a 20.000 ab.).... 1.00

Pertanto il costo base, secondo la prima stima, è di €/mq. $990,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 \times 0,70 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = €/\text{mq. } 909,56$

La seconda stima, viene svolta secondo quanto riportato nel portale web "dell'Osservatorio immobiliare della provincia di Taranto" e secondo quelle che sono le attuali quotazioni richieste del mercato immobiliare della zona.

In questo caso il valore di mercato per gli appartamenti varia da un minimo di €/mq. 957,00 ad un massimo di €/mq. 1.082,00.

Avendo considerato €/mq. 1.082,00 dobbiamo moltiplicare questo valore per i soliti coefficienti:

Pertanto il costo base, secondo la seconda stima, è di €/mq. $1.082,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 \times 0,70 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = €/mq. 994,08$.

Per conoscere l'effettivo valore del costo in € al mq. viene eseguita la media dei valori ottenuti con il primo costo base ed il secondo costo base ossia:

$$\text{€ } 909,56 + \text{€ } 994,08 = \text{€ } 1\,903,04 \times 0,5 = \text{€ } 951,82$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4°	188,35 mq	951,82 €/mq	€ 179.275,30	100,00	€ 179.275,30
Valore di stima:					€ 179.275,30

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Taranto, li 03/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galeandro Vito Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di Abitabilità (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 18/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 18/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Riassunto Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di Famiglia (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Residenza (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Cumulativo (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello Stato di Fatto dell'immobile (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 30/03/2019)

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Copia Nulla Osta per Lavori Edili del Comune di Taranto (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto dell'Immobile (Aggiornamento al 30/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Spese (Aggiornamento al 03/04/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4° l'immobile ricade nel Comune di Taranto. Il fabbricato è costituito da piano terra destinato a locali commerciali e da n. 10 piani. L'appartamento oggetto di perizia è posto al quarto piano con ingresso della porta a destra salendo le scale ed è destinato a civile abitazione. Tale immobile è riportato al N.C.E.U. di Taranto al foglio n. 244 particella n. 21204 Sub 85, abitazione di categoria A/2 di proprietà dei Sig. [REDACTED]

Il fabbricato è sito in Via Cesare Battisti 57, e risulta essere zona semicentrale di Taranto. Questa zona presenta un'alta densità edilizia, infatti secondo quanto riportato dalla variante al P.R.G. di Taranto ricade in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq. Il fabbricato si trova quindi in una zona ben servita da attività commerciali e servizi in genere; riguardo ai parcheggi le aree destinate sono inferiori al fabbisogno generale, dicono anche delle aree dedicate al verde pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 21204, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2, Graffato N° L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è riportato dalla Variante al P.R.G. di Taranto in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 21204, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No		Superficie 188,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare, con n. 7,5 vani di seguito si riporta l'elenco degli ambienti: - Ingresso-Soggiorno mq. 45,52; - Studio mq. 15,28; - Ripostiglio mq. 4,45; - Disimpegno mq. 9,74; - Cucina mq. 14,06; - Letto 1 mq. 14,60; - Letto 2 mq. 19,90; - Letto 3 mq. 10,58; - W.C. 1 mq. 4,30; - W.C. 2 mq. 7,00; Superficie Totale mq. 145,53 - Balcone 1 mq. 6,20; - Balcone 2 mq. 8,68; - Balcone 3 mq. 4,18; - Balcone 1 mq. 7,18; Superficie non Residenziale mq. 26,24. Inoltre non ci sono pertinenze a uso esclusivo dell'immobile. L'immobile è in buono stato di manutenzione generale, gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo) e le tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è munito di tutti gli impianti funzionanti correttamente (idrico, fognante, elettrico, TV e termico); tutti gli ambienti sono ben intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono per quanto riguarda l'ingresso-Soggiorno, lo studio ed il ripostiglio in ceramica, mentre negli altri ambienti sono in mattoni con scaglie di marmo, ad esclusione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo comune e sono forniti di sanitari in vetrochina smaltati bianchi e rubinetterie in acciaio inox.		
Descrizione:	l'immobile ricade nel Comune di Taranto. Il fabbricato è costituito da piano terra destinato a locali commerciali e da n. 10 piani. L'appartamento oggetto di perizia è posto al quarto piano con ingresso della porta a destra salendo le scale ed è destinato a civile abitazione. Tale immobile è riportato al N.C.E.U. di Taranto al foglio n. 244 particella n. 21204 Sub 85, abitazione di categoria A/2 di proprietà dei [REDACTED]		
fabbricato è sito in Via Cesare Battisti 57, e risulta essere zona semicentrale di Taranto. Questa zona presenta un'alta densità edilizia, infatti secondo quanto riportato dalla variante al P.R.G. di Taranto ricade in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq. Il fabbricato si trova quindi in una zona ben servita da attività commerciali e servizi in genere; riguardo ai parcheggi le aree destinate sono inferiori al fabbisogno generale, dicasì anche delle aree dedicate al verde pubblico.			
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori (nucleo Familiare)		

