

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€14,62
QUATTORDICI/62
00033626 00000F3A WOLF6001
00218394 17/04/2009 11:57:24
0001-00009 182094104F388D52
IDENTIFICATIVO : 01081732613164
0 1 08 173261 316 4

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. [redacted] nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 204/91 R.E. promosso da:

"BANCA COMMERCIALE ITALIANA"

contro

[redacted]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
TARANTO
16 APR 2009
UFFICIO DI CANCELLERIA
Dr. Rosanna Mign.

Udienza di giuramento: 26.06.2007

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. [redacted] nominato esperto, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c₁) se le opere sono sanabili;

c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto - Talsano		
264/91 R.E.	Unico	Villa monofamiliare sita in Talsano - Taranto, Contrada "Lecutrane" composta da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano terra; quattro camere e due bagni al piano primo ed una cantina al piano interrato. Il tutto confinante con strada pubblica, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà aventi causa [redacted] riportata al N.C.E.U. del Comune di Talsano - Taranto al Fg. 306, p.lla 857, Cat. A/7

Catasto terreno - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Taranto - Talsano							
Unico	306	857	Uliveto	2	1.165 mq	£. 11.068 e 5,72	£. 7.573 e 3,91

Sul terreno suddetto, in località "Lecutrane", nel Comune di Taranto - Talsano avente superficie pari a 1.165 mq e, precisamente sul foglio 306, p.lla 857, derivante dalla originaria p.lla 11, è stato edificato un fabbricato per civile abitazione composto da un piano interrato, piano terra e primo piano per una consistenza di 12 vani catastali (vedasi estratto di mappa in allegato). A seguito della realizzazione del fabbricato per civile abitazione, al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio di Taranto) risultano censiti i seguenti immobili (vedasi visura catastale in allegato):

Catasto urbano - Dati aggiornati							
<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 Talsano - Taranto							
Unico	306	857	4	A/7	3	12 vani	€ 1.518,38
Unico	306	857	5	Area urbana	-	Sup. cat. 170	-

Note sulla situazione catastale

Bisogna precisare che sul fg. 306, p.lla 857, oltre al subalterno 4 corrispondente al piano interrato, piano terra e primo piano per una consistenza di 12 vani catastali, è stato istituito dal tecnico che si è occupato dell'accatastamento dell'immobile, il subalterno 5, definito come area urbana e corrispondente all'area del lastrico solare del fabbricato in questione (vedasi planimetria - sub 5 in allegato).

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima.

Lo scrivente, prima di procedere alle considerazioni e valutazioni tecniche ritiene opportuno premettere quanto segue:

- il Sig. [redacted] sono debitori eseguiti quali terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo come da atti della procedura; il suddetto mutuo fu acceso dal Sig. [redacted] e dalla Sig. [redacted]

- Alla data della trascrizione del pignoramento del 14.05.1991, i debitori eseguiti, [redacted]

[redacted] risultavano coniugati con atto di [redacted]

matrimonio n° 29 del 1982 contratto il 28.04.1982. Successivamente i suddetti coniugi, debitori eseguiti, hanno deciso per la separazione consensuale, omologata con provvedimento del Tribunale di Taranto del 05.02.1993 (vedasi estratto per riassunto di matrimonio in allegato)

Sopralluoghi

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che dopo aver inviato le comunicazioni di rito ai debitori eseguiti e dopo aver intrattenuto colloqui con i medesimi ha appreso che l'immobile oggetto di stima è occupato da decenni da tale Sig. [REDACTED]. Pertanto, in data 19 luglio 2007, prima di effettuare il sopralluogo, ha richiesto all'On. Giudice Dott. Casavola la nomina di un custode giudiziario, attesa la presenza di un terzo occupante all'interno dell'immobile oggetto di stima. Successivamente il G.E. nominava a tal fine l'Avv. Serena Caetani, la quale si attivava – contattando il terzo occupante – per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile pignorato. In data, 17 marzo 2008, il sottoscritto ha effettuato il suddetto sopralluogo al quale oltre allo scrivente hanno partecipato il Sig. [REDACTED] terzo occupante dell'immobile ed il Sig. [REDACTED] amico del Sig. [REDACTED]. In sede di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha appreso che il Sig. [REDACTED] occupa l'immobile, oggetto di perizia, senza averne titolo: invero, egli in data 11.03.1984 ha stipulato una scrittura privata con i Sigg. [REDACTED] aventi ad oggetto la promessa di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, alla quale non è mai conseguito un formale atto di trasferimento di proprietà a mezzo di rogito notarile (vedasi scrittura privata in allegato). Di talchè, attualmente l'immobile, oggetto di stima, ubicato in Talsano – Taranto alla Contrada "Lecutrane" è intestato al Sig. [REDACTED] eseguitato nella presente procedura. Inoltre, nello stesso sopralluogo, lo scrivente ha verificato la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali ed ha controllato le reali condizioni del bene pignorato.

Reindividuazione dei lotti

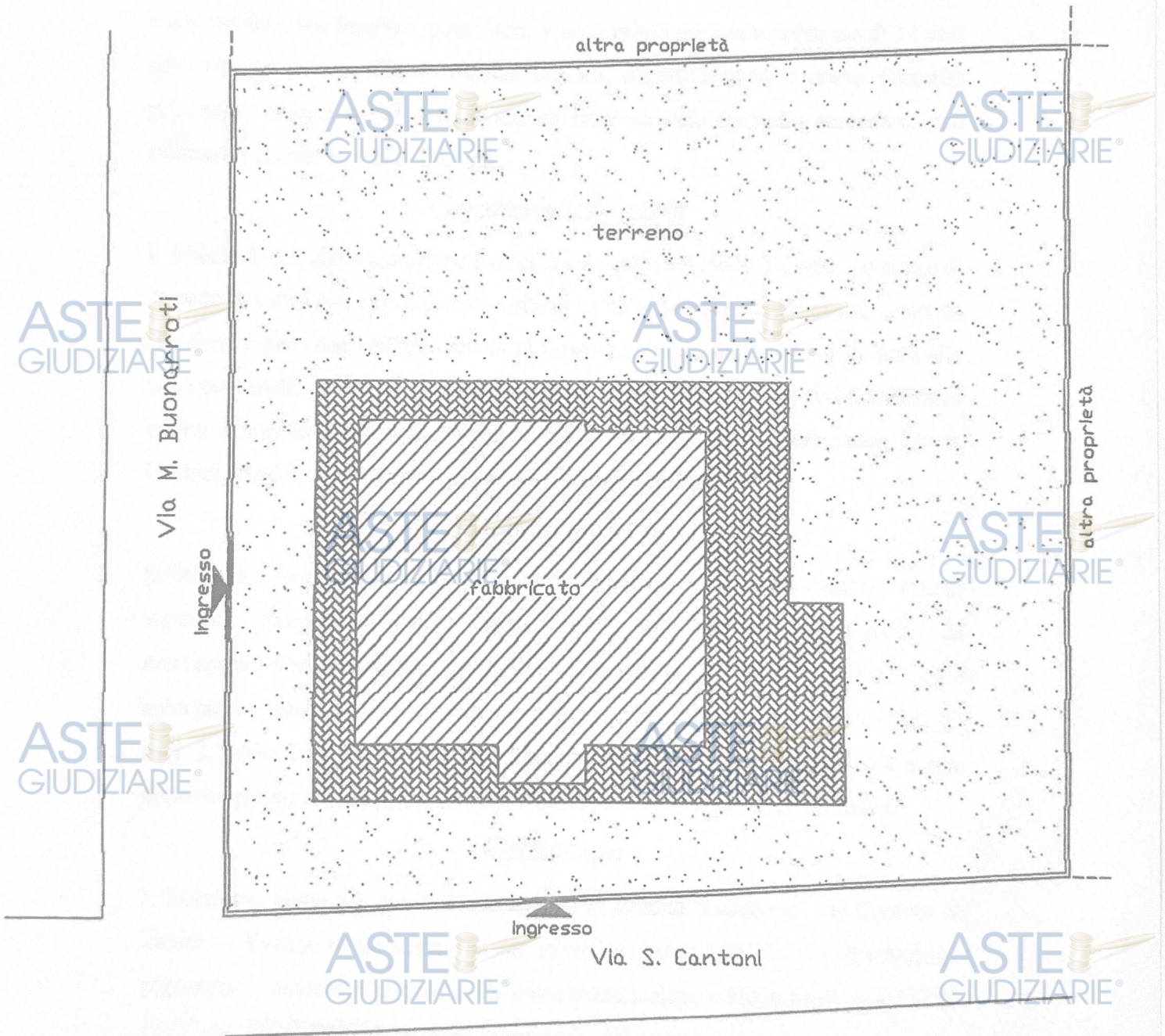
Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Talsano - Taranto		
204/91 R.E.	Unico	Villa monofamiliare sita in Talsano - Taranto alla Contrada "Lecutrane" composta da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano terra; quattro camere e due bagni al piano primo ed una cantina al piano interrato.

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl.	Cons	Rend
Comune di Taranto - Talsano							
Unico	306	857	4	A/7	3	12 vani	€ 1.518,38
Unico	306	857	5	Area urbana	-	Sup. cat. 170	-

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Planimetria generale



Lotto unico

Descrizione sintetica: La villa monofamiliare, oggetto di perizia, o più precisamente il fabbricato per civile abitazione è ubicato in località "Lecutrane" nel Comune di Taranto – Talsano su un terreno avente superficie pari a 1.165,00 mq. Il fabbricato è composto da piano interrato, piano terra e piano primo per una consistenza di 12 vani catastali. Ad esso si accede da due ingressi, rispettivamente il primo (cancello principale) ubicato su Via M. Buonarroti ed il secondo (cancello secondario non utilizzato) ubicato su Via S. Cantoni.

Caratteristiche zona

Il fabbricato per civile abitazione è ubicato nel centro abitato di Talsano – comune di Taranto. La zona ove esso è ubicato è sita in un'area che nel corso degli anni ha avuto una forte espansione edilizia, dovuta al flusso migratorio dalla città di Taranto alle zone periferiche. In tale zona sono presenti numerosi fabbricati per civile abitazione adibiti a residenze lungo sia la stessa Via M. Buonarroti che sulla stessa Via S. Cantoni, vie del centro abitato del comune di Taranto - Talsano.

Area pertinenziale

Sullo stesso lotto in adiacenza al suddetto fabbricato vi è un'area esterna avente superficie complessiva pari a circa 1.012,00 mq, costituita parzialmente da marciapiede pavimentato con mattoni in marmo granigliato (sup. = 127,00 mq) e nella parte restante da terreno con alberi di pino, palme, alberi di frutta (sup. = 885,00 mq). L'intero lotto è recintato con muro in tufi dello spessore di 20 cm e rete metallica per un'altezza pari a 1,90 mt. (vedasi planimetria generale del lotto).

Fabbricato

Il fabbricato, come già specificato, è ubicato in località "Lecutrane" nel Comune di Taranto – Talsano su un terreno avente superficie pari a 1.165,00 mq. Il fabbricato pignorato fu realizzato in assenza di licenza/concessione edilizia negli anni "1982-1983" dal [REDACTED], proprietario del terreno pignorato. Lo stesso Sig.

[REDACTED] ha presentato al Comune di Taranto per il suddetto fabbricato una istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, più precisamente:

- prot. n° 7026 del 27.09.1986 (prat. 14194) a nome del Sig. [REDACTED] per la sanatoria dell'immobile ubicato in Contrada Lecutrane s.n. Comune di Taranto – Talsano.

La pratica di condono edilizio non è stata mai completata e pertanto il fabbricato risulta un'opera abusiva, costruita in assenza di licenza/concessione edilizia. Il fabbricato è composto da:

- piano interrato adibito a cantina;
- da piano terra e piano primo per una consistenza di 12 vani, entrambi adibiti a civile abitazione.

Al piano primo ed al piano di copertura dello stesso immobile si accede da un vano scala. Il fabbricato si presenta architettonicamente molto semplice, con prospetti lineari ed ha struttura portante in cemento amato e muratura perimetrale in tufo. La copertura del fabbricato è piana ed il lastrico solare di copertura avente una superficie utile di circa 140,00 mq e pavimentato con basole di corigliano è praticabile. Al piano terra ed al piano primo è ubicato l'appartamento ove attualmente dimora la famiglia del Sig. [REDACTED], che, come già specificato, occupa l'immobile senza averne titolo. Le facciate esterne del fabbricato pignorato presentano una finitura (rinzaffo) di color beige chiaro; la porta d'ingresso dell'immobile è in anticorodal. Il fabbricato attualmente si presenta in discrete condizioni.

Immobilabile

L'immobile pignorato è costituito da:

- a) piano interrato adibito a cantina;
- b) piano terra adibito a zona giorno dell'abitazione;
- c) piano primo adibito a zona notte dell'abitazione.

Piano interrato

Il piano interrato dell'immobile adibito a cantina, ha una superficie pari a 42,75 mq ed un'altezza pari a 2,50 mt. Ad esso si accede da una scaletta interna posta nell'ambiente living del piano terra dell'immobile.

Il piano interrato è così composto:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
cantina	42,75 mq

Pianta – piano interrato



Piano terra

Il piano terra dell'immobile adibito a zona giorno dell'abitazione ha una superficie utile pari a 104,13 mq ed un'altezza pari a 3,15 mt. Nella parte antistante la porta di accesso alla zona giorno vi è una veranda esterna (aperta su due lati) avente superficie pari a 13,80 mq. E' presente anche il vano scala per l'accesso al piano superiore.

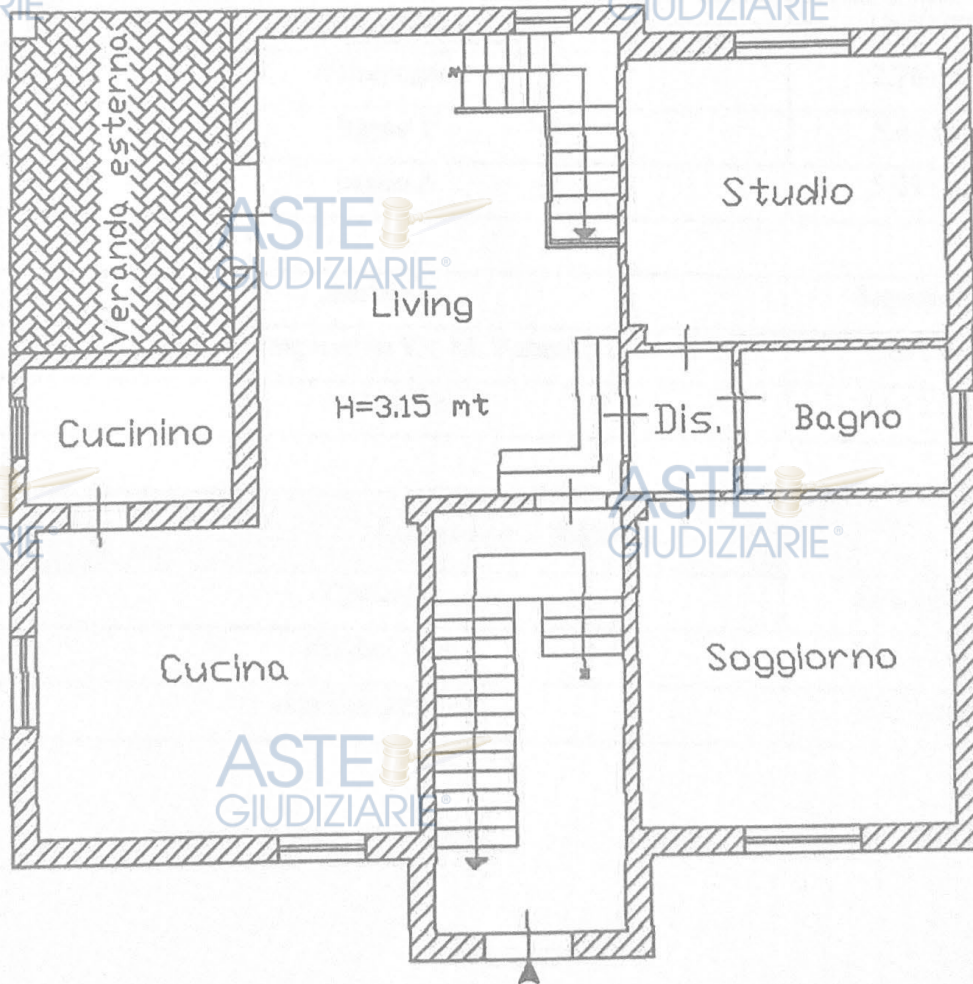
Il piano terra è composto dai seguenti ambienti:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
soggiorno	18,30 mq
cucina	21,32 mq
cucinino	5,09 mq
living	33,84 mq
sala studio	17,40 mq
disimpegno	2,76 mq
bagno	5,42 mq

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
veranda esterna	13,80 mq
vano scala	14,56 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
residenziale	104,13 mq
non residenziale	28,36 mq

Pianta – piano terra



Piano primo

Il piano primo dell'immobile adibito a zona notte dell'abitazione ha una superficie utile pari a 104,13 mq ed un'altezza pari a 3,00 mt. E' presente anche il vano scala per l'accesso al lastrico solare di copertura.

Il piano primo è composto dai seguenti ambienti:

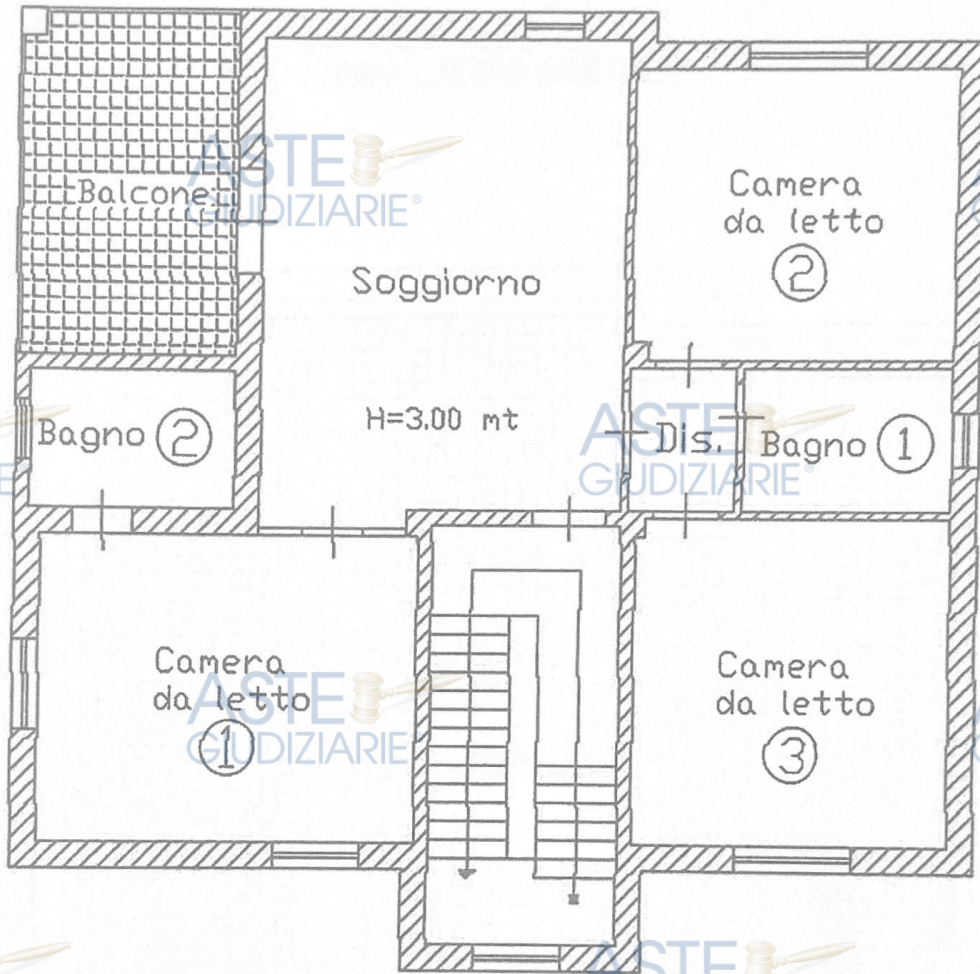
Ambienti	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
soggiorno- salotto	33,84 mq
camera da letto 1	21,32 mq
camera da letto 2	17,38 mq
camera da letto 3	18,30 mq
disimpegno	2,76 mq
bagno 1	5,42 mq
bagno 2	5,09 mq
Ambiente	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
balcone prospiciente Via M. Buonarroti	13,80 mq
vano scala	14,56 mq

Riepilogo ambienti	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
residenziale	104,11 mq
non residenziale	28,36 mq

Pianta – piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

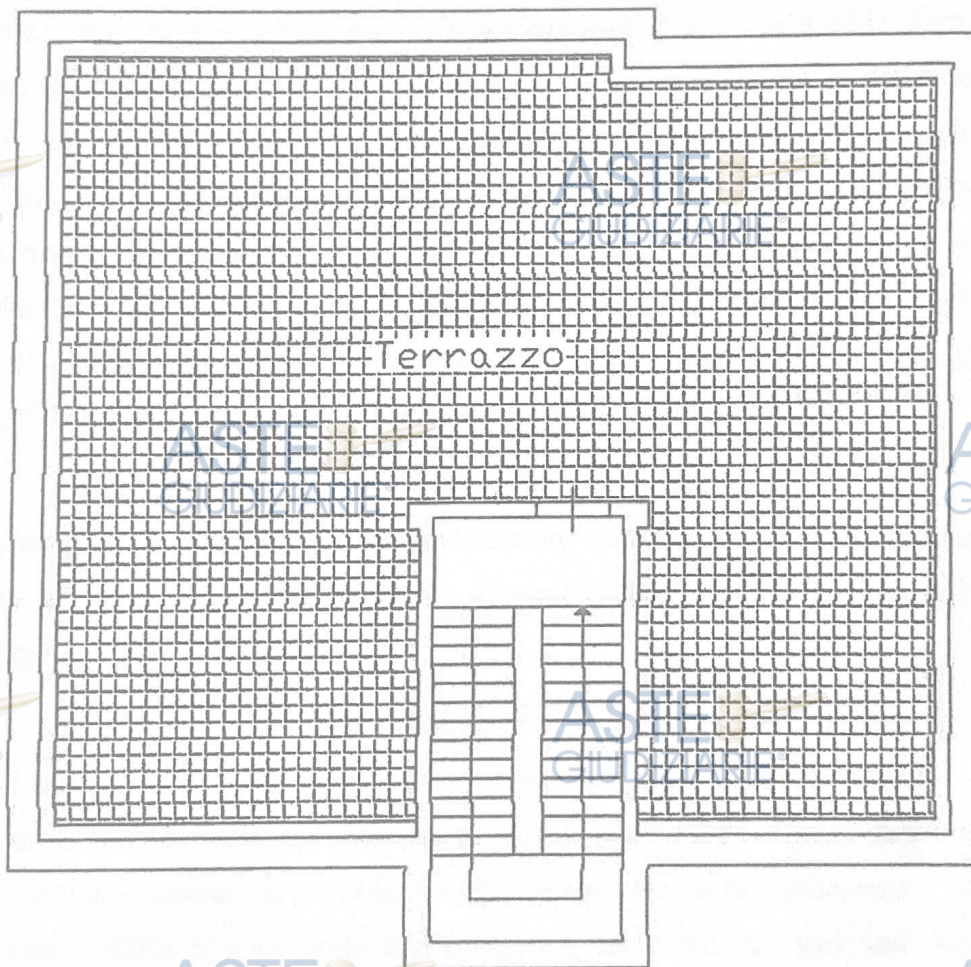
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano copertura

Il lastrico solare di copertura ha una superficie utile pari a 140,00 mq. E' pavimentato con basole di corigliano, è praticabile ed in buono stato di conservazione.

Pianta – piano copertura



Materiali e impianti

Tutti i materiali di costruzione presenti nell'intero immobile risalgono all'epoca di costruzione. Le pareti dei vari ambienti dell'abitazione sono ben intonacate a civile e sono tinteggiate di color bianco. Le pareti dei bagni e del cucinino sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di 2,10 mt dal pavimento con piastrelle in ceramica del tipo maiolica. La pavimentazione di tutti gli ambienti dell'immobile è in marmo di buona qualità, mentre quella dei bagni e del locale deposito sono in grés ceramico di sezione pari a (0,20x0,20) mt; gli infissi esterni sono in PVC di color rosso munite di tapparelle, mentre le porte interne sono in legno con pannellature cieche ed in vetro. L'impianto elettrico presente all'interno dell'unità immobiliare è a norma ed adeguato alla ex legge 46/90 presentando l'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita); è presente un impianto autoclave per il sollevamento dell'acqua per uso idrico-sanitario; lo stesso impianto idrico-sanitario è in buono stato; non vi è l'allacciamento alla rete gas-metano ma vi è soltanto il tronco della rete-gas disponibile per l'allacciamento. Il riscaldamento degli ambienti dell'immobile è assicurato da pompe di calore efficienti e ben distribuite nell'immobile.

Stato manutentivo

L'immobile è in buono stato di conservazione e non necessita al momento di alcun intervento di manutenzione, se non quella di manutenzione ordinaria relativa alla tinteggiatura esterna.

Conclusioni

L'immobile pignorato è ubicato in località "Lecutrane" nel Comune di Taranto - Talsano su un terreno avente superficie pari a 1.165,00 mq. Esso è composto da piano interrato adibito a cantina, da piano terra adibito a zona giorno dell'abitazione e da piano primo adibito a zona notte dell'abitazione. Le pareti dei vari ambienti dell'appartamento sono ben intonacate a civile e sono tinteggiate di color bianco. Le pareti dei bagni e del cucinino sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di 2,10 mt dal pavimento con piastrelle in ceramica del tipo maiolica. La pavimentazione di tutti gli ambienti sono in marmo di buona qualità, tranne quella dei bagni e del locale deposito che è in grés ceramico di sezione pari a (0,20x0,20) mt; gli infissi esterni sono in PVC di color rosso munite di tapparelle, mentre le porte interne sono in legno con pannellature cieche ed in vetro. L'impianto elettrico presente all'interno dell'unità immobiliare è a norma ed adeguato alla ex legge 46/90; l'impianto idrico-sanitario è in buono stato; è presente un impianto autoclave per il sollevamento dell'acqua per

uso idrico; non vi è l'allacciamento alla rete gas-metano ma vi è soltanto il tronco della rete-gas disponibile per l'allacciamento. Il riscaldamento degli ambienti dell'immobile è assicurato da pompe di calore efficienti e ben distribuite nell'immobile. L'appartamento è in buono stato di conservazione e non necessita al momento di alcun intervento di manutenzione, se non quella di manutenzione ordinaria relativa alla tinteggiatura esterna.

Confini

L'immobile confina a nord con proprietà Pesenti-Fabbiano, ad ovest con Via M. Buonarroti, ad est con proprietà [redacted] a sud con Via [redacted]

<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>
<i>Comune di Taranto - Talsano</i>							
Unico	306	857	4	A/7	3	12 vani	€ 1.518,38
Unico	306	857	5	Area urbana	-	Sup. cat. 170	-

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, anche nel caso in oggetto, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato, esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

Lo scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione, in particolare della situazione edilizia.

Descrizione sintetica

L'immobile pignorato è ubicato in località "Lecutrane" nel Comune di Taranto – Talsano su un terreno avente superficie pari a 1.165,00 mq. Esso è composto da piano interrato adibito a cantina, da piano terra adibito a zona giorno dell'abitazione e da piano primo adibito a zona notte dell'abitazione. Ad esso si accede da due ingressi, rispettivamente il primo (cancello principale) ubicato su Via M. Buonarroti ed il secondo (cancello secondario non utilizzato) ubicato su Via S. Cantoni.

Dalla planimetria catastale e da misure effettuate in loco, risulta che:

- il piano interrato dell'immobile adibito a cantina, ha una superficie pari a 42,75 mq ed un'altezza pari a 2,50 mt. Ad esso si accede da una scaletta interna posta nell'ambiente living del piano terra dell'immobile.
- il piano terra dell'immobile adibito a zona giorno dell'abitazione ha una superficie utile pari a 104,13 mq ed un'altezza pari a 3,15 mt. Nella parte antistante la porta di accesso alla zona giorno vi è una veranda esterna (aperta su due lati) avente superficie pari a 13,80 mq. E' presente anche il vano scala per l'accesso al piano superiore.
- il piano primo dell'immobile adibito a zona notte dell'abitazione ha una superficie utile pari a 104,13 mq ed un'altezza pari a 3,00 mt. E' presente anche il vano scala per l'accesso al lastrico solare di copertura avente una superficie di 140,00 mq.

Il fabbricato per civile abitazione è ubicato nel centro abitato di Talsano – comune di Taranto. La zona ove esso è ubicato è sita in un'area che nel corso degli anni ha avuto una forte espansione edilizia, dovuta al flusso migratorio dalla città di Taranto alle zone periferiche. In tale zona sono presenti numerosi fabbricati per civile abitazione adibiti a residenze lungo sia la stessa Via M. Buonarroti che sulla stessa Via S. Cantoni, vie del centro abitato del comune di Taranto - Talsano.

Sullo stesso lotto in adiacenza al suddetto fabbricato vi è un'area esterna avente superficie complessiva pari a circa 1.012,00 mq, costituita parzialmente da marciapiede pavimentato con mattoni in marmo granigliato (sup. = 127,00 mq) e nella parte restante da terreno con alberi di pino, palme, alberi di frutta (sup. = 885,00 mq). L'intero lotto è recintato con muro in tufi dello spessore di 20 cm e rete metallica per un'altezza pari a 1,90 mt. L'immobile pignorato è censito all'Agenzia del Territorio di Taranto al foglio 306, p.lla 857, sub 4, cat. A/7, classe 3, cons. 12 vani, R.C. € 1.518,38 ed al foglio 306, p.lla 857, sub 5, area urbana, sup. cat. 170.

L'immobile è in buono stato di conservazione e non necessita al momento di alcun intervento di manutenzione, se non quella di manutenzione ordinaria relativa alla tinteggiatura esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato dell'intero immobile:
€ 310.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fede, 14.04.2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I diritti reali alle date di trascrizione dei pignoramenti e le formalità pregiudizievoli relative all'abitazione in villa ubicata in Comune di Taranto - Talsano - Contrada Lecutrane, di vani catastali 12, tra piano scantinato, piano terra e primo piano, senza alcuna esclusione e con ogni accessione, dipendenza e pertinenza sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 14.05.1991						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Fg 306 - Particella 857 - sub 4 (nata dalla fusione delle p.lle 857 sub 1,2 e 3) - proprietà 1/1</i>						
<i>Fg 306 - Particella 857 - sub 5 - proprietà 1/1 di</i>						
proprietà	1/1	compravendita	Notaio Vinci	20.05.1982	14.06.1982	10338

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2232	30.10.1989	Ipoteca volontaria contro	Banca Commerciale Italiana S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
9791	10.06.1983	Sequestro Conservativo	[REDACTED]
1109	13.01.1984	Pignoramento contro [REDACTED]	Banca Popolare di Taranto
7292	14.05.1991	Pignoramento contro [REDACTED]	Banca Commerciale Italiana S.p.A.

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

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

Conclusioni

Sull'abitazione in villa ubicata in Comune di Taranto – Talsano – Contrada Lecutrane, di vani catastali 12, tra piano scantinato, piano terra e primo piano, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipotecaria volontaria contro [REDACTED] a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A., iscritta al n° 2232 di rep. del 30.10.1989;
- Sequestro conservativo a favore di [REDACTED] in forza del Decreto del Tribunale di Taranto in data 02.06.1983;
- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Taranto in forza di Atto notificato il 31.12.1983, trascritto al n° 1109 di rep. del 13.01.1984;
- Pignoramento a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A. contro [REDACTED] in forza di atto notificato il 30.04.1991 e trascritto al n° 7292 di rep. del 14.05.1991.

Lo scrivente C.T.U., in riferimento al quesito 1) let. c, "in caso di esistenza di opere abusive dica":

- c1) se le opere sono sanabili;
- c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c4) i probabili relativi costi,

si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto richiedendo informazioni sui costi della sanatoria dell'immobile pignorato (vedasi copia dell'istanza in allegato) e sulla possibilità di definire la pratica di Condono Edilizio - Legge 47/85 e successive modifiche - Pratica 14194 a nome [REDACTED]

COMUNICA

che l'abitazione in villa ubicata in Comune di Taranto - Talsano - Contrada Lecutrane, di vani catastali 12, tra piano scantinato, piano terra e primo piano, edificata su un lotto di superficie pari a 1.165 mq è un'opera abusiva.

Come già specificato, il fabbricato pignorato fu realizzato in assenza di licenza/concessione edilizia negli anni "1982-1983" dal Sig. [REDACTED] proprietario del terreno pignorato. Lo stesso Sig. [REDACTED] presentato al Comune di Taranto per il suddetto fabbricato una istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, più precisamente:

- prot. n° 7026 del 27.09.1986 (prat. 14194) a nome del Sig. [REDACTED] per la sanatoria dell'immobile ubicato in Contrada Lecutrane s.n. - Comune di Taranto - Talsano. (vedasi copia istanza di sanatoria in allegato)

Il Sig. Palumbo Raffaele, per la sanatoria dell'immobile ha parzialmente versato l'oblazione dovuta. Ed invero ha versato le seguenti somme:

- £ 617.130 in data 08.04.1986;
- £ 632.558 in data 15.05.1986;
- £ 344.362 in data 04.11.1986;
- £ 557.270 in data 07.04.1987;
- £ 570.230 in data 06.02.1988;
- £ 583.190 in data 04.08.1989;
- £ 583.190 in data 04.08.1989;
- £ 583.190 in data 04.08.1989;

• £ 583.190 in data 04.08.1989.

per un totale complessivo di £ 5.054.310.

Ai fini del completamento della pratica di condono, il Comune di Taranto con nota del 02.12.1998 – anticipando l'importo provvisorio di £ 14.547.450 relativo agli oneri concessori - ha ingiunto al Sig. [REDACTED] al pagamento della maggior oblazione dovuta – rispetto all'oblazione già versata di £ 5.054.310 – pari ad £ 8.262.550 (comprensiva di interessi legali), così come quantificata alla data del 02.12.1998 (vedasi nota dell'Ente civico in allegato). Successivamente l'Ente civico con altra nota del 25.10.2000, al medesimo fine, gli ha altresì, richiesto documentazione tecnica integrativa e contestualmente gli ha comunicato l'importo degli oneri di concessione da versare – quantificati a quella data in £ 16.561.150 - e l'importo della oblazione restante da versare pari a £ 7.054.000 (al netto degli interessi legali). (vedasi nota dell'Ente civico in allegato).

Tutto quanto innanzi rappresentato, il deducente C.T.U. evidenzia che è possibile procedere alla sanatoria dell'immobile pignorato purchè si proceda al versamento delle somme dovute: (oneri concessori ed oblazione restante, entrambi maggiorati degli interessi. Precisamente, le somme dovute a titolo di oneri concessori e di oblazione saranno versate con la maggiorazione degli interessi legali.

Pertanto, i costi che si dovranno sostenere per sanare l'immobile pignorato saranno presumibilmente pari a:

- OBLAZIONE

€ 5.679,00;

- ONERI CONCESSORI

€ 8.565,00

- CORRISPETTIVO PER PRESTAZIONE TECNICA PROFESSIONALE

€ 2.500,00.

Pertanto il costo totale da sostenere per la sanatoria dell'immobile pignorato è pari a € 16.744,00. ~ € 16.750,00

Taranto, 14.04.2009



ALLEGATI:

1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visura catastale dell'immobile;
4. Planimetria catastale dell'immobile;
5. Planimetria del sub 5;
6. Verbale di sopralluogo del C.T.U.;
7. Dichiarazione del terzo occupante dell'immobile;
8. Copia scrittura privata tra l'esecutato - Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] terzo occupante;
9. Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
10. Documentazione fotografica;
11. Copia dell'istanza relativa alla sanatoria/condono dell'immobile ai sensi della Legge 47/85;
12. Note del Comune di Taranto relative al completamento della pratica di condono;
13. N° 2 copie cartacee dell'ordinanza di vendita.