

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'esperto Dott.
Ing. Edoardo D'Autilia nel procedimento di esecuzione immo-
biliare n. 280/2015 promosso da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa F. Zanna
P.Dd.: Avv. Pietro Di Serio
Udienza: 23/01/2020



RELAZIONE PERITALE

Integrazione per nuova individuazione di Lotto Unico
della P.E. già depositata in data 19/02/2016



Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 [REDACTED]



La presente relazione di stima viene redatta a seguito di disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna che nell'udienza del giorno 14/11/2019, così come riportato nel verbale di udienza, poneva al sottoscritto Dott. Ing. Edoardo D'Autilia, già nominato esperto nella presente procedura esecutiva, di:

- *reindividuare il LOTTO accorpando i precedenti 3 Lotti ed effettuando la descrizione e la stima del LOTTO UNICO*

Fissando l'udienza del 23/01/2020 per il deposito dell'integrazione come innanzi indicata.

Fatto Salvo che il sottoscritto Ctu aveva già depositato la sua perizia estimativa sugli immobili oggetto della procedura, distinguendoli in lotti seguendo la divisione così come indicato dal creditore precedente e con quanto concordato con il ausiliario del giudice, qui di seguito come richiesto si riporta stima e la descrizione del Lotto Unico con accorpamento dei tre beni costituiti da distinte unità catastali, resta valida la documentazione già allegata alla precedente perizia depositata in data 19/02/2016 e che costituisce parte integrante della presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 e [REDACTED]



Come sopra riportato il Ctu aveva già provveduto a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nella perizia depositata in data 19/02/2016, e qui di seguito riportati:

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

- 1) PROVVEDA l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*
- 2) ALL'ACQUISIZIONE dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*
 - 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:*
 - c.1) 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;

3. 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;

4. REDIGA, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a quale titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risulterebbero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; si precisi che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili



all'acquirente;

f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f₁) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso /es. uso, abitazione, servitù ecc.);

f₂) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) l'Esperto dovrà fornire altresì le seguenti informazioni:

g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie;

g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g₃) eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia;

5. FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

6. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comun-



que almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.

8. **DEPOSITI** altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.

9. **SEGNALI** tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.

10. **IN CASO** di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.

11. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

12. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.

13. **RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.



Alla luce della nuova richiesta si procede ad una nuova individuazione dei beni così come di seguito riportata:

Individuazione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento						
Proc.	Immobili e diritti reali di proprietà					
280/2015	Immobile sito in Taranto alla via Cagliari n. 40, piano T; nel NCEU del Comune di Taranto:					
	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza
	244	1706	25	C/3	3	113 mq
	Rendita					
	€ 723,66					
	Immobili e diritti reali di proprietà					
	Immobile sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano T; nel NCEU del Comune di Taranto:					
	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza
	244	1707	32	C/2	2	29 mq
	Rendita					
	€ 85,37					
	Immobile sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano T; nel NCEU del Comune di Taranto:					
	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza
	244	1707	33	C/1	2	55 mq
	Rendita					
	€ 937,37					

Operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo avere preso visione del fascicolo della procedura esecutiva, ha svolto indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetti della stima.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto il giorno 16/12/2015 alla presenza della [redacted] nonché dell'avv. Pietro Di Serio, quale

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 con [redacted]
Promossa da [redacted]

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



Ausiliare del Giudice.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito il rilievo metrico – fotografico ricavando le informazioni utili per l'individuazione dei beni e per la valutazione degli stessi.

Nel corso del sopralluogo è stato redatto idoneo verbale di accesso che si allega alla presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, con riferimento agli atti ed allo stato dei luoghi, costituisce il seguente LOTTO UNICO:

Lotto	Descrizione						
Unico	Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40, piano T, della superficie coperta di circa 113 mq.						
	Catasto Urbano – Comune di Taranto						
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consisten-	Rendita
	244	1706	25	C/3	3	113 mq	€ 723,66
	Ditta: [REDACTED] intera proprietà.						
	Locali deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano T, della superficie coperta complessiva di circa 26+10 mq.						
	Catasto Urbano – Comune di Taranto						
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consisten-	Rendita
	244	1707	38	C/2	4	26 mq	€ 106,08
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consisten-	Rendita
	244	1707	40	C/2	4	10 mq	€ 40,80
	Ditta: [REDACTED]						
	Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano T, della superficie coperta di circa 52 mq.						
	Catasto Urbano – Comune di Taranto						
	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Consisten-	Rendita
	244	1707	39	C/1	4	52 mq	€ 886,24
	Ditta: [REDACTED]						

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

così come da aggiornamento catastale disposto dal G.E. e qui di seguito riportato:

Dati Catastali Originali						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	32	C/2	2	29 mq	€ 85,37
Indirizzo: via Cagliari n. 44 piano T						
Ditta: Erbante Antonietta per intera proprietà.						
244	1707	33	C/1	2	55 mq	€ 937,37
Indirizzo: via Cagliari n.46 piano T.						
Ditta: [REDACTED]						
Dati Catastali Aggiornati						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	38	C/2	4	26 mq	€ 106,08
Indirizzo: via Cagliari n. 44 piano T						
Ditta: [REDACTED]						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	40	C/2	4	10 mq	€ 40,80
Indirizzo: via Cagliari n. 44 piano T						
Ditta: [REDACTED]						
La nuova ripartizione ha frazionato una porzione del ex sub 33 accorpandola a una porzione frazionata del ex sub 32 per formare il nuovo sub 38, la restante parte non frazionata del ex sub 32 ha costituito il nuovo sub 40.						

Dati Catastali Originali						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	33	C/1	2	55 mq	€ 937,37
Ditta: via Cagliari n. 46 piano T						
Ditta: [REDACTED]						
Dati Catastali Aggiornati						

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED]
 Promossa [REDACTED]

<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
244	1707	39	C/1	4	52 mq	€ 886,24
Ditta: via Cagliari n. 46 piano T						
Ditta: [REDACTED]						
La nuova ripartizione ha frazionato una porzione del ex sub 33 accorpandola a una porzione frazionata del ex sub 32						

Lotto Unico

Il Lotto Unico di cui alla presente procedura è costituito dai seguenti beni:

Bene n°1 : ***“Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40, piano terra, della superficie coperta di circa 113 mq”.***

Bene n°2 : ***“Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano terra, della superficie coperta di circa 43 mq”.***

Bene n°3 : ***“Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano terra, della superficie coperta di circa 52 mq”.***

Caratteristiche Zona

La zona in cui sono edificati gli immobili in oggetto, si trova immediatamente a ridosso del centro storico di Taranto, in un quartiere semicentrale denominato Tre Carrare-Battisti, risulta ben servita da strade, parcheggi, impianti idrico-fognario, elettrico, servizi pubblici ecc.

I Fabbricati

Il bene n.1, laboratorio in via Cagliari n.40 risulta inserito in un fabbricato di tipo in linea, costituente un complesso condominiale per civili abitazioni e locali commerciali composto da piano terra e otto piani superiori serviti da ascensore, aventi accesso da via Cagliari 38, costruito nell'anno 1962, ha struttura portante in cemento armato con pilastri, travi e solai in latero-cemento, murature di tompagno intonacate e copertura a terrazza.

I beni n.2 locale deposito in via Cagliari n.44 e n.3 locale negozio in via Cagliari n.46, risultano inseriti in un fabbricato, di tipo in linea, costituente un complesso condominiale per civili abitazioni e locali commerciali composto da piano terra e otto piani superiori serviti da ascensore, aventi accesso da via

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 [REDACTED]
Promossa [REDACTED]

Cagliari 44, costruito nell'anno 1954, per quanto ai primi cinque piani come sopraelevazione al piano terra già esistente, è stato successivamente oggetto di sopraelevazione di ulteriori 3 livelli, fino agli attuali 8 livelli oltre il piano terra, ha struttura portante in cemento armato con pilastri, travi e solai in latero-cemento, murature di tompagno intonacate e copertura a terrazza.

Unità Immobiliari

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Il locale, è posto al piano Terra di un edificio composto da piano terra, e otto piani superiori ed ha accesso diretto dalla pubblica via, è composto da un ampio vano di accesso adibito alla vendita, un ampio vano interno adibito alla zona panificazione, bagno e antibagno. Attualmente questo locale è collegato mediante apertura di porta diretta con il locale adiacente di via Cagliari civico 42 di proprietà della [REDACTED] fusione autorizzata con pratica di sanatoria n° 14417/86 e n° 313/94.

Superfici	
Tipologia	Superficie
Sup. Coperta	113 mq

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Il locale, è posto al piano Terra di un edificio composto da piano terra e otto piani superiori, con ingresso dal cortile a cui si accede dall'androne del portone condominiale, attualmente risulta composto di due vani adibiti a deposito e di un piccolo portico in corrispondenza dell'attuale accesso.

Per quanto risultato dai rilievi svolti e dalle planimetria catastali individuate ricavando i dati dall'atto di pignoramento, il locale in questione è stato oggetto di trasformazioni, risulta infatti che un vano del locale negozio confinante di stessa proprietà è stato frazionato e fuso il locale in questione, e inoltre risulta che una porzione dell'originale locale risulta invece essere stata separata ed annessa ad un altro locale confinante sempre di proprietà della stessa esecutata.

Superfici	
Tipologia	Superficie
Sup. Coperta	26 mq
Sup. Portico	6 mq
Sup. Coperta (frazionata)	11 mq

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Il locale, è posto al piano Terra di un edificio composto da piano terra, e otto piani superiori ed ha accesso diretto dalla pubblica via, è composto da un ampio primo vano di accesso attualmente adibito a deposito con annesso ripostiglio, un secondo ampio vano interno adibito sempre a deposito con collegamento mediante porta di accesso con androne condominiale del civico 44, da un terzo vano interno, e da un bagno con antibagno.

Superfici	
Tipologia	Superficie
Sup. Coperta	52 mq

Materiali, impianti e stato manutentivo

Laboratoric sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Il locale, rifinito con materiali di tipo economico ha pavimenti in ceramica nella zona vendita e in marmette di cemento e graniglia di marmo nella restante parte, pareti intonacate e tinteggiate, quella della zona panificazione e del bagno piastrellate, controsoffitto in cartongesso e pannelli modulari. Gli infissi interni in alluminio, gli infissi esterni in anticorodal.

Il locale è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico e fognario collegati alle reti cittadine, impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore.

In conclusione, l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e non necessita di opere edilizie straordinarie.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Il locale, rifinito con materiali di tipo economico ha pavimenti in marmette di

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED]
Promossa [REDACTED]



cemento e graniglia di marmo, le pareti dei due vani di cui si compone risultano interamente piastrellate, il soffitto intonacato. Il portoncino di ingresso in alluminio.

Il locale è provvisto di impianto elettrico.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Il locale, rifinito con materiali di tipo economico ha pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo, le pareti dei tre vani deposito e dei servizi igienici risultano interamente piastrellate, il soffitto intonacato. Gli infissi interni e il portone di ingresso sono in alluminio, la porta di accesso dall'androne in legno.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico e fognario collegati alle reti cittadine.

Confini

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Il locale confina con strada pubblica, vano scala condominiale civico 38, cortile condominiale, e locale di proprietà [REDACTED]

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Il locale confina con cortile, e con locali stessa proprietà.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Il locale confina con strada pubblica, vano scala condominiale civico 44, cortile condominiale, e locale stessa proprietà.

Pratica edilizia

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Il complesso edilizio, cui fa parte il locale commerciale al piano terra in esame, è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruire n. 18/62 del 5/09/1962.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44 e Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Il complesso edilizio, cui fanno parte i due locali al piano terra in esame, è stato realizzato in virtù di Autorizzazione a Costruire del 20/01/1954.

Abitabilità

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

L'intero immobile di via Cagliari 38, in cui è posto il locale al piano terra, è munito di Dichiarazione di Abitabilità rilasciato data in data 16/01/1965.

Il locale in esame è munito di Dichiarazione di Abitabilità rilasciato in data 29/09/1995 a seguito di autorizzazione lavori edili e fusione locali con cambio d'uso e fusione in sanatoria prat. 14417/87 e prat.313/94.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44 e Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

L'immobile dai riscontri effettuati presso gli uffici preposti è risultato privo di Certificato di Agibilità.

Difformità

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Dal sopralluogo effettuato risulta che il locale è stato oggetto di fusione con altro locale confinante di proprietà [REDACTED] mediante apertura di vano porta, di tale fusione oggetto di autorizzazione presso gli uffici comunali non risulta corrispondenza nella planimetria catastale denunciata in data 04/03/2008.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Dalle ricerche effettuate risulta che il locale è stato oggetto di aggiornamento catastale del 22/02/2008 e di sanatoria per opere edili realizzate in assenza di autorizzazione edilizia in data 20/12/2009 per quanto al vano frazionato e fuso. Risulta privo di autorizzazioni per la restante parte. Inoltre, come verificato da visita sui luoghi, la situazione planimetrica risulta difforme da quanto riportato nella planimetria catastale aggiornata del 20/04/93 in quanto un porzione di superficie facente parte dello stesso locale risulta frazionato e fusa con altro locale confinante di proprietà [REDACTED] mediante chiusura di muratura.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Dalle ricerche effettuate risulta che il locale è stato oggetto di aggiornamento catastale del 22/02/2008 e di sanatoria per opere edili realizzate in assenza di autorizzazione edilizia in data 20/12/2009.



Attualmente, come verificato da visita sui luoghi, la situazione planimetrica risulta difforme da quanto autorizzato in quanto un vano interno facente parte dello stesso locale risulta frazionato e fuso con altro locale di stessa proprietà

mediante chiusura di muratura.

Sanabilità

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Le difformità sono sanabili mediante richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 37 del DPR 380/2001 dei cui costi sarà tenuto in considerazione in fase di stima.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Le difformità sono sanabili mediante richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 37 del DPR 380/2001 dei cui costi sarà tenuto in considerazione in fase di stima.

Il sottoscritto CTU come indicato su verbale di giuramento ha provveduto ad effettuare la procedura di aggiornamento catastale in data 18/01/2016.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Le difformità sono sanabili mediante richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 37 del DPR 380/2001 dei cui costi sarà tenuto in considerazione in fase di stima.

Il sottoscritto CTU come indicato su verbale di giuramento ha provveduto ad effettuare la procedura di aggiornamento catastale in data 18/01/2016.

Conclusioni

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Il locale dovrà essere oggetto di interventi edili al fine della chiusura del vano porta attualmente esistente tra il locale oggetto di pignoramento e il confinante locale di proprietà [redacted] il cui costo lo scrivente valuta cautelativamente in € 4.000,00, costo tenuto in considerazione in fase di stima.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria e per la richiesta del Certificato di Agibilità dei cui costi lo scrivente valuta cautelativamente

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [redacted]
Promossa da [redacted]

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



in € 3.000,00, costo tenuto in considerazione in fase di stima.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia per la richiesta del Certificato di Agibilità dei cui costi lo scrivente valuta cautelativamente in € 2.000,00, costo tenuto in considerazione in fase di stima.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19/06/2015

Diritto	Pervenuto	Data	Rogante	Trasc.	Data
piena proprietà	compravendita	25.08.1966	[REDACTED]	46792	23.09.1966

Stato di possesso

L'immobile è occupato da attività commerciale [REDACTED]
[REDACTED] e dalle indagini svolte non risultano registrati contratti di locazione.

Posizione Condominiale

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore geom. Vincenzo Tauro, l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammontano a circa €144 e sono regolarmente pagate, non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, risulta ad oggi un'insolvenza quota acqua pari a € 630.88.

Iscrizioni

N.r.	Del	Tipo	A favore
3327	14.05.2008	Ipoteca	Banca Antoniana

Trascrizioni

N.R.g./N.R.p.	Del	Tipo	A favore
12958739	19.06.2015	[REDACTED]	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata			
provenienza	verbale sopralluogo	visura catastale	planimetria catastale
Si	Si	Si	Si
grafici prog.	concessione edilizia	agibilità	fotografie
Si	Si	Si	Si

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria e per la richiesta del Certificato di Agibilità dei cui costi lo scrivente valuta cautelativamente in € 3.000,00, costo tenuto in considerazione in fase di stima.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19/06/2015					
Diritto	Pervenuto	Data	Rogante	Trasc.	Data
piena proprietà	compravendita	14.01.2000	M. Monti	738	14.01.2000

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso dell'esecutato.

Posizione Condominiale

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore dr.ssa. Egidia Taurino, l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammontano a circa €79,03 e risultano regolarmente corrisposte. Le spese straordinarie già deliberate e scadute ammontano a € 2.385,00.

Iscrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
3327	14.05.2008	Ipoteca	Banca Antonveneta S.p.a.



Trascrizioni			
N.R.g./N.R.p.	Del	Tipo	A favore
11205/8739	19.06.2015	Pignoramento	

Documentazione allegata/verificata			
provenienza	verbale sopralluogo	visura catastale	planimetria catastale
Si	Si	Si	Si
grafici prog.	concessione edilizia	agibilità	fotografie
Si	Si	No	Si

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia per la richiesta del Certificato di Agibilità dei cui costi lo scrivente valuta cautelativamente in € 2.000,00, costo tenuto in considerazione in fase di stima.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19/06/2015					
Diritto	Pervenuto	Data	Rogante	Trasc.	Data
piena proprietà	compravendita	14.01.2000	M. Monti	738	14.01.2000

Stato di possesso
L'immobile è nel possesso dell'esecutato.

Posizione Condominiale
Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore dr.ssa. Egidia Taurino, l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammontano a circa €112,11 e risultano regolarmente corrisposte. Le spese straordinarie già deliberate e scadute ammontano a € 2.850,00.

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 cont
Promoss

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



Iscrizioni			
N.r.	Del	Tipo	A favore
3327	14.05.2008	Ipoteca	Banca Antonveneta S.p.a.

Trascrizioni			
N.R.g./N.R.p.	Del	Tipo	A favore
11205/8739	19.06.2015	Pignoramento	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata			
provenienza	verbale sopralluogo	visura catastale	planimetria catastale
Si	Si	Si	Si
grafici prog.	concessione edilizia	agibilità	fotografie
Si	Si	No	Si

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima.

Nel caso in esame, 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 quella somma di denaro 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 gli operatori del settore (tecnici, mediatori, agenzie immobiliari, notai e banche) al fine di reperire i prezzi di mercato relativi a recenti contratti di compravendita per immobili aventi medesime caratteristiche di quello in esame e situati nella stessa zona.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenen-

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]



do tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in questione ed in particolare dell'ubicazione particolarmente vicina al centro abitato.

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando e mediando i risultati delle indagini, determina in **€ 128.000,00** il più probabile valore di mercato.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando e mediando i risultati delle indagini, determina in **€ 22.500,00** il più probabile valore di mercato.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46

Premesso quanto sopra, lo scrivente, opportunamente valutando e mediando i risultati delle indagini, determina in **€ 82.000,00** il più probabile valore di mercato.

Descrizione	Valore
Laboratorio	€ 128.000,00
Deposito	€ 22.500,00
Negozio	€ 82.000,00
Totale Lotto	€ 232.500,00



Descrizione sintetica

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40, piano terra, della superficie coperta di circa 113 mq.

Il locale, è composto da un ampio vano di accesso adibito alla vendita, un ampio vano interno adibito alla zona panificazione, bagno e antibagno.

Nel N.C.E.U. l'unità è identificata al fg. 244, p.lla 1706 sub 25, confinante con vano scala condominiale, cortile condominiale e locale di proprietà [REDACTED]

L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di Licenza di Costruire n. 18/62 del 5/09/1962 e di Certificato di Agibilità, e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria in quanto attualmente il locale risulta fuso mediante apertura di porta diretta con il locale adiacente di via Cagliari civico 42 [REDACTED] fusione autorizzata con pratica di sanatoria n° 14417/86 e n° 313/94.

Attualmente risulta occupato [REDACTED]

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano terra, della superficie coperta di circa 43 mq.

Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano terra, della superficie coperta totale di circa 43 mq., così distinto:

Un locale di superficie coperta 26 mq., posto al piano Terra con ingresso dal cortile a cui si accede dall'androne del portone condominiale, attualmente composto di due vani e di un piccolo portico di 6 mq. in corrispondenza dell'attuale accesso.

Una porzione di superficie di circa 11 mq. identificata al fg. 244, p.lla 1707 sub 40, attualmente questa porzione risulta fisicamente annessa alla particella confinante risultante al catasto in [REDACTED]

Nel N.C.E.U. le due unità sono identificate al fg. 244, p.lla 1707 sub 38, e stessa partita al fg. 244, p.lla 1707 sub 40, confinante con cortile condominiale e locali di proprietà [REDACTED]

Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 con [REDACTED]

[REDACTED]
L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di approvazione comunale, per la sola parte frazionata e annessa del locale di pro [REDACTED]

[REDACTED] ntificato al catasto al fg. 244, p.lla 1707 sub 39, per la parte eccedente risulta priva di autorizzazioni comunali e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria per opere edili, per frazionamento e fusione con altri immobili stessa proprietà. Risulta inoltre privo di Certificato di Agibilità.

Attualmente viene utilizzato come deposito e in parte come laboratorio.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano terra, della superficie coperta di circa 52 mq.

Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano terra, della superficie coperta di circa 52 mq.

Il locale, è composto da un vano con accesso diretto da via Cagliari, da ulteriori due vani interni di cui quello centrale con accesso anche da androne condominiale, da un bagno e un antibagno.

Nel N.C.E.U. l'unità è identificata al fg. 244, p.lla 1707 sub 39, confinante con vano scala condominiale, cortile condominiale e locale [REDACTED]

[REDACTED]
L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di approvazione comunale, ma risulta privo di Certificato di Agibilità, e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria per frazionamento e fusione con altro immobile stessa proprietà.

Attualmente risulta utilizzato come deposito.

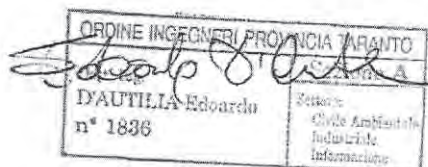
Valore di Mercato: € 232.500,00

In fede,

Taranto, 07 gennaio 2020

L'Esperto

Dott. Ing. Edoardo D'Autilia



Integrazione P.E. - Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 c [REDACTED]