

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
contro
[REDACTED] + 1"

Udienza di giuramento: 06/11/2015

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell' Esecuzione Dott. Remo Lisco poneva al sottoscritto Dott. Ing. Edoardo D'Autilia, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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 e-

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

- stimativa 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;
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 fascioletti 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;

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

- 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 eseguito;
 - 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 comunque 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 alleghi 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

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +i
Promossa da [REDACTED]

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.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

Firmato Da: D'AUTILIA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 781cd47c1d6b8d0e401798ba53c6c14

	244	1707	40	C/2	4	10 mq	€ 40,80
	Ditta: [REDACTED] per intera proprietà.						
	Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano 1, della superficie coperta di circa 52 mq.						
	Catasto Urbano – Comune di Taranto						
3	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	244	1707	39	C/1	4	52 mq	€ 886,24
	Ditta: [REDACTED] per intera proprietà.						

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

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.

Confini

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

Catasto Urbano – Comune di Taranto						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1706	25	C/3	3	113 mq	€ 723,66
Ditta: [REDACTED] per intera proprietà.						

Pratica edilizia

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.

Abitabilità

L'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.

Difformità

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +I
Promossa da [REDACTED]

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.

Sanabilità

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.

Conclusioni

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.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19/06/2015					
Diritto	Pervenuto	Data	Rogante	Trasc.	Data
piena proprietà	compravendita	25.08.1966	D. Pirro	46792	23.09.1966

Stato di possesso

L'immobile è occupato da attività commerciale, [REDACTED] e s.r.l. di [REDACTED] coniuge dell'esecutato, 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.

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in questione ed in particolare dell'ubicazione particolarmente vicina al centro abitato.

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



Descrizione sintetica

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 sig.ra Erbante Antonietta.

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 di proprietà della sig.ra [REDACTED] fusione autorizzata con pratica di sanatoria n° 14417/86 e n° 313/94.

Attualmente risulta occupato da attività commerciale, [REDACTED] di [REDACTED] coniuge dell'esecutato.

Valore di Mercato: € 128.000,00



Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

Lotto 2/3

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



Caratteristiche Zona

La zona in cui è edificato l'immobile 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.



Il Fabbricato

Il fabbricato, di tipo in linea, è inserito in un complesso condominiale per civili abitazioni e locali commerciali ed è composto da piano terra e otto piani superiori serviti da ascensore, aventi accesso da via 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 laterocemento, murature di tomagno intonacate e copertura a terrazza.



Unità Immobiliare

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 planimetrie 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.



Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]



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

Materiali, impianti e stato manutentivo

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

Confini

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

Catasto Urbano – Comune di Taranto						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	38	C/2	4	26 mq	€ 106,08
244	1707	40	C/2	4	10 mq	€ 40,80
Ditta: [redacted] per intera proprietà.						

Pratica edilizia

Il complesso edilizio, cui fa parte il locale depositato al piano terra in esame, è stato realizzato in virtù di Autorizzazione a Costruire del 20/01/1954.

Abitabilità

L'immobile è privo di Certificato di Agibilità.

Difformità

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

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

autorizzazione edilizia in data 20/12/2009 per quanto al vano frazionato e fu-
so.

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]
[REDACTED] mediante chiusura di muratura.

Sanabilità

Le difformità sono sanabili mediante richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi
degli artt. 37 del DPR 380/2001 del 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

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria e per la richie-
sta del Certificato di Agibilità del 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n° R.O.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

Procedimento di esecuzione immobiliare n° R.O.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore dr.ssa. [REDACTED] [REDACTED] 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	[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 compravendi-

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +I
 Promossa da [REDACTED]

Materiali, impianti e stato manutentivo

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

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

Catasto Urbano – Comune di Taranto						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
244	1707	39	C/1	4	52 mq	€ 886,24
Ditta: [REDACTED] per intera proprietà.						

Pratica edilizia

Il complesso edilizio, cui fa parte il locale commerciale al piano terra in esame, è stato realizzato in virtù di Autorizzazione a Costruire del 20/01/1954.

Abitabilità

L'immobile è privo di Certificato di Agibilità.

Difformità

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 [REDACTED] mediante chiusura di muratura.

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] +1
Promossa da [REDACTED]

Sanabilità

Le difformità sono sanabili mediante richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 37 del DPR 380/2001 del 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

L'immobile dovrà essere oggetto di pratica edilizia per la richiesta del Certificato di Agibilità del 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 [REDACTED] [REDACTED] 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.

Iscrizioni

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

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

mercato.

Descrizione sintetica

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 di proprietà sig.ra [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: € 82.000,00

In fede,

Taranto, 16 febbraio 2016

L'Esperto

Dott. Ing. Edoardo D'Autilia


D'AUTILIA Edoardo
c° 1888

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 280/2015 contro [REDACTED] v.1
Promossa da [REDACTED]