

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N.R.G. 443/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

████████████████████

Contro

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Zanna

Tecnico Incaricato Dott. Arch. Bernardino Schiavoni

data giuramento: 18/04/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto all'albo degli Architetti di Taranto al n°282

Iscritto all'albo del Tribunale di Taranto al n°93

Via Marco Gattii, 20 74024 Manduria (Ta)

Telefono/fax: 099/9794496

Cell. 338/6781275

email: architettoschiavoni@libero.it

pec: berardino.schiavoni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it 3

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Comunicazioni del tecnico agli aventi diritto	7
Sopralluoghi	8
Acquisizione della necessaria documentazione	9
Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.	11
Formazione lotti di vendita	13
Elenco Allegati Relazione	14

Lotto Unico

15

Esatta elencazione ed individuazione del bene componente il lotto	16
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	16
Stato di possesso degli immobili	18
Vincoli a carico dell'acquirente	18
Vincoli non opponibili all'acquirente	18
Spese di gestione e manutenzione condominiale	20
Stima dei beni oggetto di esecuzione	20
Conclusioni	21
Elenco Allegati Lotto Unico	22
Descrizione sintetica Lotto Unico	23

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del **18/04/2016**, dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo Sig. Giudice dell'esecuzione, poneva al sottoscritto arch. Bernardino Schiavoni, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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

Successivamente:

1. provveda, 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 e 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, della 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 catast ali, 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 dell'immobile;

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, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare 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 che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero 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 eventualmente in corso per il rilascio; si precisa 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

f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non eseguito;

f1d) 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

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) 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 condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un 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. *alleggi 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 tele-trasmessi ed alleggi 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.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO (come in atti)		
Procedura n°	Bene	
443/2015	A	- piena proprietà dell'appartamento di tipo popolare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla via Mazzini n°152 posto al piano terra con accesso dall'ultima porta a sinistra entrando nel cortile, composto da una stanza, una stanzetta e piccoli accessori per una superficie di mq.40 circa censita in NCEU di detto Comune al foglio 319, p.lla 4575 sub. 1, (derivante dalla originaria p.lla 1887 sub 1 e così variata di ufficio per allineamento mappe), via Mazzini n°152, piano terra, zona censuaria 1, categoria A/4, vani 3,5, R.C. € 325,37.

Esecutato: [REDACTED]

Comproprietari: ----

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Comunicazioni del tecnico agli aventi diritto

Il sottoscritto arch. Bernardino Schiavoni nominato per la procedura di esecuzione immobiliare N.R.G. 443/2015, comunicava la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 25/07/2016 presso l'immobile oggetto di consulenza con le seguenti modalità:

- con raccomandata A/R del 05/07/2016, all'esecutato;
- a mezzo p.e.c. del 05/07/2016 al creditore procedente, all'intervenuto ed

all'ausiliario del Giudice avv. V. Malvani.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
[REDACTED]



In data 25/07/2016 sui luoghi è intervenuto l'ausiliario del Giudice avv. Malvani. Il sopralluogo previsto non è stato eseguito per l'assenza sui luoghi dell'esecutato. (verbale 1 in allegato) La raccomandata inviata all'esecutato ritornava al mittente per compiuta giacenza il 09/08/2016.

Si provvedeva ad effettuare un ulteriore tentativo d'accesso comunicando la nuova data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 11/11/2016 presso l'immobile oggetto di consulenza con le seguenti modalità:

- con raccomandata A/R del 15/10/2016, all'esecutato;
- a mezzo p.e.c. del 14/10/2016 al creditore procedente, all'intervenuto ed all'ausiliario del Giudice.

In data 11/11/2016 sui luoghi è intervenuto l'ausiliario del Giudice avv. Malvani. Anche in tale occasione non è stato possibile accedere ai luoghi per l'assenza dell'esecutato. (verbale 2 in allegato) La raccomandata inviata all'esecutato ritornava al mittente per compiuta giacenza il 21/11/2016.

In accordo con l'ausiliario del giudice si decideva di chiedere al Giudice l'autorizzazione per l'accesso forzoso all'immobile.

In data 27/10/2017 lo scrivente, non avendo la possibilità di espletare l'incarico ricevuto, provvedeva a comunicare al Giudice la sospensione delle operazioni peritali.

In data 14/03/2019 il giudice autorizzava il C.T.U. "*ad elaborare la perizia sulla base della documentazione esistente.*"

Sopralluoghi

Nel corso dei sopralluoghi presso l'immobile ubicato in Taranto (Ta) via Mazzini n°152 non avendo possibilità di accesso all'immobile è stata eseguita solo la rilevazione fotografica esterna dell'intero fabbricato ove è ubicato il bene pignorato. (allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Acquisizione della necessaria documentazione

Documentazione presso Ufficio Anagrafe

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Taranto, è stato acquisito il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia – Residenza - Cittadinanza dell'esecutato. Visto il tempo intercorso tra la prima acquisizione e l'espletamento della consulenza è stato necessario rinnovare il certificato (**allegato**)

Documentazione presso Ufficio Stato Civile

Presso l'Ufficio Servizio Stato Civile del Comune di Taranto (Ta) sono stati acquisiti l'Estratto Riassunto di Atto di Nascita e l'Estratto Riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato. Visto il tempo intercorso tra la prima acquisizione e l'espletamento della consulenza è stato necessario rinnovare i certificati (**allegato**)

Documentazione presso Agenzia del Territorio

Presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Taranto, è stata acquisita la seguente documentazione (**allegato**):

1. visure catastali del bene oggetto di pignoramento:
 - foglio 319, particella 4575, sub 1;
2. planimetria catastale del bene;
3. stralcio foglio di mappa.

Documentazione inerente il titolo di provenienza dell'immobile

Documentazione inerente il titolo di provenienza dell'immobile

Presso il Notaio R. Frascolla di Taranto è stato acquisito in copia dell'atto di compravendita a rogito dello stesso notaio stipulato in data 31 luglio 2008, repertorio n°219235/15491, trascritto a Taranto il 05 agosto 2008 ai n°23885/16216. (**allegato**)

Documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto (Ta) il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione esibita (**allegato**):

ASTE GIUDIZIARIE.it
[Redacted signature area]



1) copia stralcio elaborati grafici del 1935 per la sopraelevazione dell'immobile di via Mazzini n°152;

2) copia istanza per la realizzazione di n°2 appartamenti nel cortile del fabbricato ubicato in via Mazzini,154(probabile civico errato) e relativi elaborati grafici.

Documentazione presso l'Amministratore dell'immobile

Presso la sede dello studio [REDACTED] del Condominio di via Mazzini,154 in Taranto nel 2016 sono state acquisite le necessarie informazioni relative alle spese di gestione del fabbricato.

Dati Originali in Atti								
Comune di Taranto - Catasto fabbricati								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. Vani	Sup. catastale mq.	Rendita Euro
319	4575	1	1	A/4	4	3,5	40	325,37
In ditta: - [REDACTED]								

Dati Aggiornati								
Comune di Taranto - Catasto fabbricati								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. Vani	Sup. catastale mq.	Rendita Euro
In ditta: -								

Note sulla situazione catastale

Si precisa che attraverso l'analisi delle planimetrie catastale e di progetto emergono, se pur lievi, alcune discordanze non verificabili causa il mancato accesso ai luoghi. Quanto esposto, se accertato, potrà rendere necessario un aggiornamento della planimetria catastale.



[REDACTED]
identificato in catasto con la particella 1887 sub 1 del foglio 319;

= con atto del Notaio Angelo Raffaele Quaranta di Taranto del 14 luglio 1999, repertorio n.27453, trascritto a Taranto il 21 luglio 1999 ai n.ri 12996/9712, la

[REDACTED]
[REDACTED] a Taranto il 25 febbraio 1964;

= con atto del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto del 21 dicembre 2004, repertorio n.79040/13562, trascritto a Taranto il 27 dicembre 2004 ai n.ri 32250/21499, il [REDACTED]

[REDACTED] T [REDACTED]
[REDACTED]
= con atto del Notaio Giandomenico Cito di Taranto del 10 aprile 2008, repertorio n. 100923/15206, trascritto a Taranto il 2 maggio 2008 ai n.ri 13140/8980, la [REDACTED] vendeva l'immobile, identificato con la particella 4575 sub 1 (ex 1887/1) del foglio 319, alla [REDACTED]

[REDACTED]
= con atto del Notaio Riccardo Frascolla di Taranto del 31 luglio 2008, repertorio n. 219235/15491, trascritto a Taranto il 5 agosto 2008 ai n.ri 23885/16216, la [REDACTED] detto immobile, identificato con la particella 4575 sub 1 (ex 1887/1) del foglio 319, al [REDACTED]

[REDACTED]"

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Nel periodo in esame il predetto immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Trascrizione Pignoramento Esattoriale** n.ri 4649/3876 del 5 aprile 1996 a favore di S.O.G.E.T. S.p.A., codice fiscale 00274230945, con sede in Martina Franca (TA) [REDACTED] fra l'altro, sull'immobile identificato con la particella 1887 sub 1 del foglio 319;
- 2) **Ipoteca volontaria** n.ri 23886/5871 del 5 agosto 2008, per euro 120.000,00, a favore Banca per la casa S.p.A., codice fiscale 13263030150, con sede a Milano,

[REDACTED]



domicilio ipotecario eletto Milano - Via Tortona,33, contro [REDACTED]
sulla p.lla 4575 sub 1 del foglio 319.

- 3) **Trascrizione Pignoramento** nn. 18625/14641 del 29 settembre 2015, a
[REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale 00348170101.



Formazione lotti di vendita

Lo scrivente in considerazione sia delle caratteristiche generali dell'immobile oggetto di consulenza, sia delle attuali condizioni del mercato immobiliare, ha ritenuto conveniente individuare i seguenti lotti:



Re individuazione dei Lotti		
Procedura n°	Bene	
443/2015	A	- piena proprietà dell'appartamento di tipo popolare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla via Mazzini n°152 posto al piano terra con accesso dall'ultima porta a sinistra entrando nel cortile, composto da una stanza, una stanzetta e piccoli accessori per una superficie di mq.40 circa censita in NCEU di detto Comune al foglio 319, p.lla 4575 sub. 1, (derivante dalla originaria p.lla 1887 sub 1 e così variata di ufficio per allineamento mappe), via Mazzini n°152, piano terra, zona censuaria 1, categoria A/4, vani 3,5, R.C. € 325,37.

Dati Aggiornati al 12/2019								
Comune di Taranto – Catasto fabbricati								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. Vani	Sup. catastale mq.	Rendita Euro
319	4575	1	1	A/4	4	3,5	40	325,37
	In ditta: - [REDACTED]							



Elenco Allegati Relazione

1. Comunicazioni di inizio operazioni peritali;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Estr. Riassunto Atto di Nascita ed Estr. Riassunto Atto di Matrimonio;
4. Certificato Contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza;
5. Documentazione catastale:
 - 5a) Visura degli immobili;
 - 5b) Planimetria;
 - 5c) Stralcio foglio di mappa;
6. Copia Atto di Compravendita acquisito;
7. Attestazione di invio di copia della perizia alle parti;
8. n°1 sezione separata per il lotto unico individuato con relativi allegati;
9. Copia relazione in formato privacy;
10. Richiesta liquidazione consulenza ed allegati.

Manduria, 17/01/2020

Il Tecnico

Arch. Berardino Schiavoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - Procedura N.R.G. 443/2015

UNICREDIT S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Zanna

Tecnico Incaricato Dott. Arch. Bernardino Schiavoni

data giuramento: 18/04/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esatta elencazione ed individuazione del bene componente il lotto

Diritti in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Taranto (Ta), via Mazzini n°152.

Trattasi di un piccolo appartamento a piano terra con accesso dal cortile retrostante un intero fabbricato costituito complessivamente da un piano terra e tre piani superiori. L'unità abitativa è disposta su di un unico livello e confina a sud e ad est con altra proprietà, ad ovest con altro appartamento, a nord con cortile interno e restante parte di fabbricato.

N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, particella 4575, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, sup. catastale mq. 40, R.C. Euro 325,37, Via G. Mazzini n°152, piano terra.

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il fabbricato del quale l'appartamento ne è parte è ubicato nel Comune di Taranto (Ta) via Mazzini,152.

La zona urbanistica è destinata al residenziale, terziario e commerciale ed è ubicata in zona centrale rispetto al nucleo urbano della città. L'area è attrezzata con servizi ed attività varie.

Dalla documentazione acquisita emerge che l'unità abitativa è così organizzata:

- un ingresso, un soggiorno/di simpegno, una cucina, una camera da letto, un piccolo cortile, un wc.

La superficie coperta (sviluppo da planimetria di progetto) è pari a circa mq. 42,00 con piccolo ortale di circa mq.3,00.

Complessivamente la superficie utile ammonta a circa mq. 36,10.

Il livello delle finiture delle strutture esterne dell'intero fabbricato è classificabile come medio. Abbisogna di opere di manutenzione straordinaria.

Non è stato possibile appurare il livello delle finiture e la dotazione impiantistica dell'appartamento causa il mancato accesso all'immobile.

La realizzazione dell'intero fabbricato risale all'incirca al 1935. Presso l'archivio U.T.C. è presente una pratica del 1935 per la sopraelevazione del terzo piano dell'intero edificio. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedura, presso l'archivio dell'U.T.C. è stata riscontrata una pratica edilizia del 1948



riguardante un progetto per la realizzazione di due appartamenti nel cortile scoperto retrostante il fabbricato di via Mazzini,154 (probabile errore nell'indicazione del numero civico, attualmente civico 152). In data 23/09/1948 il Sindaco dispone "Permettersi quanto sopra è chiesto..".

Si precisa che il mancato accesso all'immobile non ha permesso di verificare la congruità di quanto realizzato rispetto alle evidenze grafiche allegate al progetto.



Data l'organizzazione dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene non possibile una comoda divisione dello stesso.

Unità abitativa		Sup. Utile
Destinaz. Ambienti		Mq.
Piano terra		
	Ingresso	4,20
	Soggiorno/disimpegno	7,75
	Letto	15,20
	Cucina	7,75
	Wc	1,20
	Totale sup. utile	36,10
	Cortile pert. esclusiva	3,00

Dati Aggiornati al 12/2019								
Comune di Taranto – Catasto fabbricati								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. Vani	Sup. catastale mq.	Rendita Euro
319	4575	1	1	A/4	4	3,5	40	325,37
	In ditta: -							



state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n°	A favore di	Contro
Ipoteca Volontaria	Atto Notai o R. Frascolla di Taranto del 31/07/2008	Reg. gen. 23886 Reg. part. 5871 del 5/08/2008	Banca per la Casa S.p.A. - Milano	[REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n°	A favore di	Contro
Pignoramento Immobiliare	Atto Giudiziaro Corte di Appello del 16/07/2015 n° rep. 2388	Reg. gen. 18625 Reg. part. 14641 del 29/09/2015	Unicredit S.p.A. - Roma	[REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n°	A favore di	Contro
Pignoramento Esattoriale		Reg. gen. 4649 Reg. part. 3876 del 05/04/1996	Soget S.p.A. Martina Franca	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
Atto prov.	Plan. att.	Plan. cat.	Plan. prog.	Verb. Terzi	Estr. matr.	Cond.
Si	Si	Si	Si	/	Si	Si

Verifica documenti						
Nota Trascriz.	Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecaria	Cert. Notarile	Cert. Dest. Urb.	Cert. Storico
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Spese di gestione e manutenzione condominiale

Da informazioni assunte alla data del 31/01/2017 presso l'amministratore del condominio, Sig. V. Galetta - Taranto, è emerso quanto di seguito specificato in merito al bene oggetto di consulenza.

1) principali voci di spesa condominiale:

- pulizia scale, androne e cortile, energia elettrica, parcelle amministratore, interventi vari;

2) importo medio annuo spese di gestione (quota appartamento):

Ammonta a circa € 66,30;

3) spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

- nessuna;

4) spese condominiali scadute e non pagate:

- € 434;

Stima dei beni oggetto di esecuzione

L'unità immobiliare oggetto di stima rientra in una fascia di media-bassa commercializzazione, in considerazione di fattori quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la consistenza, vetustà.

Si precisa che il mancato accesso all'immobile, tra l'altro, non ha permesso di appurare le reali caratteristiche della dotazione impiantistica ed il grado di conservazione delle finiture dell'alloggio. Pertanto al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, si è ritenuto applicare un livello di dotazione e conservazione medio. Il metodo valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa. Tale criterio si fonda sulla comparazione dei prezzi di mercato adottati in occasioni di recenti vendite, per immobili assimilabili per caratteristiche ed ubicazione al bene da stimare.

Sono state pertanto assunte informazioni sia dirette presso operatori ed agenzie del settore immobiliare e sia indirette consultando l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ricavando una scala di valori successivamente confrontata con le caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare. La valutazione di tali caratteristiche e l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, rispetto ai valori acquisiti con l'indagine di mercato, ha



determinato il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'immobile, sono state applicate le disposizioni indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23/03/1998 n°138.



Superficie commerciale								
Foglio	p.lla	Sub	Destinaz. Ambienti	Sup. Utile Mq.	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm. mq.	
319	4575	1	Piano Terra					
			Ingresso	4,20	5,20	1	5,20	
			Soggiorno-disimpegno	7,75	8,80	1	8,80	
			Letto	15,20	17,20	1	17,20	
			Cucina	7,750	8,80	1	8,80	
			Wc	1,20	1,50	1	1,50	
			Pertinenze/Acc.					
			cortile pert. esclusiva	3,00	--	0,30	0,90	
			Superficie commerciale complessiva					mq. 42,40

Conclusioni

Sulla base di quanto è emerso dalle indagini di mercato di zona effettuate analizzando immobili simili a quello oggetto di analisi, sono stati individuati i seguenti valori:

- appartamento = € 500 / € 1.350 al mq.

Fattori valutati come positivi: - ubicazione in città, presenza di servizi nelle vicinanze;

Fattori valutati come negativi: - consistenza, vetustà.

Le considerazioni appena evidenziate fanno ritenere al sottoscritto che il più probabile valore di mercato dell'intero appartamento sia pari ad:

€ 825/mq x 42,40 mq. = € 34.980,00

(valore dell'immobile nella sua interezza)



Adeguamento e correzioni della stima

Arrotondamento per eccesso = 35.000,00



Prezzo base d'asta dell'immobile

Quota pari ad 1/1 in proprietà adeguata e corretta

€ 35.000,00



Elenco Allegati Lotto Unico

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. Documentazione catastale:
 - 1a) Visura dell'immobile;
 - 1b) Planimetria catastale;
 - 1c) Stralcio foglio di mappa;
2. Documentazione tecnico-amministrativa:
 - 2a) copia documentazione urbanistica;
3. Documentazione fotografica;

Manduria, 17/01/2020

Il Tecnico

Arch. Berardino Schiavoni



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - Procedura N.R.G. 443/2015

Giudice: Dott.ssa Zanna

Tecnico Incaricato Dott. Arch. Bernardino Schiavoni

Descrizione sintetica Lotto Unico

Diritti in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Taranto (Ta), via Mazzini n°152. Trattasi di un piccolo appartamento a piano terra con accesso dal cortile retrostante un intero fabbricato costituito complessivamente da un piano terra e tre piani superiori. L'unità abitativa è disposta su di un unico livello e confina a sud e ad est con altra proprietà, ad ovest con altro appartamento, a nord con cortile interno e restante parte del fabbricato. N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, particella 4575, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, sup. catastale mq. 40, R.C. Euro 325,37, Via G. Mazzini n°152, piano terra. La zona urbanistica è destinata al residenziale, terziario e commerciale ed è ubicata in zona centrale rispetto al nucleo urbano della città. L'area è attrezzata con servizi ed attività varie. Dalla documentazione acquisita emerge che l'unità abitativa è così organizzata: - un ingresso, un soggiorno/disimpegno, una cucina, una camera da letto, un piccolo cortile, un wc.

La superficie coperta (sviluppo da planimetria di progetto) è pari a circa mq. 42,00 con piccolo ortale di circa mq.3,00. Complessivamente la superficie utile ammonta a circa mq. 36,10. Il livello delle finiture delle strutture esterne dell'intero fabbricato è classificabile come medio. Abbisogna di opere di manutenzione straordinaria. Non è stato possibile appurare il livello delle finiture e la dotazione impiantistica dell'appartamento in esame causa il mancato accesso all'immobile. Ai fini di stima si è adottato un livello di finiture e di dotazione impianti medio. La realizzazione dell'intero fabbricato risale all'incirca al 1935. Presso l'archivio U.T.C. è presente una pratica del 1935 per la sopraelevazione del terzo piano dell'intero edificio. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedura, presso l'U.T.C. è stata riscontrata una pratica edilizia dell'agosto del 1948 riguardante un progetto per la realizzazione di due appartamenti nel cortile scoperto retrostante il fabbricato di via Mazzini,154 (probabile errore nell'indicazione del numero civico, attualmente civico 152). In data 23/09/1948 il Sindaco ha disposto "Permettersi quanto sopra è chiesto.."

Si precisa che il mancato accesso all'immobile non ha permesso di verificare la congruità di quanto realizzato rispetto alle evidenze grafiche allegate al progetto.

Valore di mercato del lotto:

€ 35.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it