

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 8/2017 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa F. Zanna, nominava esperto nell'esecuzione in epigrafe il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella al quale poneva, dopo la prestazione del giuramento, i seguenti quesiti:

- 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 com-



presa 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 risulta 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 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 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.

14. DEPOSITI in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

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.



Relazione

Premessa

I beni pignorati sono così descritti nella procedura:

a) in danno della società [REDACTED], con sede in Taranto:

- 1) piena proprietà del villino sito in Taranto alla via Cagliari civico n. 25/27, composto da 18 vani catastali, con terreno pertinenziale circostante, il tutto riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 246, p.lla 1054, sub 1;
- 2) piena proprietà del complesso immobiliare sito in Taranto alla via Speciale costituito da due capannoni, due tettoie e da un piazzale pertinenziale scoperto, oltre ad un piccolo terreno della superficie di are 8.91, il tutto riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 247, p.lla 907, sub 1, nonché in Catasto Terreni al fg. 247 p.lle 907, 435, 436;
- 3) piena proprietà dell'opificio sito in Taranto alla via Speciale riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 247, p.lla 469;
- 4) piena proprietà del locale deposito sito in Taranto alla via Speciale della superficie di 31 mq, riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 247, p.lla 468, sub 1;
- 5) piena proprietà del fabbricato in Taranto alla via Speciale, riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 247, p.lla 468, sub 2;
- 6) piena proprietà dei terreni in Taranto della superficie complessiva di are 36.11 riportati nel Catasto terreni del Comune di Taranto al fg. 247, p.lle 469, 471, 472, 1130, 1131;

b) in danno della sig.ra [REDACTED] A nata a Taranto il 19.02.1972:

- 1) piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato in Taranto alla via Lago di Pergusa n. 64 - sc. B, composto da cinque vani catastali, riportato nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 264, p.lla 229, sub 2;
- 2) piena proprietà dell'area urbana in Taranto alla via Lago di Pergusa n. 64, della superficie di mq 92, riportata nel NCEU del Comune di Taranto al fg. 264, p.lla 229, sub 77.



Gli immobili sono stati sottoposti a pignoramento con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato.

Operazioni Peritali

Il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi, rilievi metrici, topografici e ricerche presso gli uffici comunali e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante il bene pignorato.

Conformità Catastale

Lo scrivente, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche catastali, ha constatato che:

- ☐ lo stato dei luoghi del villino in via Cagliari era difforme dalla situazione catastale per:
 - ineseguita fusione alla p.lla 1054 della p.lla 203, su parte della quale insiste la costruzione;
 - diversa sagoma;
 - mancata rappresentazione della tettoia, in aderenza al fabbricato, e dei vani tecnici lungo il confine;
 - mancata rappresentazione delle pertinenze esterne e dell'area, nella planimetria di accatastamento;
 - diversa distribuzione interna;
- ☐ lo stato dei luoghi e l'intestazione del compendio dei beni pignorati, ai nn. 2, 3, 4, 5 e 6, era difforme da quello catastale per:
 - l'unità al fg. 247, p.lla 907, sub 1, cat. D/1, la cui
 - rappresentazione in mappa non era congruente, sia per il mancato riporto di alcuni silos ivi insistenti, sia per l'avvenuta demolizione di parte dei capannoni;
 - planimetria catastale non riportava le avvenute demolizioni/costruzioni;
 - l'unità fg. 247, p.lla 469, cat. D/1:
 - ancora in ditta "Lame Sud s.r.l., per ineseguita voltura ;
 - non riportata in mappa;
 - la cui planimetria comprendeva oltre alla p.lla 469 (ente urbano) anche le numero 471 e 472 (anch'esse in testa a Lame sud. s.r.l.);

- l'unità fg. 247, particelle numero 468 sub 1 e sub 2:
 - ancora in ditta "Lame Sud s.r.l., per ineseguita voltura,
 - riportate solo parzialmente in mappa e sulla particella 1130;

ha provveduto: alla voltura, in testa all'Esecutato, alla rettifica della mappa dei terreni¹, agli aggiornamenti delle planimetrie catastali² e agli atti propedeutici necessari per la formazione dei lotti.

Identificati catastali aggiornati³

1. La villa in Taranto in via Cagliari civici 25 e 27 è riportata al

<i>N.C.E.U. del Comune di Taranto</i>							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
246	1054	2	A/7	4 ^a	18 vani	608 mq	4.694,59 €
Ditta [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:

<i>N.C.T. del Comune di Taranto</i>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
246	1054	ente urbano	---	0.08.00	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

¹ pratica PREGEO

² pratica DOCFA

³ storia delle particelle ai lotti n. 2, 3, 4, 5,
l'unità:

- 1131sub 2, insistente sulla 1131 c.t., proviene dalla 907 sub 1, insistente sulla 907 c.t.; originata a sua volta dalla 909 sub 1 (insistente sulla 907 c.t) e prima ancora da 144 sub 1
- 1545 sub 2 insiste sulla part. 1545 del c.t. e proviene dalla 469, cat. D/1 che insisteva sulle particelle nn. 469, 471, 472 ora fuse nella 1545
- 1546 sub 1 insiste sulla particella 1546, frazionata dalla 1131 del c.t. proveniente dalla fusione con frazionamento delle 468 e 470, 787, 788
- 1547 sub. 1 insiste sulla particella 1547, originata dalla fusione e frazionamento della 1131 e della 1130 proveniente dalla fusione con frazionamento delle 468 e 470, 787, 788.
- la particella 1544 sub 2, insiste sulla particella 1544, originata dalla fusione delle unità 435, 436;



2. Complesso in v. Speciale

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1131	2	D/1	--	----	---	4.009,70 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:

N.C.T. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1131	ente urbano	---	0.48.63	---	-----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1544	2	C/2	3	46 mq	129 mq	159,17
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:

N.C.T. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>R. A.</i>
247	1544	ente urbano		0.9.15	---	-----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1545	2	C/2	3	185 mq	319 mq	640,15
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:



N.C.T. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1545	ente urbano		0.15.01	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:

N.C.T. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>R. A.</i>
247	1546	ente urbano		0.05.75	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

il terreno su cui insiste al:

N.C.T. del Comune di Taranto						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>R. A.</i>
247	1547	ente urbano		0.15.15	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						



3. L'abitazione e l'area urbana in Taranto, via Lago di Pergusa 64

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	con.	superficie	rendita
264	229	2	A/3	3 ^a	5vani	82/79 mq	413,17€
		77	area urbana	---	92 mq	---	----
Ditta: [REDACTED].							

il complesso "residence Libeccio" insiste sulla particella:

<i>N.C.T. del Comune di Taranto</i>						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Superficie</i>	<i>R. D.</i>	<i>R. A.</i>
264	229	ente urbano	---	0.22.80	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Formazione dei Lotti

Lo scrivente, considerato il mercato, la natura degli immobili, la destinazione e lo stato dei luoghi, forma i seguenti lotti:

Lotto	Descrizione Immobile							
1	Villa signorile in Taranto, in via Cagliari nn. 25 e 27, composta da piano interrato, piano terra, piano ammezzato e primo piano; superficie coperta complessiva di mq 670, oltre terrazzini e locali tecnici, il tutto insistente su un lotto di terreno di mq 800, nominali, catastali.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	sup. cat.	rendita
	246	1054	2 (ex 1)	A/7	4 ^a	18 vani	608 mq	4.694,59 €
	Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
2	Complesso costituito da due capannoni e alcune tettoie in Taranto, con accesso da crearsi alla via Speciale, della superficie coperta, complessiva di circa mq 2.150, insistente su un'area di mq 5.438, nominali, catastali.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita



	247	1131	2	D/1	--	----	---	4.009,70 €
		1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.								
3	Complesso costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta, complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	247	1545	2	C/2	3	185mq	319 mq	640,15
	Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
4	Locale ad uso laboratorio e distinto vano tecnico, in Taranto, alla via Speciale con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di mq 119, insistenti su un'area di mq 1.515 nominali catastali, comprensiva dei fabbricati.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	247	1547	1	C/3	1	115	247	540,47 €
	Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
5	Deposito con tettoia in Taranto, alla via Speciale, con accesso da crearsi sulla via, della superficie coperta, complessiva di mq 135, insistente su un'area di mq 915, nominali, catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	247	1544	2	C/2	3	46	129	159,17
	Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

6

Abitazione al piano terra nel complesso “residence Libeccio”, in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta, pertinenziale di mq 92 e diritto d’uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61.

NCEU - Comune di Taranto							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
246	229	2	A/3	3 ^a	5vani	82/79 mq	413,17€
		77	area urbana	---	92 mq	---	----

Ditta: [REDACTED]

Relazione

Limiti della Relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) le unità sono state considerate nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale;
- d) nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata solo una verifica sommaria sia della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici che dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili.

Elementi comuni a tutti i lotti

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 lo 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.

Determinazione del valore

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio" e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che, il mercato immobiliare locale continua ad essere interessato da un fenomeno di diminuzione dei valori che, a parere degli analisti, non avrà termine pri-



ma della ripresa dell'economia cittadina, attualmente ancora lontana per le ben conosciute problematiche legate alla situazione dell'ILVA.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione, vetustà, della presenza o meno di contratti di locazione opponibili, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione e, in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione, della presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

In assenza di mercato si è fatto ricorso al metodo del costo di ricostruzione, valutando opportunamente lo stato di manutenzione, la posizione, la presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

Lotto 1

Villa signorile in Taranto, in via Cagliari nn. 25 e 27, composta da: piano interrato, piano terra, piano ammezzato e primo piano; della superficie coperta, complessiva di mq 670, oltre terrazzini e locali tecnici, il tutto insistente su un lotto di terreno di mq 800, catastali.

Caratteristiche Zona

La costruzione, nel rione Solito, compresa nell'isolato tra via Plateja, via Cagliari, via Genova e via Palermo, è in un area caratterizzata da fabbricati a villini, alcuni in stile "Liberty", di data anche antecedente la prima Grande Guerra. La zona, completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, ha strade di media ampiezza e discreta possibilità di parcheggio.

Il villino

La palazzina, attualmente sede di un B&B, è composta: da piano interrato, pianoterra, ammezzato e piano superiore. La struttura portante è in muratura con solai piani e scala interna di collegamento. I prospetti sono ricercati e decorati così come le ringhiere e gli elementi, in metallo, a protezione degli accessi.

Il villino composto da:

- ☐ piano terra con ampio salone con caminetto in marmo, cucina, camera da letto padronale e servizi;
- ☐ piano ammezzato, con due ambienti destinati a zona relax e pranzo;
- ☐ primo piano con sei camere, ripostigli e servizi;
- ☐ piano interrato con locali di sgombero.

Sul lastrico solare insiste un gabbiotto, in alluminio e vetro, per l'alloggiamento della cen-



tralina dell'impianto fotovoltaico di recente installazione (circa 2 anni).

Dai rilievi eseguiti e sulla scorta delle planimetrie catastali ritenute congrue, si sono ricavate le seguenti superfici:

Tipologia	Area
Sup. Coperta Cantina + Vano Tecnico	mq 56,00
Sup. Coperta P.T.	mq 296,00
Sup. Coperta P.A.	mq 112,00
Sup. Coperta 1°P.	mq 206,00
Sup. Coperta Complessiva	mq 670,00

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

Il villino, rifinito con materiali di buona qualità, ha pavimenti in marmo al piano terra, in parquet ai piani superiori. Le pareti nel salone, nella zona pranzo e nella zona relax, sono rifinite a stucco stile "Veneziano". Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, quelli interni in legno massello.

Gli impianti sono sottotraccia. L'impianto elettrico è integrato da un impianto fotovoltaico a pannelli solari installato sul lastrico solare.

La costruzione è in buono stato e, a parere dello scrivente, non necessita, a breve, di interventi.

Situazione Edilizia

Il fabbricato è munito di Concessione Edilizia n. 135 del 10.06.1988⁴ e di una successiva S.C.I.A. n. 291/2017 del 09.05.2017, prot. 74372, per modifiche interne.

La costruzione è priva del Certificato di Agibilità

Difformità

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo grafico di progetto assentito risultano le seguenti difformità:

- ☐ la realizzazione di una copertura, con struttura metallica e pannelli di polyglass, adiacente al corpo di fabbrica;
- ☐ la costruzione di due piccoli vani tecnici, lungo il confine est, all'interno dell'area pertinenziale;
- ☐ la costruzione, sul terrazzo, del gabbiotto di protezione della centralina dell'impianto

⁴ La cui pratica non è stata reperita presso l'archivio edilizio comunale.



fotovoltaico;

- ☐ alcune modifiche interne.

Sanatoria

Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi D.P.R. 380/01 e successive modifiche; le restanti difformità dovranno essere eliminate.

Conclusioni

La villa è priva di agibilità che potrà essere ottenuta previa regolarizzazione edilizia e l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e delle attestazioni previste dalla vigente normativa. I costi, per tali pratiche, saranno tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

Confini

Il lotto confina, nella sua interezza, con via Cagliari, con proprietà Palleschi e con proprietà Marsico, salvo altri e migliori confini.

Individuazione catastale

La costruzione, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, è censita nel catasto edilizio al

NCEU Comune di Taranto							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	superficie	rendita
246	1054	2	A/7	4 ^a	18 vani	608 mq	4.694,59 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

mentre il terreno su cui insiste al:

NCT Comune di Taranto						
fg.	p.lla	qualità	cl.	superficie	r. d.	r. a.
246	1054	ENTE URBANO	---	0.08.00	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Situazione Condominiale
Trattasi di palazzina unifamiliare non costituita in condominio.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10/07/2015						
diritto	perv. per	rogante	data	rep.	trascr.	nn.
proprietà	compravendita	A. Latorraca	22.4.2004	96854	7.5.2004	11425/7757
Stato Civile						

Stato di Possesso
L'unità è in locazione, con contratto della durata di quattro anni, registrato il 18 giugno 2015; il canone annuo è di € 7.200.00. Il contratto prevede il tacito rinnovo.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
26282/7649	27.9.2006	Ipoteca legale	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziale	
16166/1798	12.8.2013	ipoteca in rinnovazione	

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
591/294	12.1.2009	accertamento giudiziale	
3475/2153	16.2.2009	nullità di atti	
972/787	18.1.2017	pignoramento	

Vincoli che restano a carico dell'acquirente
Trascrizione: atto, trascritto il 24.2.1988, ai nn. 4020/3169, a favore del Comune di Taranto, di asservimento, in via permanente, ai manufatti da realizzare di tutta l'area non edificata e della destinazione a parcheggio di parte della stessa,.

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 1.100.000,00 il valore dell'intera proprietà ed in € .950.000,00 quello in assenza di ga-



ranzia sui vizi.

Descrizione Sintetica

Villa signorile in Taranto, in via Cagliari nn. 25 e 27, composta: da piano interrato, piano terra, piano ammezzato e primo piano, della superficie coperta complessiva di mq 670, oltre terrazzini e locali tecnici, il tutto insistente su un lotto di terreno di mq 800, nominali, catastali; identificato nel NCEU al fg. 246, p.lla 1054, sub. 2; confinante, nella sua interezza, con via Cagliari, con proprietà Palleschi e con proprietà Marsico, salvo altri e migliori confini.

L'immobile, in parte difforme da quanto autorizzato, è privo di agibilità, che potrà essere ottenuto previa regolarizzazione edilizia e l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dall'attuale normativa per tale certificazione.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 1.100.000,00
Valore a base d'asta 990.000,00



documentazione fotografica;

1. planimetria attuale;
2. planimetria precedente;
3. visura storica urbana;
4. relazione di progetto
5. stralcio di mappa precedente;
6. stralcio particella aggiornata
7. visura storica terreno
8. atto di provenienza
9. contratto di locazione
10. grafici di progetto;
11. grafico di rilievo;



Lotto n. 2

Complesso costituito da due capannoni e alcune tettoie in Taranto, con accesso da crearsi alla via Speciale, della superficie coperta, complessiva di circa mq 2.150, insistente su un'area di mq 5.438, nominali, catastali, comprensiva del sedime dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganecchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area, della superficie catastale di mq 5.438, compreso il sedime dei fabbricati, ha attualmente ingresso da un varco, in corrispondenza del civico 12a, ricadente, per minima parte, nella particella 1546 de è quindi necessario, la realizzazione di un ingresso autonomo. Il lotto è inserito in un'area in parte recintata, di maggiore estensione, che comprende le particelle nn. 918, 919, ed una porzione della n. 1527. Le particelle 918 e 919 a seguito della vendita resteranno intercluse.

L'edificato

Costruzioni insistenti sulla particella n° 1131

Sulla particella 1131 insistono:

- ☐ un capannone ed una porzione di capannone da staccarsi da uno di maggiore estensione;
- ☐ una tettoia, ed una porzione di capannone da frazionarsi da una di maggiore estensione;

- ❑ alcune strutture metalliche (silos, macchinari, ecc ...), in parte sottostanti le tettoie, in parte esterne alle stesse.

Il capannone

Il capannone a nord, ha forma rettangolare, della superficie coperta di mq 240 circa, con struttura portante in acciaio e copertura a tetto, in lamiera zincata, doppia falda; le pareti sono in lamiera.

La porzione di capannone

Dal capannone, simile a quello già descritto, a cavallo della particella contigua n. 1.527, dovrà frazionarsi una porzione di mt 61,10 da misurarsi dalla facciata nord; il distacco interesserà anche gli impianti per una superficie coperta di mq 630, circa.

La tettoia

La tettoia, a nord, di forma rettangolare, ha superficie coperta di mq 680 circa e struttura portante in acciaio con copertura in lamiera ondulata di ferro zincato.

Porzione di tettoia

Dalla tettoia, simile a quella già descritta, a cavallo della particella contigua n. 1.527, dovrà frazionarsi una porzione di mt 61,10 da misurarsi dalla facciata nord, per una superficie coperta di mq 600 circa. Il distacco interesserà anche gli impianti.

I silos e i macchinari

In parte sottostanti alle tettoie, in parte all'esterno, sono sistemati dei silos e diversi macchinari.

Stato manutentivo, materiali e impianti

I capannoni e le tettoie, non in uso e non mantenuti da più anni, sono in pessime condizioni; i silos ed i macchinari, anch'essi non più in uso, non sono recuperabili.

Conclusioni

I capannoni e le tettoie possono essere utilizzate solo a deposito, i silos ed i macchinari sono da rottamare.

Estremi degli atti concessori

Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia in sanatoria n. 159 del 12 giugno 2000.



Difformità

L'esistente è in parte difforme da quanto concesso in quanto:

- ☐ il capannone a nord, è stato ridotto da mt 65,50 x mt 10,15 a mt 23,80 x 10,15;
- ☐ la porzione di tettoia non ha l'altezza costante prevista nei grafici approvati;
- ☐ i silos sono sistemati in posizione diversa da quella riportata nei grafici di condono.

Condonabilità

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche.

Agibilità

Le opere sono prive di agibilità che potrà essere ottenuta a seguito di regolarizzazione edilizia, delle necessarie opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, dell'acquisizione dei collaudi, delle certificazioni, delle attestazioni e di ogni altra documentazione richiesta dalla vigente normativa.

Conclusioni

Degli oneri, presumibilmente necessari, per la regolarizzazione edilizia e per il rilascio dell'agibilità, sarà tenuto conto nella determinazione del valore.

Costruzioni insistenti sulla particella n° 1546

Sulla particella insiste una piccola tettoia di mq 18, circa, strutturalmente collegata a quella all'angolo nord ovest della particella a sud, numero 1545,

Stato manutentivo

La struttura non in uso da più anni e non mantenuta, è in pessime condizioni.

Conclusioni

L'esistente può essere utilizzato solo a deposito

Situazione edilizia**Estremi degli atti concessori**

La costruzione è priva di autorizzazione.

Condonabilità

L'opera non è condonabile e dovrà essere demolita.

Conclusioni

Il costo, per la demolizione, sarà tenuto in conto nella determinazione del valore.

Creazione di servitù passiva

L'istanza di condono edilizio, ex lege 47/85, pratica n. 7107, ancora in itinere, per le opere esistenti sulla particella confinante, attualmente n. 1547 comprende anche la particella in questione, in conseguenza la stessa dovrà essere gravata, su richiesta comunale, di asservimento volumetrico o a parcheggio, per l'ottenimento della concessione edilizia richiesta.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁵	
superficie lotto	catastale (mq)
	5.438
particella 1131 di mq 4.863 catastali	
capannone	≅ mq 240
porzione di capannone	≅ mq 630
tettoia	≅ mq 680
porzione di tettoia	≅ mq 600
particella 1546 di mq 575 catastali	
tettoia	≅ mq 18 da demolire

Confini

Il lotto, nella sua interezza confina: con via Speciale, e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1545, 513, 1526, 1527, 714, 715, 716, 717, 718, 704, 918, 910, 919, 430, 434, 1544, 1547.

Individuazione catastale

Le costruzioni, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, sono censite nel catasto edilizio al

fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	superficie	rendita
247	1131	2	D/1	---	----	----	4.009,70 €
	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
nota: le unità catastalmente sono riportate in via speciale n. 10.							

mentre, il terreno su cui insistono al:

⁵ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1131	ENTE URBANO	---	0.48.63	---	----
	1546	ENTE URBANO	---	0.05.75	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017						
<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
proprietà	decreto ^a	Tribunale di Taranto	28.5.09	1794	16.6.09	16343/10215
	acquisto ^b	Not. Latorraca	28.10.04	102594	15.11.04	27448/18586
note: a con tale atto pervenne la part. 1.546;						
b con tale atto pervenne la part 1.131						

Stato di Possesso
Il bene è nel possesso della parte.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
14086/2691	14.8.2000	ipoteca legale ^a	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria ^e	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria ^f	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale ^g	
16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^h	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ⁱ	
21574/2404	18.11.2014	ipoteca legale ^l	
Note:			
a: interessa le unità: 144 sub 1 e le particelle 435 e 436, fg. 247;			
b: interessa l'unità fg 247, part. 468 catasto urbano e terreni;			
c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)			



d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;
e: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;
f: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;
g: interessa le unità al c.t part. 435, 436, 907; c.u. part. 909 sub 1, 468 sub 1 e sub 2;
h: interessa le unità al c.t part. 468, 470; c.u. part. 468;
i: interessa c.u. part. 468 sub 1 e 2;
l: interessa l'unità part. 907, sub 1.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento ^a	
15012/10985	11.7.2003	compravendita ^b	
591/294	12.1.2009	accertamento giudiziale ^c	
3475/2153	16.2.2009	nullità di atti ^d	
972/787	18.1.2017	pignoramento	
Note			
a: interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131			
b:interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131			
c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436,; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)			
d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;			

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € **450.000,00** il più probabile valore del complesso e in € 400.000,00, quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Complesso costituito da n. 2 capannoni e alcune tettoie in Taranto, con accesso da crearsi alla via Speciale, della superficie coperta, complessiva di circa mq 2.150, insistente su un' area di mq 5.438, nominali, catastali, comprensiva del sedime dei fabbricati; nel NCEU al



fg. 247, particella 1131, sub 2 e p.lla 1546 sub 1, confinante con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1545,513, 1526, 1527, 714, 715, 716, 717, 718, 704, 918, 910, 919, 430, 434, 1544, 1547.

Il complesso, nel possesso dell'Esecutato, è privo di agibilità per l'ottenimento della quale, oltre alla regolarizzazione edilizia, prevedente anche la demolizione di opere non autorizzate e non oggetto di istanze di sanatoria, sarà necessaria l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dalla attuale normativa per tale certificazione.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive, passive, di quella eventualmente necessaria, da imporre sulla particella 1546, per la conclusione della pratica n. 7107, di condono edilizio ex lege 47/85, e di tutte quelle risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 450.000,00
Valore a base d'asta 405.000,00



1. documentazione fotografica

2. estratto mappa



3. visura terreni

4. planimetria attuale;

5. visura storica urbana;



6. atti di provenienza

7. concessione edilizia



8. grafici di progetto.



Lotto n. 3

Complesso costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta, complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali, catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganeccchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area, con accesso da via Speciale n. 14, è costituita dalla particella n. 1545⁶ del fg. 247; ha superficie catastale di mq 1.501, compreso il sedime dei fabbricati, è recintata alla strada e lungo il confine sud. La zona libera dalle costruzioni è asfaltata.

L'edificato

Sul lotto insistono tre locali posti agli angoli: nord-est, sud-est e sud-ovest, e una tettoia all'angolo nord-ovest.

I tre locali

- ☐ quello a nord est, di forma rettangolare, di circa mq 70, ha accesso sia dall'interno del lotto sia, protetto da serranda metallica, dal n. 12/B della via, ha altezza variabile con un

⁶ Ottenuta per fusione delle particelle nn. 469, 471, 472.



minimo di circa 4 mt;

- ☐ quello a sud est, ha forma rettangolare, ha superficie di mq 42 circa, è diviso in due ambienti comunicanti;
- ☐ quello a sud ovest, anch'esso di forma rettangolare, ha superficie di circa mq 85, ha altezza variabile con minimo di m 4 circa.

La tettoia

- ☐ ubicata all'angolo nord-ovest a cavallo con la particella 1546, ha forma rettangolare, superficie di mq 90 circa, ha struttura portante in metallo e copertura in lamiera.

Stato manutentivo, materiali e impianti

Le costruzioni in muratura di tufo e copertura in struttura metallica con sovrastante lamiera, non in uso e non mantenuti da più anni, sono in pessime condizioni.

Conclusioni

Le unità, realizzate senza autorizzazione edilizia, in pessime condizioni, sono attualmente utilizzabili solo a depositi.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁷	
locale all'angolo nord est	≅ mq 70,00
locale all'angolo sud est	≅ mq 42,00
locale all'angolo sud ovest	≅ mq 85,00
tettoia	≅ mq 90,00

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina: a est con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 513, 1131 e 1546.

Individuazione catastale

Il complesso, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, è censito nel catasto edilizio al

fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	superficie	rendita
247	1545	2	C/2	3 ^a	185	319 mq	640,15 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

⁷ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



mentre il terreno su cui insiste al:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1545	ENTE URBANO	---	0.15.01	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017						
<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
proprietà	decreto	Tribunale Taranto	28.5.2009	1794	16.6.09	16343/10215

Stato di Possesso
Il bene libero è nel possesso della parte.

Regolarità edilizia

Estremi degli atti concessori

I tre locali

Gli edifici sono privi di autorizzazione edilizia.

Condonabilità

Le costruzioni sono regolarizzabili proseguendo la pratica di condono edilizio, ex lege 47/85, numero 11.335, sospesa per inattività della parte.

La tettoia

La struttura, priva di autorizzazione, dovrà essere demolita.

Agibilità

Le opere sono prive di agibilità che potrà essere ottenuta a seguito di regolarizzazione edilizia, delle necessarie opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, dell'acquisizione dei collaudi, delle certificazioni, delle attestazioni e di ogni altra documentazione richiesta dalla vigente normativa.

Conclusioni

Degli oneri, presumibilmente necessari per la regolarizzazione edilizia e l'ottenimento dell'agibilità, si terrà conto nella determinazione del valore.



Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
26282/7649	27.9.2006	ipoteca legale	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale	
16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^a	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ^b	
Note: a: non è indicata la part. 472 del fg. 247 comunque compresa nella 469 urbana b: non sono indicate le part. 472, 471, 469 fg. 247 comprese nella 469 urbana			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento	
15012/10985	11.7.2003	compravendita	
972/787	18.1.2017	pignoramento	

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 60.000,00 il valore dell'intera proprietà ed in € 55.000,00 quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Complesso in Taranto, costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, alla via Speciale con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati; identificato nel NCEU al fg. 247, p.lla 1545, sub. 2; confinante nella sua inte-



rezza: a est con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 513, 1031, 1546.

I fabbricati sono in pessime condizioni e privi di agibilità, che potrà essere ottenuta previa regolarizzazione edilizia, proseguendo la pratica n. 11335 ex lege 47/85, e l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dalla normativa attuale per tale certificazione; la tettoia dovrà essere demolita.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 60.000,00
Valore a base d'asta 55.000,00





1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa
3. visura storica terreno
4. planimetria;
5. visura storica urbana;
6. atto di provenienza;



Lotto n. 4

Complesso costituito da un locale, ad uso laboratorio e da un vano tecnico, in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di mq 119, insistente su un'area di mq 1.515 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganeccchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area ha accesso da via Speciale n. 12 e dal n. 12/A in comune con la particella 1.546 che, quindi, dovrà essere oggetto di risistemazione; ha una superficie catastale di mq 1.515, compreso il sedime dei fabbricati.

Il lotto è inserito in una area di maggiore estensione, in parte recintata, che comprende anche la particella n. 1.546.

L'edificio

Sulla particella insistono:

- ☐ un fabbricato, sul confine est, di circa mq 108, con strutture portanti in blocchi di tufo e copertura in struttura metallica, composto da:
 - due ambienti, uno dei quali, di circa mq 63, ricavato da una preesistente tettoia;

- un piccolo servizio igienico e un minuscolo vano, ambedue con accessi dall'esterno;
- ☐ un vano, di circa mq 11, all'angolo sud ovest;

Stato manutentivo, materiali e impianti

Le strutture, non in uso da più anni e non mantenute, sono in pessime condizioni.

Conclusioni

L'esistente può essere utilizzato solo a deposito

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁸	
fabbricato	≅ mq 70,00
vano angolo sud ovest	≅ mq 42,00

Situazione edilizia

Estremi degli atti concessori

Il fabbricato e la tettoia, realizzati senza autorizzazione edilizia, sono stati oggetto di istanza di condono, ex lege 47/85, pratica n. 7107; in tale pratica, ancora in itinere, sono interessate le attuali particelle 1547 e 1546 (ex 468 e 470).

Difformità

L'esistente è difforme da quanto riportato nella pratica di condono per:

- ☐ la trasformazione della tettoia in un vano;
- ☐ l'edificazione del vano all'angolo sud ovest.

Condonabilità

Proseguendo la pratica di condono è possibile, previo ripristino della tettoia, il rilascio della concessione edilizia per le opere richieste (fabbricato e tettoia).

Il vano all'angolo sud ovest dovrà essere demolito.

Creazione di servitù attiva

Considerando che nell'istanza di condono, ex lege 47/85 pratica n. 7107, per le opere insistenti sulla particella, è riportata l'area corrispondente alle attuali particelle 1547 e 1546 (ex 468 e 470), la particella 1546 dovrà essere oggetto di asservimento volumetrico o a parcheggio, qualora richiesto dall'amministrazione comunale, per l'ottenimento della concessione edilizia richiesta.

⁸ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue

Agibilità

Le opere sono prive di agibilità che potrà essere ottenuta a seguito di regolarizzazione edilizia, delle necessarie opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, dell'acquisizione dei collaudi, delle certificazioni, delle attestazioni e di ogni altra documentazione richiesta dalla vigente normativa.

Conclusioni

Degli oneri presumibilmente necessari, per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria e dell' Agibilità, sarà tenuto conto nella determinazione del valore.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁹		
	catastale (mq)	da rilievo (mq)
superficie lotto	1.515	
fabbricato		≅ mq 108
vano da ripristinare		≅ mq 63 da ripristinare a tettoia
tettoia angolo sud ovest		≅ mq 11 da demolire

Confini

Il lotto nella sua interezza, confina: con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1546, 1131, 1.544.

Individuazione catastale

Le costruzioni, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, sono censite nel catasto edilizio al

fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	superficie	rendita
247	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

mentre il terreno su cui insistono al:

fg.	p.lla	qualità	cl.	superficie	r. d.	r. a.
247	1547	ENTE URBANO	---	0.15.15	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

⁹ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017						
diritto	perv. per	rogante	data	rep.	trascr.	nn.
proprietà	decreto	Tribunale di Taranto	28.5.09	1794	16.6.09	16343/10215

Stato di Possesso
Il bene è nel possesso della parte.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14086/2691	14.8.2000	ipoteca legale ^a	
26282/7649	27.9.2006	ipoteca legale ^b	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria ^e	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria ^f	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale ^g	
16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^h	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ⁱ	
21574/2404	18.11.2014	ipoteca legale ^l	

Note:

a: interessa le unità: 144 sub 1 e le particelle 435 e 436 tutte fg. 247;

b: interessa l'unità fg 247, part. 468 catasto urbano e terreni;

c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436,; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)

d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;

e: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;

f: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;

g: interessa le unità al c.t part. 435, 436, 907; c.u. part. 909 sub 1, 468 sub 1 e sub 2;

h: interessa le unità al c.t part. 468, 470; c.u. part. 468;

i: interessa c.u. part. 468 sub 1 e 2;

l: interessa l'unità part. 907, sub 1.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento ^a	
15012/10985	11.7.2003	compravendita ^b	
591/294	12.1.2009	accertamento giudiziale ^c	
3475/2153	16.2.2009	nullità di atti ^d	
972/787	18.1.2017	pignoramento	

Note

a: interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131

b: interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131

c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436,; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)

d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 55.000,00 il più probabile valore del complesso e in € 50.000, quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Locale ad uso laboratorio oltre a vano tecnico sito in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di mq 119, insistente su un'area di mq 1.515 nominali, catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati; nel NCEU al fg. 247, particella 1547, sub 1; confinante con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1546, 1131, 1544..

Il complesso, nel possesso dell'Esecutato, è privo di agibilità per l'ottenimento della quale, oltre al ripristino dell'esistente e alla regolarizzazione edilizia, prevedente anche la demolizione di opere non autorizzate e non oggetto di istanze di sanatoria, sarà necessaria l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dalla attuale nor-

mativa per tale certificazione

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive, compresa quella eventualmente necessaria da porre sulla particella 1446 per la conclusione della pratica n. 7107, di condono edilizio ex lege 47/85, passive e di tutte quelle risultanti dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 55.000,00

Valore a base d'asta 50.000,00





1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa
3. visura storica terreno
4. planimetria;
5. visura storica urbana;
6. atto di provenienza;



Lotto n. 5

Deposito con tettoia, sito in Taranto, alla via Speciale, con accesso, in comune, dal civico 10, della superficie coperta complessiva di mq 135, insistente su un'area di mq 915 nominali, catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganecchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area ha accesso da via Speciale n. 10 con varco in comune con la particella 433 che, quindi, dovrà essere oggetto di risistemazione; ha superficie catastale di mq 915, compreso il sedime dei fabbricati.

Il lotto è inserito in un'area di maggiore estensione, in parte recintata, che comprende anche le particelle nn. 430, 432, 434, 433.

L'edificato

Sulla particella insiste un piccolo vano con tettoia antistante. Il vano, di circa mq 50, ha struttura in muratura e metallo con pareti e copertura in lamiera; la tettoia è di mq 85, circa.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE¹⁰	
superficie lotto	catastale (mq)

¹⁰ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



	915
vano e tettoia	≅ mq 135 da demolire

Stato manutentivo

Le strutture, non in uso da più anni e non mantenute, sono in pessime condizioni.

Conclusioni

L'esistente può essere utilizzato solo a deposito.

Situazione edilizia

Estremi degli atti concessori

Le costruzioni sono prive di autorizzazioni.

Regolarizzabilità edilizia

Le opere non sono regolarizzabili e dovranno essere demolite.

Conclusioni

Il costo necessario per la demolizione sarà considerato nella determinazione del valore.

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina: con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1547, 1131, 433, 434.

Individuazione catastale

A seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, il complesso è censito, nel catasto edilizio, come segue:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>superficie</i>	<i>rendita</i>
247	1544	2	C/2	3	46 mq	129 mq	159,17 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

mentre il terreno al:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1544	ENTE URBANO	---	0.09.15	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017						
diritto	perv. per	rogante	data	rep.	trascr.	nn.
proprietà	decreto	Tribunale di Taranto	28.5.09	1794	16.6.09	16343/10215

Stato di Possesso
Il bene è nel possesso della parte.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14086/2691	14.8.2000	ipoteca legale ^a	
26282/7649	27.9.2006	ipoteca legale ^b	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria ^e	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria ^f	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale ^g	
16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^h	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ⁱ	
21574/2404	18.11.2014	ipoteca legale ^l	

Note:

a: interessa le unità: 144 sub 1 e le particelle 435 e 436 tutte fg. 247;

b: interessa l'unità fg 247, part. 468 catasto urbano e terreni;

c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436,; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)

d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;

e: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;

f: interessa le unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2;

g: interessa le unità al c.t part. 435, 436, 907; c.u. part. 909 sub 1, 468 sub 1 e sub 2;

h: interessa le unità al c.t part. 468, 470; c.u. part. 468;

i: interessa c.u. part. 468 sub 1 e 2;

l: interessa l'unità part. 907, sub 1.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento ^a	
15012/10985	11.7.2003	compravendita ^b	
591/294	12.1.2009	accertamento giudiziale ^c	
3475/2153	16.2.2009	nullità di atti ^d	
972/787	18.1.2017	pignoramento	
Note			
a: interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131			
b:interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131			
c: interessa le unità al c.t. fg. 247 part. 907, 435, 436,; al c.u. 909 sub 1 (ex 144 sub 1)			
d: interessa le unità al c.u. fg. 247 part. 144 sub 1 al ct fg. 247 part. 907, 435, 436;			

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 20.000,00 il più probabile valore del complesso e in € 18.000, quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Deposito con tettoia, in Taranto, alla via Speciale con accesso, da modificare, dal civico 10, della superficie coperta, complessiva di mq 135, insistente su un'area di mq 915 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati; nel NCEU al fg. 247, particella 1544, sub 2, confinante con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1547, 1131, 433, 434.

Le costruzioni edificate senza le necessarie autorizzazioni, dovranno essere demolite.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.



Valore di mercato: € 20.000,00

Valore a base d'asta 18.000,00

1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa
3. visura storica terreno
4. planimetria;
5. visura storica urbana;
6. atto di provenienza;



Lotto 6

Abitazione al piano terra nel complesso “residence Libeccio” in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta pertinenziale di mq 92 e diritto d’uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61

Caratteristiche zona

Il “residence Libeccio” è nel rione “Taranto 2”, periferia orientale della città; via Lago di Pergusa e una strada ad elevato traffico che conduce a Talsano.

Il residence

Il residence è costituito da un piano interrato comune a due edifici residenziali:

- ☐ il primo composto da quattro piani fuori terra, servito da due scale “A” e “B”,
- ☐ il secondo da cinque piani servito dalla scala “C”.

Il seminterrato è destinato in parte a centrale idrica, in parte a box e/o posti auto asserviti a parcheggio.

I fabbricati sono in buone condizioni e non necessitano a breve, a parere dello scrivente, di manutenzione straordinaria.

Descrizione

Appartamento

L’appartamento al piano terra della scala “B”, ha ingresso dalla porta di fronte entrando nell’ androne del portone composto da:

- ☐ un vano d’ingresso a soggiorno/pranzo, direttamente collegato alla zona cottura,
 - ☐ un minuscolo disimpegno sul quale si aprono due vani ed il bagno,
- è completato da un’area esterna scoperta, in catasto sub 77 area urbana, quasi completamente pavimentata, con accesso dal soggiorno e da uno dei vani letto.

Stato manutentivo, materiali e impianti

L’appartamento è rifinito con materiali di ottima qualità e di buon gusto; i pavimenti sono in parquet, le pareti degli ambienti di soggiorno sono tinteggiate con effetto spatolato. La porta d’ accesso è blindata quelle interne in legno laccato, gli infissi esterni, protetti con inferiate, in legno con vetrocamera.

L’appartamento è completo di impianto di riscaldamento condizionamento con tubazioni correnti nel controsoffitto.

Degli impianti, certificati alla data di acquisto, mancano le certificazioni.

Conclusioni



L'abitazione, rifinita con materiali di ottima qualità, dal gusto ancora attuale, è in buono stato manutentivo e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria, ad eccezione di una verifica degli impianti per l'assenza di certificazioni.

Confini

L'unità confina nell'insieme: con androne del portone, con area comune, e con proprietà [REDACTED] da due lati, o aventi causa salvo altri.

Il posto auto scoperto

L'unità comprende il diritto d'uso a parcheggio scoperto, della metà ad est i metà del subalterno 61 catastalmente "bene non censibile".

Individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
l'appartamento							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	2	A/3	3	5 vani	tot. 82 mq /79 mq esc. aree scop.	€ 413,17
l'area esterna							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	77	area urbana	--	92 mq	----	-----
tutti in ditta: TURE CARMELA nata a TARANTO il 19/02/1972							
il diritto d'uso è sulla metà ad est dell'unità censita al							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	61	area urbana	--	-----	---	---
bene comune non censibile							

Il terreno su cui insiste il residence al:

fg.	p.lla	qualità	cl.	superficie	r. d.	r. a.
264	229	ENTE URBANO	---	0.22.80	---	-----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Situazione Edilizia

Il complesso è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 378 del 27.07.2006, cui fecero seguito la variante n. 34 del 27.02.2009, e la D.I.A, prot. n. 1440 del 13.05.2009.



Agibilità

L'edificio è munito di Certificato di Agibilità n. 156, rilasciato in data 3/07/2009.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18/1/2017						
diritto	perv. per	notaio	data	rep.	trascr.	nn.
proprietà	acquisto	A. Latorraca	22.05.09	126.276	25.5.09	13742/8574

Stato civile
L'Esecutata alla data d'acquisto era nubile.

Stato di possesso
L'unità è l'abitazione dell'Esecutata.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
13743/3737	25.5.2009	Ipoteca	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca	

Trascrizioni			
nn.	del	tipo	a favore
40759/27364	31.12.09	preliminare di vendita	
972/787	18.1.17	pignoramento	

Vincoli che restano a carico dell'acquirente			
nn.	del	tipo	a favore
17811/10560	22.6.06	aree a parcheggio	
17812/10561	22.6.06	asservimento volumetrico	
39046/27767	22.12.08	aree a parcheggio	
6735/4306	17.3.09	servitù di passaggio	
17812/10561	22.6.06	asservimento volumetrico	



Situazione Condominiale al 5 aprile 2018¹¹

Insoluto di € 283,12 s.&o e conguagli successivi; rata mensile € 32,64; non vi sono interventi di manutenzione straordinaria deliberati

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in euro 150.000,00 il più probabile valore del bene ridotto a €135.000,00 considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Descrizione sintetica

Abitazione al piano terra nel complesso "residence Libeccio" in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta pertinenziale di mq 92 e diritto d'uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61; in catasto urbano l'appartamento al fg. 264, particella 229, sub. 2, l'area pertinenziale al sub. 77.

L'unità, nel possesso dell'Esecutato, è congruente a quanto autorizzato ed è munito di agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 150.000,00

Valore a base d'asta 135.000,00

In fede,

Taranto, maggio 2018

(ing. Pasquale Catozzella)

¹¹ come da comunicazione dell'Amministratore



Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa attuale;
3. planimetrie catastali;
4. visure catastale;
5. autorizzazione edilizia;
6. grafici di progetto;
7. dichiarazione di agibilità;
8. atto di provenienza..

