

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott.ssa Mia D'Eredità

e-mail: ingegnere.mya@yahoo.com

pec: mia.deredita@geopec.it

-74121 Taranto -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UDIENZA DEL 27/11/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA PAIANO

CTU: DOTT.SSA ING. MIA D'EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 99/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di consulenza dell'Esperto Dott.ssa Ing. Mia D'Eredità nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 99/2023 promosso da:

Provvedimento del 28/04/2023

Accettazione incarico del 29/04/2023

il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

**NOMINA
QUALE ESPERTO STIMATORE**

Il Dott.ssa ing. Mia D'Eredità,

Dispone

Che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare- in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati.

- se la certificazione delle iscrizioni si intenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato della stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.)
- 2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis c.1 n.7).

Ad allegare- per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentendo l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione dei lotti, identificato i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano di procedura esecutiva espropriativa per pubblica utilità;
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. , nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art.568 c.2 c.p.c.);
- 10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 11) A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto di cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) Ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15gg dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a :

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a esternare copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

AVVISA i creditori e il/i debitori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc. a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
99/2023	1	Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo sito nel Comune di Taranto alla Via Duomo,126, composto di 10,5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 319 p.lla 1536 sub. 4; categoria A/3, classe 2, vani 10,5 –R.C. € 921,88.-
99/2023	2	Appartamento per civile abitazione, posto al piano quinto sito nel Comune di Taranto alla Via O. Flacco,23, composto di 5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 244 p.lla 189 sub. 26; categoria A/3, classe 3, vani 5 –R.C. € 516,46.-
99/2023	3	Appartamento per civile abitazione, posto al piano quinto sito nel Comune di Taranto alla Via O. Flacco,23, composto di 5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 244 p.lla 189 sub. 27; categoria A/3, classe 3, vani 5 –R.C. € 516,46.-

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (Ta)							
1	319	1536	4	A/3	2	10,5 vani	€ 921,88
In ditta:							
2	244	189	26	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							
3	244	189	27	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Catasto urbano - Dati aggiornati al 23/10 2023							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (Ta)							
1	319	1536	4	A/3	2	10,5 vani	€ 921,88
In ditta:							
2	244	189	26	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							
3	244	189	27	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Note sulla situazione catastale

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 569 cpc

Il periodo di riferimento preso in esame è ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento – nel quale vengono espressamente riportate le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore

Gravami ipotecari:

Trascrizione n. 11874.16350 domanda giudiziale – ex art. 2932 cpc a favore di

Trascrizione n.10200.14754 del 15.05.2008 – Sequestro conservativo a favore della Curatela del Fallimento

Trascrizione di cancellazione n. 4577.573 del 17.02.2005 cancellazione del patto di riservato dominio riguardante i subb. 26-27.

Provenienza: l'immobile – Lotto 1 è pervenuto al debitore in virtù di atto pubblico per notar Lecce – testamento olografo, Voltura n. 774 n.71 del 13.05.1986.

Provenienza: l'immobile – Lotto 2 e Lotto 3 è pervenuto al debitore in virtù di atto pubblico per notar De Francescò repertorio n.8536 del 23.10.2000 (COMPRAVENDITA CON LA RISERVA DELLA PROPRIETA').

Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver preso visione della documentazione presente in atti, ha svolto indagini e ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taranto, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate – sez. Catasto di Taranto, studi notarili, finalizzati al reperimento della necessaria documentazione inerente il compendio oggetto di stima.

E' stata acquisita la seguente documentazione:

- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa, visure varie originarie e aggiornate etc.;
- Titolo edilizio e grafici;
- Estratto atto di morte in quanto non depositato dal creditore precedente;
- Atto di compravendita.

Sopralluoghi

In data 09/06/2023 alle ore 11,40 la sottoscritta nella sua qualità di CTU nominato nella PEI n.99/2023 si è recata in Taranto alla via Orazio Flacco,23 piano quinto, come da regolare convocazione inviata alle parti. E' stata rinvenuta la presenza della Curatela Avvocato che ha consentito l'accesso alla scrivente per lo svolgimento delle operazioni peritali di rito. In detta circostanza si è presa diretta divisione dei beni, procedendo al rilievo metrico e fotografico degli immobili de quo che si presentano in buono stato di conservazione. Gli immobili si presentano in buono stato e liberi da terzi. Mentre per quanto riguarda l'immobile sito alla via Duomo,126 è stato possibile visionarlo dall'esterno in quanto inaccessibile risultando murati gli accessi. Fabbricato in stato di abbandono e degrado. Alle ore 13,00 terminavano le operazioni peritali.

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotti

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
99/2023	1	Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo sito nel Comune di Taranto alla Via Duomo,126, composto di 10,5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 319 p.lla 1536 sub. 4; categoria A/3, classe 2, vani 10,5 –R.C. € 921,88.-
99/2023	2	Appartamento per civile abitazione, posto al piano quinto sito nel Comune di Taranto alla Via O. Flacco,23, composto di 5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 244 p.la 189 sub. 26; categoria A/3, classe 3, vani 5 –R.C. € 516,46.-
99/2023	3	Appartamento per civile abitazione, posto al piano quinto sito nel Comune di Taranto alla Via O. Flacco,23, composto di 5 vani compresi accessori, confinante nell'insieme con altre proprietà e con detta via, salvo altri. Nel NCEU al Fg. 244 p.la 189 sub. 27; categoria A/3, classe 3, vani 5 –R.C. € 516,46.-

Lotto 1

Descrizione sintetica: Quota della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta) città vecchia, alla via Duomo, 126, posto al piano primo di un fabbricato costruito in epoca molto remota e in stato di assoluto abbandono e degrado, con gli ingressi murati. Non è stato possibile quindi l'accesso all'interno in quanto inaccessibile.

La presente stima viene effettuata sulla base documentale della documentazione acquisita agli atti. Pratica edilizia non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. L'abitazione è composta di 10,5 vani ivi compresi accessori e aree scoperte. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con altre proprietà e la pubblica via Duomo salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 319 p.lla 1536 sub. 4 cat. A/3; classe 2, consistenza 10,5 vani; Rendita Catastale € 921,88.-

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella città vecchia di Taranto denominata Isola Madre, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata, accesso parziale ai servizi. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano anche storici e con presenza di insediamenti commerciali.

Area pertinenziale

Area scoperta.

Fabbricato

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale in linea, composto da piano terra e tre piani in sopraelevazione. Il fabbricato è in stato di assoluto degrado e abbandono. La struttura portante è stata realizzata mediante muratura portante e solai piani di copertura in latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione.

Unità immobiliare

L'unità risulta ubicata al piano primo. Non è stato possibile l'accesso al suo interno.

Materiali e impianti

Non è stato possibile l'accesso al suo interno.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere in stato di abbandono e degrado. Inaccessibile.

Qualitative

Inquinamento atmosferico: presente;
Inquinamento acustico: presente,

Esposizione: buona;
Luminosità: -----
Funzionalità: ----
Qualità finiture: ----

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di possesso

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere in stato di abbandono e degrado. Inaccessibile. Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso degli intestatari aventi diritto.

Consistenza

Ambienti	
Ambiente residenziale	Superficie
Appartamento	mq. 220,00
Totale sup.	Mq. 220,00
Area scoperta	mq. 7,00

La modalità di rilevazione è del tipo documentale sulla scorta della documentazione acquisita in atti.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Totale superficie residenziale	Mq. 220,00
Totale superficie non residenziale	Mq. 7,00

Confini

Confina con la pubblica via Duomo e altre proprietà e/ o aventi causa, salvo altri.

Catasto urbano - Dati aggiornati al 29/03/2023							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (Ta)							
1	319	1536	4	A/3	2	10,5 vani	€ 921,88
In ditta:							

Pratica edilizia

Nessuna Pratica rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto.

Agibilità

Idem come sopra.

Difformità

La sottoscritta non può esprimersi in merito in quanto non è stato possibile l'accesso.

Idem come sopra.

Conclusioni

L'appartamento è sito in Taranto (Ta) città vecchia, alla via Duomo, 126, posto al piano primo di un fabbricato, costruito in epoca molto remota è in stato di assoluto abbandono e degrado, inaccessibile. Non è stato possibile quindi l'accesso all'interno. Allo stato attuale, trattasi di unità collabente, quindi non utilizzabile ai fini abitativi.

La presente stima viene effettuata sulla base documentale della documentazione acquisita dalla sottoscritta CTU. Pratica edilizia non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. L'abitazione è composta di 10,5 vani ivi compresi accessori e aree scoperte. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 02/11/2022

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°r.</i>
<i>Fig. 319 p.lla 1536 sub. 4</i>						
proprietà	1/1	Testam. olograf.	Notaio Leccese	23.11.1985	13.05.1986	5127.86

Iscrizione

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---	---	---	---

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
11874	26/07/2003	Domanda Giudiziale	
10200	15/05/2008	Sequestro Conservativo	Curatela del Fallimento

Documentazione allegata/verificata acquisita

<i>prov.</i>	<i>plan. actual.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Visura camerale</i>	<i>cond.</i>
Si	No	Si	No	---	---	si

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>estr.mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>storico vent.</i>
Si	Si	---	Si	--	---	---

Oneri condominiali

<i>Imp. annuo gest./manut.</i>	<i>Spese già deliberate</i>	<i>Spese scadute e non pagate</i>
€ ---	€ ---	€ -----

Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 12/11/2023, considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano scadenti e che quindi, il valore sarà considerato solo in base alla superficie (area superficiale)

Lotto Uno:

Voce stimata	Quotazione (€/ mq.)	SUN (Sup. Utile Netta)	SCV (Sup. Comm. Vendibile)*
Abitazione (area superficiale)	€/mq.	mq. 220,00	mq. 230,00
Area scoperta	€/mq.	mq. -----	mq. 7,00
Totale			mq. 237,00

* La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998

Valore di mercato : € 52.000,00

(Euro cinquantaduemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 13/11/2023

Descrizione sintetica

Quota della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta) città vecchia, alla via Duomo, 126, posto al piano primo di un fabbricato costruito in epoca molto remota e in stato di assoluto abbandono e degrado, con gli ingressi murati. Non è stato possibile quindi l'accesso all'interno. Trattasi di unità non utilizzabile ai fini abitativi.

La presente stima viene effettuata sulla base documentale della documentazione acquisita. Pratica edilizia non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. L'abitazione è composta di 10,5 vani ivi compresi accessori e aree scoperte. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con altre proprietà e la pubblica via Duomo salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 319 p.lla 1536 sub. 4 cat. A/3; classe 2, consistenza 10,5 vani; Rendita Catastale € 921,88.-

Valore di mercato : € 52.000,00

(Euro cinquantaduemila/00)

Lotto 2

Descrizione sintetica: Quota 2/3 della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992.

L'abitazione con ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con altra proprietà e le pubbliche vie Plateja e Flacco, salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 244 p.lla 189 sub. 26 cat. A/3; classe 3, consistenza 5 vani; Rendita Catastale € 516,46.-

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella semicentrale del Comune di Taranto, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata, con accesso diretto ai servizi. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano con presenza di insediamenti commerciali.

Area pertinenziale

Area scoperta (balconi).

Fabbricato

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale in linea, composto da piano terra e sette piani in sopraelevazione. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni, mentre il piano terreno è destinato ad attività commerciali. La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiature di pilastri e travi in cemento armato e solai piani di copertura in latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione. La finitura esterna delle facciate è del tipo graffiato plastico a colore e lo stato manutentivo risulta buono.

Unità immobiliare

L'unità risulta ubicata al piano quinto, con porta d'ingresso la prima a destra salendo le scale. E' costituita da tre camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio disimpegnati da corridoio.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare risulta essere rifinita con pavimenti del tipo graniglia di marmo e battiscopa, pareti rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco; porte interne del tipo legno tamburato. Gli infissi sono del tipo in legno risalenti all'epoca di costruzione, protetti da avvolgibili in plastica. Il bagno è completo di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, impianto termico e citofonico. Fabbricato provvisto di impianto di elevazione.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e risalenti all'epoca di costruzione.

Qualitative

Inquinamento atmosferico: presente;
 Inquinamento acustico: presente;
 Esposizione: buona;
 Luminosità: buona;
 Funzionalità: normale;
 Qualità finiture: normale.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e nel pieno possesso degli intestatari aventi diritto.

Consistenza

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente residenziale</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento	mq 107,00
Totale sup.	Mq 107,00

La modalità di rilevazione è del tipo misurazione diretta in loco effettuata con strumentazione laser

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Totale superficie residenziale	Mq. 107,00
Totale superficie non residenziale	Mq. 5,00

Confini

Confina con le pubbliche vie Plateja e Flacco e con stessa ditta e/ o aventi causa, salvo altri.

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati al 23/10/ 2023</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)							
2	244	189	26	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Pratica edilizia

Pratica edilizia del 23/11/1961 prot. n. 67.

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 11/10/1962 al n.992.

Difformità

Dal raffronto tra planimetria di progetto, catastale e stato dei luoghi, si riscontra che non appaiono sostanziali difformità da segnalare.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

L'appartamento è sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992.

L'abitazione con ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 02/11/2022

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°r.</i>
<i>Fg. 244 p.lla 189 sub. 26—</i>						
proprietà	2/3	Atto di compravendita	De Francesco D.	23/10/2000	07/11/2000	8536

Iscrizione

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---	----	----	-----

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	06/08/1999	14438	10761
TRASCRIZIONE	FAVORE	07/11/2000	17483	12854
TRASCRIZIONE	CONTRO	26/07/2003	16350	11874
TRASCRIZIONE	CONTRO	15/05/2008	14754	10200
TRASCRIZIONE	FAVORE	17/12/2009	39249	26248
TRASCRIZIONE	FAVORE	29/03/2012	7073	5578

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
11874	26/07/2003	Domanda Giudiziale	
10200	15/05/2008	Sequestro Conservativo	Curatela del Fallimento

Documentazione allegata/verificata acquisita						
<i>prov.</i>	<i>plan. actual.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Visura camerale</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	----	----

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

Oneri condominiali		
<i>Imp. annuo gest./manut.</i>	<i>Spese già deliberate</i>	<i>Spese scadute e non pagate</i>
€ ---	€ ---	€ 8.500,00

Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 12/11/2023, considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente buone, e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita

Lotto Unico:

Voce stimata	Quotazione (€/ mq.)	SUN (Sup. Utile Netta)	SCV (Sup. Comm. Vendibile)*
Abitazione	€/mq.	mq. 107,00	mq. 110,00
Area scoperta	€/mq.	mq. *10%	mq. 5,00
Totale			mq. 115,00

* La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998

Valore di mercato : € 120.000,00

(Euro centoventimila/00)

Valore della quota di 2/3 : € 80.000,00

(Euro ottantamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 13/11/2023

Il CTU

Dott.ssa Ing. Mia D'Eredità

Descrizione sintetica

Quota 2/3 della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992.

L'abitazione con ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Morosità verso il condominio di circa € 8.500,00 salvo diversi aggiornamenti.

Fabbricato provvisto di impianto di elevazione.

Confinante nella sua interezza con stessa ditta e le pubbliche vie Plateja e Flacco, salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 244 p.lla 189 sub. 26 cat. A/3; classe 3, consistenza 5 vani; Rendita Catastale € 516,46.-

Valore della quota di 2/3 : € 80.000,00

(Euro ottantamila/00)

Lotto 3

Descrizione sintetica: Quota 2/3 della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992.

L'abitazione con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Confinante nella sua interezza con altra proprietà e le pubbliche vie Plateja e Flacco, salvo altri e più recenti confini.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 244 p.lla 189 sub. 27 cat. A/3; classe 3, consistenza 5 vani; Rendita Catastale € 516,46.-

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nella semicentrale del Comune di Taranto, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata, con accesso diretto ai servizi. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano con presenza di insediamenti commerciali.

Area pertinenziale

Area scoperta.

Fabbricato

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale in linea, composto da piano terra e sette piani in sopraelevazione. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni, mentre il piano terreno è destinato ad attività commerciali. La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiature di pilastri e travi in cemento armato e solai piani di copertura in latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione. La finitura esterna delle facciate è del tipo graffiato plastico a colore e lo stato manutentivo risulta buono.

Unità immobiliare

L'unità risulta ubicata al piano quinto, con porta d'ingresso a destra salendo le scale. E' costituita da tre camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio disimpegnati da corridoio.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare risulta essere rifinita con pavimenti del tipo graniglia di marmo e battiscopa, pareti rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco; porte interne del tipo legno tamburato. Gli infissi sono del tipo in legno risalenti all'epoca di costruzione, protetti da avvolgibili in plastica. Il bagno è completo di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, impianto termico e citofonico.

Stato manutentivo

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione, e con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Qualitative

Inquinamento atmosferico: presente;
 Inquinamento acustico: presente;
 Esposizione: buona;
 Luminosità: buona;
 Funzionalità: normale;
 Qualità finiture: normale.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta libero e nel pieno possesso degli intestatari aventi diritto.

Consistenza

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente residenziale</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento	mq 109,00
Totale sup.	Mq 109,00
Area scoperta	mq. 5,00

La modalità di rilevazione è del tipo misurazione diretta in loco effettuata con strumentazione laser

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Totale superficie residenziale	Mq. 109,00
Totale superficie non residenziale	Mq. 5,00

Confini

Confina con le pubbliche vie Plateja e Flacco e con stessa ditta e/ o aventi causa, salvo altri.

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati al 23/10/ 2023</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto (Ta)							
3	244	189	27	A/4	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Pratica edilizia

Pratica edilizia del 23/11/1961 prot. n. 67.

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 11/10/1962 al n.992.

Difformità

Dal raffronto tra planimetria di progetto, catastale e stato dei luoghi, si riscontra che appaiono sostanziali difformità riguardanti un modesto ampliamento di superficie/volumetria realizzato sul balcone interno che di fatto ne confermano un ampliamento non autorizzato.

Condonabilità

Potrà essere regolarizzato ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2000 in quanto ampliamento realizzato presumibilmente in corso d'opera dal costruttore. Costo presunto stimato cautamente all'attualità per la regolarizzazione di circa € 3.000,00 comprese spese tecniche. Salvo diverse disposizioni da parte del Comune di Taranto.

Conclusioni

L'appartamento è sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992. Riscontrata difformità che consiste in un modesto ampliamento di superficie/volumetria realizzato sul balcone interno che di fatto ne confermano un ampliamento non autorizzato.

L'abitazione con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 02/11/2022

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°r.</i>
<i>Fg. 244 p.lla 189 sub. 26—</i>						
proprietà	2/3	Atto di compravendita	De Francesco D.	23/10/2000	07/11/2000	8536

Iscrizione

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---	---		----

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	06/08/1999	14438	10761
TRASCRIZIONE	FAVORE	07/11/2000	17483	12854
TRASCRIZIONE	CONTRO	26/07/2003	16350	11874
TRASCRIZIONE	CONTRO	15/05/2008	14754	10200
TRASCRIZIONE	FAVORE	17/12/2009	39249	26248
TRASCRIZIONE	FAVORE	29/03/2012	7073	5578

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
11874	26/07/2003	Domanda Giudiziale	Racugno Donato
10200	15/05/2008	Sequestro Conservativo	Curatela del Fallimento

Documentazione allegata/verificata acquisita						
prov.	plan. actual.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Visura camerale	cond.
Si	Si	Si	Si	---	----	----

Verifica allegato 2						
n. trascr.	estr.mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	storico vent.
Si	Si	---	Si	Si	---	---

Oneri condominiali		
Imp. annuo gest./manut.	Spese già deliberate	Spese scadute e non pagate
€ ---	€ ---	€ 8.500,00

Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 12/11/2023, considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente buone, e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita

Lotto Unico:

Voce stimata	Quotazione (€/ mq.)	SUN (Sup. Utile Netta)	SCV (Sup. Comm. Vendibile)*
Abitazione	€/mq.	mq. 109,00	mq. 109,00
Area scoperta	€/mq.	mq. *10%	mq. 5,00
Totale			mq. 114,00

*La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C - DPR 138/1998

Pratica edilizia art.34	A detrarre	€ 3.000,00
-------------------------	------------	------------

Valore di mercato : € 117.000,00

(Euro centodiciassettemila/00)

Valore della quota di 2/3 : € 78.000,00

(Euro settantottomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 13/11/2023

Il CTU

Dott.ssa Ing. Mia D'Eredità

Descrizione sintetica

Quota 2/3 della piena proprietà del bene, consistente in un appartamento sito in Taranto (Ta), alla via Orazio Flacco, 23, posto al piano quinto di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra e sette piani superiori; edificato con regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Taranto in data 23/11/1961 al n. 67/61. Dichiarazione di Agibilità in data 11.10.1962 al n. 992.

L'abitazione ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale, è composta di 5 vani ivi compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio come per Legge. Riscontrata difformità che consiste in un modesto ampliamento di superficie/volumetria realizzato sul balcone interno che di fatto ne confermano un ampliamento non autorizzato.

Potrà essere regolarizzato ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2000, affrontando una spesa all'attualità di circa € 3.000,00 comprese spese tecniche. Salvo diverse disposizioni da parte del Comune di Taranto.

Fabbricato provvisto di impianto di elevazione.

Morosità verso il condominio di circa € 8.500,00 salvo diversi aggiornamenti.

Confinante nella sua interezza con stessa ditta e le pubbliche vie Plateja e Flacco, salvo altri e più recenti confini.

Immobilie censite all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio del Comune di Taranto (Ta) - sez. Fabbricati al Fg. 244 p.lla 189 sub. 27 cat. A/3; classe 3, consistenza 5 vani; Rendita Catastale € 516,46.-

Valore della quota di 2/3 : € 78.000,00

(Euro settantottomila/00)