



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



Relazione di consulenza

dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE

nel procedimento di esecuzione immobiliare n°158/2021 R.G.E.



Promosso da

“INTESA SAN PAOLO S.P.A.”

Contro

“***** + 2”



Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Carnevale



Indice

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti.....	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	8
0.4 Catasto – dati alla data di trascrizione del pignoramento del 28/05/2021	9
0.5 Note sulla situazione catastale	9
0.6 Operazioni peritali	9
0.7 Sopralluogo	10
0.8 Reindividuazione dei lotti.....	10
0.9 Catasto – Lotti reindividuati	11
LOTTO “UNICO”	12
1.1. Descrizione sintetica.....	12
1.2. Caratteristiche zona	12
1.3. Fabbricato	12
1.4. Unità immobiliare.....	13
1.5. Materiali e impianti.....	14
1.6. Stato manutentivo	14
1.7. Superfici rilevate.....	15
1.8. Confini	15
1.9. Catasto	16
1.10. Pratica edilizia	16
1.11. Difformità e verifica della sanabilità	16
1.12. Agibilità	18
1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 28/05/2021	18
1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	19
1.15. Stato civile degli esecutati	19
1.16. Stato di possesso	20
1.17. Vincoli opponibili all'acquirente.....	20
1.18. Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	20

1.19.	Oneri condominiali	21
1.20.	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	22
1.21.	Successioni	22
1.22.	Determinazione del valore dell'immobile	22
1.23.	Adeguamenti e correzione della stima	24
1.24.	Valore stimato della piena proprietà	24
1.25.	Valore stimato del diritto reale di cui è titolare ognuno dei debitori:	24
1.26.	Elenco allegati	25
	DESCRIZIONE SINTETICA	27



0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 07/07/2023

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna ha nominato in data 03/07/2023, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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 estenda 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 o 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 dello 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, ecc.);
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 riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 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 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti 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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
4. Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento 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 di acquisto 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, identificando 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 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 similare 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. Specifici 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 oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
9. Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e - in tal caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
10. 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 comma 2 c.p.c);
11. 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

Pagina 6

Esecuzione immobiliare al n° 158/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." Contro: "***** + 2"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12. 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 in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
13. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietà 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;
14. 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 precedenti 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 cd. "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 precedente entro quindici giorni 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 i 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, e ad estrarre 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.

0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; Lo scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con l'indicazione delle annotazioni a margine, di ognuno degli esecutati (*All. 4*).

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>158/2021 R.G.E.</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		<p>Appartamento facente parte del complesso edilizio sito in Taranto, località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n.6, posto al primo piano della Palazzina "C", con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, contraddistinto dal numero interno sei, composto di ingresso, tre vani ed accessori.</p> <p>Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 279, particella 586, sub. 6, Via Calata Cornilecchia n.6, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7, Rendita € 578,43.</p>
<p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>I dati della descrizione dei beni derivano dall'atto di pignoramento del 05/05/2021 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto in data 28/05/2021 ai nn. R.G. 13764/ R.P. 10172.</i> 		

0.4 Catasto – dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 28/05/2021

<i>Catasto dei Fabbricati</i>								
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rend.</i>	
<i>Comune di Taranto</i>								
279	586	6	A/3	3	7 vani	Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 115 mq.	€ 578,43	
<i>INDIRIZZO: Via Calata Cornilecchia n. 6 piano:1</i>								
<i>INTESTATI:</i>								
1. ***** nata a ***** il **/**/**, ***** <i>Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.</i>								
2. ***** nato a ***** il **/**/**, ***** <i>Usufrutto per 1/in regime di separazione dei beni.</i>								
3. *****i nato a ***** il **/**/**, ***** <i>Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.</i>								

(All. 6)

0.5 Note sulla situazione catastale

L'identificativo catastale dell'immobile non è univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati: In mappa il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è individuato con la P.IIa n° 1438 mentre al catasto fabbricati l'unità immobiliare è individuata con la P.IIa n° 586.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nel paragrafo 1.11 "Difformità e verifica della sanabilità".

0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso l'unità immobiliare pignorata e ricerche presso gli Uffici Comunali del comune di Taranto, l'Ufficio Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile di Taranto e l'Ufficio dell'amministratore pro-tempore del condominio di cui è parte l'appartamento, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluogo

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente CTU in data 18/11/2023 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali per raccomandate A/R alla parte debitrice eseguita e per posta elettronica certificata al rappresentante legale del creditore procedente e del creditore intervenuto nonché all'ausiliario del G.E., avvocato Alfonso Favatà. Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo presso il bene pignorato in data 30.11.2023 con inizio alle ore 15:00 (*All. 2*).

Pertanto, il giorno 30.11.2023 alle ore 15:00 il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'appartamento posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, località San Vito, in Via Calata Cornilecchia n.6, riportato al Catasto dei Fabbricati al foglio 279, particella 586, sub.6.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza della signora ***** ******, del signor ***** ****** e dell'ausiliario del G.E., avvocato Alfonso Favatà che ha redatto il verbale sottoscritto da tutti i presenti.

Successivamente, a seguito dello studio dei documenti ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, sono stati necessari due ulteriori sopralluoghi: in data 09.12.2023 con inizio alle ore 09:30 alla presenza del signor ***** ****** e in data 05.01.2024 con inizio alle ore 09:30 alla presenza del signor ***** ******. Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto da tutti i presenti (*All. 3*).

Nel corso dei sopralluoghi è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi abilitativi e di acquisire tutti i dati necessari per la stima.

0.8 Reindividuazione dei lotti

È stato individuato un unico lotto di vendita: non risulta possibile la divisione in più lotti trattandosi di un appartamento con un unico ingresso.

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>158/2021 R.G.E.</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto, località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6, con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, sviluppante una

	<p>superficie commerciale complessiva di 124,00 mq. circa, composto da ingresso-soggiorno in un unico ambiente, cucina, disimpegno, ripostiglio, un bagno principale, due camere da letto di cui una con piccolo disimpegno per l'accesso diretto ad un secondo bagno e un ripostiglio esterno per una superficie utile complessiva di mq. 101,00 circa e un balcone di mq. 35,00 circa.</p> <p>Confinante nell'insieme con il vano scala, con sub.7, salvo altri e come meglio in fatto;</p> <p>Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 279, particella 586, sub. 6, Via Calata Cornilecchia n.6, piano 1, cat. A3 di classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale mq. 124,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 115,00), rendita € 578,43.</p>
--	---

0.9 Catasto – Lotti reindividuati

<i>Catasto dei Fabbricati</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
279	586	6	A/3	3	7 vani	Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 115 mq.	€ 578,43
Lotto Unico							
INDIRIZZO: Via Calata Cornilecchia n. 6 piano:1							
INTESTATI:							
1. ***** nata a ***** il **/**/**. ***** Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
2. ***** nato a ***** il **/**/**. ***** Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.							
3. *****i nato a ***** il **/**/**. ***** Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							

(All. 6).

1.1. Descrizione sintetica

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione,
posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto,
località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6.*

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto, località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6, con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 124,00 mq. circa, composto da ingresso-soggiorno in un unico ambiente, cucina, disimpegno, ripostiglio, un bagno principale, due camere da letto di cui una con piccolo disimpegno per l'accesso diretto ad un secondo bagno e un ripostiglio esterno per una superficie utile complessiva di mq. 101,00 circa e un balcone di mq. 35,00 circa.

1.2. Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in Via Calata Cornilecchia, in una zona sud-orientale del comune di Taranto, in località “San Vito”, facente parte della circoscrizione Talsano - San Vito – Lama.

La zona presenta un buon grado di urbanizzazione primaria e risulta ben collegata con il centro cittadino di Taranto da cui dista 8 km. circa; La viabilità residenziale è agevole.

La zona, nota anche come località balneare di interesse locale, è caratterizzata da una tipologia edilizia residenziale di ville singole e plurifamiliari aventi altezze sino a due piani fuori terra con caratteristiche architettoniche tipiche delle zone marine. Numerosi sono gli immobili abitati esclusivamente nel periodo estivo.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è servito dalle seguenti urbanizzazioni primarie: rete idrica urbana, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas combustibile per uso domestico, rete telefonica. La fogna non è stata ancora collegata alla rete pubblica e confluisce in una fossa imhoff periodicamente svuotata.

Per ciò che attiene le urbanizzazioni secondarie, nella zona è presente un istituto comprensivo e gli uffici postali.

1.3. Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è composto da piano rialzato, primo piano e piano mansarda, senza ascensore.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura è a falde inclinate. I muri esterni sono rivestiti da intonaco graffiato di colore bianco con fasce marcapiano color grigio in evidenza. I balconi sono aggettanti e protetti da ringhiera in ferro verniciata color rosso.

Il fabbricato è circondato da area cortilizia condominiale sui lati sud e ovest mentre sui restanti lati le aree scoperte, nello stato di fatto, risultano pertinentziali agli appartamenti posti al piano rialzato.

Il cortile condominiale è sistemato in parte a verde e in parte ad area di parcheggio con posti auto scoperti non numerati e quattro box auto privati. Non si dispone di regolamento condominiale per la precisazione dell'uso degli spazi aperti di proprietà del condominio.

Il cortile è interamente recintato, con due aperture alla strada: la prima provvista di cancelletto che immette su viale pedonale dal quale si accede direttamente al portone di ingresso del fabbricato; la seconda provvista di cancello carrabile motorizzato che immette sull'area destinata a parcheggio.

Il portone di ingresso al fabbricato è in lega di alluminio anodizzato color grigio con vetrata. L'androne e l'intero vano scala sono rivestiti con intonaco graffiato color bianco e pavimentati con marmo tipo Perlato di Sicilia.

(*All.1, foto 1,2,3,4,5,6*);

1.4. Unità immobiliare

L'appartamento di abitazione è posto al primo piano, con porta di ingresso di fronte a sinistra salendo le scale. Nella planimetria allegata è indicata la distribuzione degli ambienti (*All. 9*).

È composto da: 1) Ingresso – Soggiorno in un unico ambiente (*All.1, foto 7*); 2) Cucina (*All.1, foto 8,9*); 3) Disimpegno (*All.1, foto 10*); 4) Ripostiglio (*All.1, foto 11,12*); 5) Bagno principale (*All.1, foto 13*); 6) Camera da letto n°1 con esposizione a sud (*All.1, foto 14,15*); 7) Camera da letto n°2 con esposizione a nord (*All.1, foto 16*); 8) Piccolo disimpegno per l'accesso diretto ad un bagno secondario dalla camera letto n°2; 9) Bagno secondario (*All.1, foto 17*); 10) Ripostiglio esterno con accesso da balcone (*All.1, foto 18*); 11) Balcone ad angolo con affacci a nord-ovest su spazi interni e accesso da soggiorno, cucina, camera n°1 e camera n°2 (*All.1, foto 19*).

Tutti gli ambienti, con esclusione del ripostiglio e del bagno principale sono illuminati e arieggiati direttamente dall'esterno; Nel ripostiglio è presente una finestra con affaccio sul soggiorno, nel bagno principale è presente una finestra alta con affaccio sul disimpegno - camera letto n°2.

La superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 101,00 mq. circa, quella del balcone è di mq. 35,00 circa. L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,80 m. circa. Il bagno principale è con gradino all'ingresso.

1.5. Materiali e impianti

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, i bagni e la zona cottura della cucina sono rivestiti con piastrelle di tipo ceramico.

La pavimentazione è in parquet posato "a correre" con esclusione dei bagni, pavimentati con piastrelle di tipo ceramico.

Gli arredi sanitari dei bagni sono in porcellana, completi di rubinetteria funzionante e comprendono nel bagno principale: doppio lavabo, vaso, bidet e vasca con cabina box idromassaggio; nel bagno secondario: lavabo, vaso, bidet e doccia con box.

Nella zona ingresso-soggiorno è presente un controsoffitto in cartongesso con faretti incassati.

La porta di ingresso è in legno a due ante, le porte interne sono in legno color noce con apertura scorrevole a scomparsa.

Gli infissi sono a taglio termico in legno/alluminio, con vetro camera, apertura a battente e/o vasistas e provvisti di avvolgibili elettrici.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico per civile abitazione con potenza 3KW; impianto idrico-sanitario; impianto gas a servizio della cucina e dell'impianto termico; Impianto citofonico; Impianto antintrusione; Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata a muro sul balcone in aderenza alla cucina. È inoltre presente in ognuna delle due camere da letto, nella cucina e nell'ingresso-soggiorno un condizionatore di aria con unità esterna.

Il bagno principale è dotato di aspirazione forzata per il ricambio dell'aria.

Nel ripostiglio è presente l'impianto idrico e di scarico per lavatrice.

Non si dispone della certificazione degli impianti.

1.6. Stato manutentivo

Il fabbricato è attualmente oggetto di opere di manutenzione straordinaria alle facciate; internamente, nelle parti comuni, presenta un sufficiente stato manutentivo.

L'appartamento oggetto di esecuzione presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

1.7. Superfici rilevate

<i>Ambienti</i>			
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>		
1) Ingresso – soggiorno (in un unico ambiente)	mq.		34,10
2) Cucina	mq.		09,30
3) Disimpegno n°1	mq.		04,10
4) Ripostiglio	mq.		08,90
5) Bagno principale	mq.		05,20
6) Camera letto n°1	mq.		18,70
7) Camera letto n°2	mq.		13,30
8) Disimpegno n°2 per l'accesso diretto dalla camera letto n°2 al bagno secondario	mq.		01,65
9) Bagno secondario	mq.		04,60
10) Ripostiglio esterno con accesso da balcone	mq.		01,20
	Totale superficie utile arrotondato	mq.	101,00
	<i>Superficie accessoria non residenziale</i>		
11) Balcone **	mq.		35,00
	<i>Superficie lorda*</i>		
Sup. abitativa lorda	mq.		115,00
<p>Note:</p> <p>* La superficie abitativa lorda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni).</p> <p>** La porzione di balcone chiusa mediante una struttura con telaio in legno e alluminio dotata di vetrate, in ampliamento superficiale alla cucina, è stata considerata superficie accessoria non residenziale perché l'ampliamento è stato realizzato senza titolo edilizio, non è sanabile, e il balcone dovrà essere ripristinato come da progetto assentito.</p>			

(All. 6).

1.8. Confini

L'appartamento nell'insieme confina con vano scala, con cortile interno e con sub.7, salvo altri e come meglio in fatto;

1.9. Catasto

<i>Catasto dei Fabbricati</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
279	586	6	A/3	3	7 vani	Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 115 mq.	€ 578,43
INDIRIZZO: Via Calata Cornilecchia n. 6 piano:1							
INTESTATI: 1. ***** nata a ***** il **/**/**. ***** Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. ***** nato a ***** il **/**/;. ***** Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni. 3. *****i nato a ***** il **/**/;. ***** Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							

(All.6).

1.10. Pratica edilizia

Dai documenti reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, risulta:

- Che, il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n°121 del 28 luglio 1977 (All.7a);
- Che, successivamente, con Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001 è stato regolarizzato un ampliamento superficiale dell'unità immobiliare oggetto di stima (All.7b).

1.11. Difformità e verifica della sanabilità

DIFFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il rilievo dell'appartamento non è conforme alla planimetria integrante la Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001. Tra lo stato legittimato e lo stato attuale sono emerse le difformità che di seguito vengono precisate:

- Previa demolizione di una parete perimetrale finestrata che originariamente separava la cucina dal balcone, una porzione del balcone è stata chiusa mediante una struttura con telaio in legno e alluminio dotata di vetrate ed è stata accorpata alla cucina con un

conseguenziale aumento di mq. 4,50 circa di superficie utile abitabile e di mc. 12,50 circa di volume e modifica di sagoma e di prospetto.

- È stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di nuove pareti divisorie e una lieve traslazione della finestra del bagno secondario. (All.12)

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

- L'ampliamento di superficie utile e di volume non è sanabile perché in contrasto con gli attuali strumenti urbanistici. Il balcone dovrà essere ripristinato come da progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001, mediante la demolizione della struttura con telaio in legno e anticorodal dotata di vetrate con cui è stato chiuso parzialmente e la ricostruzione della parete perimetrale finestrata che originariamente lo separava dalla cucina.

Il costo presunto per il ripristino dello stato assentito tra demolizioni e ricostruzioni è di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) circa comprensivo del conferimento alla pubblica discarica dei materiali di risulta.

- La diversa distribuzione interna degli ambienti può essere sanata ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/01 e Ss. mm. ii.

Il costo presunto della pratica edilizia tra oneri, spese tecniche e sanzioni per il ripristino delle parti prive di titolo edilizio e non sanabili e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna è di circa Euro 4.000,00 (quattromila//00).

DIFFORMITA' CATASTALE

L'identificativo catastale dell'immobile non è univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati: In mappa il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è individuato con la P.lla n° 1438 mentre al catasto fabbricati l'unità immobiliare è individuata con la P.lla n°586.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per aggiornare la situazione catastale dell'appartamento occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate la denuncia di variazione catastale e modifica dell'identificativo catastale con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 600,00 (seicento/00).

Riepilogo costi di regolarizzazione	
COSTO PRESUNTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO ASSENTITO DELLE PARTI NON SANABILI	Euro 12.000,00
PRATICA EDILIZIA	Euro 4.000,00
AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE	Euro 600,00

1.12. Agibilità

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto risulta che per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato di agibilità n°61 del 17/10/2001. Tuttavia l'ampliamento rilevato, privo di titolo edilizio, determina la decadenza dell'agibilità.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario dell'immobile.

1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 28/05/2021

<i>nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, Fg. 279 P.III n° 586, sub.6</i>						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascrizione	n.
Nuda proprietà		Atto di compravendita	Notaio Ettore Leccese	19/11/2007	22/11/2007	R.P. 24001
***** *****	1/2					
***** *****	1/2					
Usufrutto						
***** *****	1/1					

(All. 5+All.12)

1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

*nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto
Fig. 279 P.IIa n° 586, sub.6*

periodo	titolari	atto	rogante	data	trascr.	n.
dal 28/05/2021 al 22/11/2007	Nuda Proprietà 1/2 ciascuno: ***** ***** + ***** ***** Usufrutto 1/1 ***** *****	Atto di compra vendita	Notaio Ettore Leccese	19/11/2007	22/11/2007	R.P. 24001
dal 22/11/2007 al 19/12/2002	Proprietà 1/1: ***** *****	Atto di compra vendita	Notaio Ettore Leccese	18/12/2002	19/12/2002	R.P. 18877
dal 19/12/2002 al 08/06/1981	Proprietà 1/2 ciascuno: ***** ***** + ***** *****	Atto di compra vendita	Notaio Mobilio	02/06/1981	08/06/1981	R.P. 8955
Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

(All. 5 + All. 12).

1.15. Stato civile degli esecutati

***** coniuato con ***** dal 27.04.1974

Annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio:

• con atto del 13.07.1984 a rogito del notaio Cito Giandomenico i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

• con provvedimento del Tribunale di Taranto n.r.g. 5522/2008 in data 23.01.2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

***** e ***** coniugati tra di loro dal 09/06/2003.

Annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio:

• Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

• Con atto del 13.11.2013 a rogito del notaio Francesco Pizzuti i coniugi a norma dell'art.167 del C.C. hanno costituito un fondo patrimoniale.

(All.4)

1.16. Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta occupata da ***** debitore usufruttuario e ***** debitore proprietario di 1/2 della nuda proprietà.

1.17. Vincoli opponibili all'acquirente

Nessuno.

1.18. Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

<i>nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Fg. 279 P.IIa n° 586, sub.6</i>				
<i>Iscrizioni</i>				
<i>n.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>	<i>contro</i>
R.P. 9024	22/11/2007	Ipoteca Volontaria	INTESA SAN PAOLO S.P.A. – sede Torino-	***** + ***** + *****
R.P. 3629	17/06/2010	Ipoteca Legale	EQUITALIA PRAGMA S.P.A. – sede Pescara-	*****
R.P. 2196	14/04/2011	Ipoteca Legale	EQUITALIA PRAGMA S.P.A. – sede Pescara-	*****

Pagina 20

Esecuzione immobiliare al n° 158/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." Contro: "***** + 2"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Trascrizioni				
n.	del	tipo	a favore	contro
R.P. 17387	06/12/2013	* Costituzione di fondo patrimoniale	***** + *****	***** + *****
R.P. 4248	04/04/2016	Atto giudiziario	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI SORRENTI PIERLUIGI	*****
R.P. 10172	28/05/2021	Pignoramento	INTESA SAN PAOLO S.P.A. - sede Torino-	***** + ***** + *****
* L'atto di costituzione di Fondo Patrimoniale è annotato a margine dell'atto di matrimonio ed è successivo all'iscrizione dell'ipoteca volontaria a favore del creditore precedente. (All.4)				

1.19. Oneri condominiali

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro tempore del condominio risulta che:

Importo annuo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria.	Euro 912,00
Spese straordinarie già deliberate non pagate:	
Spese lavori facciate € 5.047,06 di cui già pagati € 3.532,94	Euro 1.594,12
Spese insolte lavori facciate € (5.047,06 - 3.532,94) = € 1.514,12	
Spese insolte lavori allaccio fogna insoluti € 80,00	
Spese ordinarie insolte	Euro 1.072,80
Totale spese condominiali insolte	Euro 2.666,92
Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	no

(All. 11).

1.20. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

1.21. Successioni

Gli esecutati risultano in vita.

1.22. Determinazione del valore dell'immobile

METODO DI STIMA

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state eseguite indagini presso operatori del settore e consultate banche dati elaborate da osservatori immobiliari.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato ed in particolare: inquadramento urbano, accessibilità e fruibilità, esposizione, piano, consistenza e conformazione planimetrica, caratteristiche costruttive e materiali di finitura impiegati, vetustà, stato manutentivo e conservativo, urbanizzazioni primarie e secondarie, condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'appartamento sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dalle tramezzature interne e dai muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare e le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento.

Pagina 22

Esecuzione immobiliare al n° 158/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." Contro: "***** + 2"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Per l'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze sono state seguite le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per l'immobile in oggetto risultano:

- Balconi:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq.
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

CONCLUSIONI

Tenuto conto:

- di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare;
- della carenza di agibilità;
- della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2023, relativa ad abitazioni localizzate nella stessa fascia del territorio Comunale dell'unità immobiliare oggetto di stima (Suburbana/abitati suburbani di Talsano-Tramontone – San Vito-Lama e località circostanti) e nella stessa zona territoriale (codice zona E19), disponibili sul sito <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>;
- dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita in un raggio di 800,00 metri dall'unità immobiliare, nel periodo gennaio 2023 – settembre 2023, disponibili sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>;
- delle indagini presso operatori del settore immobiliare;

Si valuta di applicare un valore unitario di 1.250,00 €/mq lordi commerciali.

Le superfici commerciali lorde in esame sono le seguenti:

<i>SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i>		
Appartamento		
Superficie abitativa lorda	mq. 115,00 x 1,00	mq. 115,00
Balconi	mq. (25,00 x 0,30) + (10,00 x 0,10)	mq. 8,50
Totale Appartamento		mq. 123,50
Totale ragguagliato arrotondato		mq. 124,00

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

Valore commerciale della piena proprietà

mq. 124,00 x euro 1.250,00 = **euro 155.000//**

In lettere euro centocinquantacinquemila//00. =

1.23. Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	Euro 7.750,00
Spese per la pratica edilizia per la regolarizzazione edilizia/urbanistica (vedasi paragrafo 1.11 "Difformità"):	Euro 4.000,00
Costo stimato del ripristino dello stato assentito delle parti prive di titolo edilizio e non sanabili (vedasi paragrafo 1.11 "Difformità"):	Euro 12.000,00
Spese per l'aggiornamento della situazione catastale (vedasi paragrafo 1.11 "Difformità"):	Euro 600,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	-----
Spese condominiali insolute (vedasi paragrafo 1.19 "Oneri condominiali"):	Euro 2.666,92

1.24. Valore stimato della piena proprietà

Il valore stimato della piena proprietà è pertanto di:

euro 155.000,00 - (7.750,00 + 4.000,00 + 12.000,00 + 600,00 + 2.666,92) = euro 127.983,08=

che si arrotondano a **euro 128.000,00//**

In lettere euro centoventottomila//00. =

1.25. Valore stimato del diritto reale di cui è titolare ognuno dei debitori:

Il diritto reale di cui è titolare ognuno dei debitori è:

***** ***** ⇒ Piena nuda Proprietà della quota indivisa pari a 1/2 dell'appartamento;

***** ***** ⇒ Piena nuda Proprietà della quota indivisa pari a 1/2 dell'appartamento;

***** ***** ⇒ Piena titolarità dell'intero diritto di usufrutto dell'appartamento.

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà viene calcolato moltiplicando la rendita annua per un coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario. Per rendita annua si intende il prodotto del valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale che alla data della trascrizione del pignoramento del 28/05/2021 era 0,01% (decreto Ministero dell'Economia e Finanze 11 dicembre 2020, pubblicato nella G.U. n. 310 del 15 dicembre 2020).

Pagina 24

Esecuzione immobiliare al n° 158/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." Contro: "***** ***** + 2"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Considerato che l'usufruttuario signor ***** ***** , nato il **/**/**** , alla data della trascrizione del pignoramento del 28/05/2021 aveva 73 anni, i corrispondenti coefficienti stabiliti dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 risultano:

Usufrutto: 35%

Nuda Proprietà: 65%

Pertanto il valore del diritto reale di cui è titolare ognuno dei debitori viene così calcolato:

***** ***** ⇒ Quota di 1/2 di nuda proprietà =

= $(128.000 \times 0,01 \times 65) / 2 = \text{Euro } 41.600,00//$

***** ***** ⇒ Quota di 1/2 di nuda proprietà =

= $(128.000 \times 0,01 \times 65) / 2 = \text{Euro } 41.600,00//$

***** ***** ⇒ Quota di piena titolarità dell'intero diritto di usufrutto =

= $(128.000 \times 0,01 \times 35) = \text{Euro } 44.800,00//$

1.26. Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 9;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 5;
3	Verbale di sopralluogo, p. 3;
4	Certificati anagrafici e di stato civile degli esecutati: <ul style="list-style-type: none">• Certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni di ogni esecutato, pp. 8;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio dott. Ettore Leccese del 19/11/2007, pp. 14;
6	Documentazione catastale alla data del pignoramento: <ul style="list-style-type: none">• Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 4;• Stralcio di mappa catastale, p. 1;• Planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del pignoramento, p. 1;
7	Titoli edilizi con integranti grafici: <ul style="list-style-type: none">7a) Concessione Edilizia n°121 del 28 luglio 1977, pp. 5;7b) Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001, pp.4;

Pagina 25

Esecuzione immobiliare al n° 158/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." Contro: "***** + 2"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

8	Certificato di agibilità n°61 del 17/10/2001, p.1;
9	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
10	Tavola sovrapposizione delle difformità edilizie, p. 1;
11	Oneri condominiali, pp.2;
12	Ispezione ipotecaria eseguita dal CTU, pp. 6;
13	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
14	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 27;
15	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p. 1;
16	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
17	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 4;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventisette pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciassette allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 23 gennaio 2024

Dott. Arch. Giorgio Carnevale



DESCRIZIONE SINTETICA

***Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione,
posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto,
località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6.***

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto, località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6, con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 124,00 mq. circa, composto da ingresso-soggiorno in un unico ambiente, cucina, disimpegno, ripostiglio, un bagno principale, due camere da letto di cui una con piccolo disimpegno per l'accesso diretto ad un secondo bagno e un ripostiglio esterno per una superficie utile complessiva di mq. 101,00 circa e un balcone di mq. 35,00 circa.

Confinante nell'insieme con il vano scala, con cortile interno e con sub.7, salvo altri e come meglio in fatto.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 279, particella 586, sub. 6, Via Calata Cornilecchia n.6, piano 1, cat. A3 di classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale mq. 124,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 115,00), rendita € 578,43.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo e precisamente una diversa distribuzione degli ambienti interni regolarizzabile con l'art. 6bis comma 5 del DPR 380/01 e Ss. mm. ii. e la chiusura di una porzione di balcone con conseguente ampliamento di superficie utile abitabile e di volume, non sanabile.

L'identificativo catastale dell'immobile non è univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati e la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato di agibilità n°61 del 17/10/2001, tuttavia l'ampliamento rilevato, privo di titolo edilizio, determina la decadenza dell'agibilità.

Di tali scomodi si è tenuto conto nella determinazione del valore stimato.

***Valore stimato della piena proprietà per la quota di 1/1:
€ 128.000,00***