

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°313/2021 R.G.E.

Promossa da

“***** ***** ***** *****”

Contro

“***** ***** ***** *****”

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Carnevale

Pagina 1

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: “***** ***** ***** *****” Contro: “***** ***** ***** *****”

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Indice

RELAZIONE GENERALE	3
0.1 Quesiti.....	3
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.....	7
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	7
0.4 Catasto – dati originali alla data del pignoramento	7
0.5 Note sulla situazione catastale	8
0.6 Operazioni peritali	8
0.7 Sopralluoghi.....	8
0.8 Reindividuazione dei lotti.....	9
1.1 Catasto – Lotti Reindividuati.....	10
LOTTO “UNICO”	11
1.1. Descrizione sintetica.....	11
1.2. Caratteristiche zona	11
1.3. Fabbricato	11
1.4. Unità immobiliare.....	12
1.5. Materiali e impianti.....	13
1.6. Stato manutentivo	13
1.7. Superfici rilevate.....	13
1.8. Confini	14
1.9. Catasto	14
1.10. Pratica edilizia	15
1.11. Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia.....	15
1.12. Agibilità	17
1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 25/10/2021	17
1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	17
1.15. Stato civile dell’esecutato	18
1.16. Stato di possesso	18
1.17. Vincoli opponibili all’acquirente	18
1.18. Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente	18
1.19. Oneri condominiali	19
1.20. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	19
1.21. Successioni	19
1.22. Metodo di stima	19
1.23. Valore commerciale.....	21
1.24. Adeguamenti e correzione della stima.....	21
1.25. Valore stimato della piena proprietà.....	22
1.26. Elenco allegati	22
DESCRIZIONE SINTETICA	24

RELAZIONE GENERALE

0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 02/12/2021

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna ha nominato, con decreto del 23/11/2021, 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;

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.

Pagina 3

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Pagina 4

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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 alleggi 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 oggetto di procedura 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 comma 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,



Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 5

tra l'altro anche il contesto in 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 7/02/2008 (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;
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 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 estrarne 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 6

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 anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e non anche quelli storici riferiti al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale attuale e storica (Cfr. All. 6).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il certificato dello stato civile dell'esecutato (All. 4).

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>313\2021 R.G.E.</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, al quarto piano del fabbricato sito in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56, censito al NCEU di detto Comune al foglio 203, part. 3146, sub.14, (ex part. 373, sub.14) categoria A/3, consistenza vani 6, Via Giacomo Leopardi n°56, interno 10, piano 4.
<i>NOTE: I dati della descrizione del bene derivano dall'atto di pignoramento del 20/09/2021 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto in data 25/10/2021 ai nn. R.G. 27944/ R.P. 20860.</i>		

0.4 Catasto – dati originali alla data del pignoramento

<i>Lotto Unico</i>	<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>							
	203	3146	14	A/3	2	6 vani	Totale: 160 mq.	€ 526,79

Pagina 7

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

							Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	
INDIRIZZO: Via Giacomo Leopardi 56, piano: 4;								
INTESTATI: ***** nato a Taranto il 14/02/1978; ***** Proprietà per 1/1 bene personale.								

(All. 7)

0.5 Note sulla situazione catastale

- L'unità immobiliare era censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al Foglio 203, P.lla 373, sub.14. Successivamente, per variazione del 15/12/2008 prot. n. TA02511618 in atti dal 15/12/2008 Bonifica identificativo catastale per allineamento mappe, la particella è stata soppressa ed è stata costituita la nuova al Foglio 203, P.lla 3146, sub.14
- La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione degli spazi interni.
- La superficie catastale riportata negli atti catastali è maggiore di 28,00 mq. della superficie catastale effettiva.

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

(All. 6-7)

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 Tecnico, Anagrafe e Civile del Comune di Taranto, l'Ufficio Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate e lo studio del Notaio Vincenzo Vinci per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente CTU in data 24/06/2022 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali per lettere A/R n°15373930538-7 alla parte debitrice esecutata e per posta elettronica certificata ai rappresentanti legali del creditore procedente nonché all'ausiliario del Giudice, avvocato Laura

Pagina 8

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Di Santo. Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo presso il bene pignorato in data 07.07.2022 con inizio alle ore 10:30 (*All. 2*).

Il giorno 07.07.2022 alle ore 10:30, pertanto, il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione unitamente all'ausiliario del Giudice ma non è stato possibile accedere all'immobile per assenza della parte esecutata.

Successivamente, a seguito di comunicazione ricevuta in data 02.05.2023 dall'ausiliario del G.E., in accordo con il procuratore del debitore le operazioni di sopralluogo sono proseguite il giorno 30/09/2023 alle ore 14:30.

Nel corso del sopralluogo 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.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del debitore e di un collaboratore del CTU.

Per ogni sopralluogo è stato redatto un verbale controfirmato da tutti i presenti (*All. 3*).

0.8 Reindividuazione dei lotti

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

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>313\2021 R.G.E.</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, al quarto piano del fabbricato sito in Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56, censito al NCEU di detto Comune al foglio 203, part. 3146, sub.14, (ex part. 373, sub.14) categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale 160 mq. (escluse aree scoperte 154 mq.) rendita 526,79, Via Giacomo Leopardi n°56, piano 4.

1.1 Catasto – Lotti Reindividuati

Lotto Unico	Catasto dei Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rend.
	Comune di Taranto							
	203	3146	14	A/3	2	6 vani	Totale: 160 mq. Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	€ 526,79
INDIRIZZO: Via Giacomo Leopardi 56, piano: 4;								
INTESTATI: ***** nato a Taranto il 14/02/1978; ***** Proprietà per 1/1 bene personale.								

(All.6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 10

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "***** nato a Taranto il 14/02/1978; *****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

LOTTO “UNICO”

1.1. Descrizione sintetica

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, posto al quarto piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, posto al quarto piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56 con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di mq. 132,00 circa, composto da ingresso-disimpegno in un unico ambiente, salone, cucina, bagno, ripostiglio e due camere letto per una superficie utile interna complessiva di mq. 112,00 circa, oltre tre balconi per una superficie complessiva di 15,80 mq. circa.

1.2. Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato nel quartiere “Tamburi”, situato all'ingresso nord-occidentale della città, in un ambito urbano ad alta densità abitativa.

La zona è caratterizzata da criticità ambientali dovute alla vicinanza dei più importanti insediamenti industriali e portuali della città, motivo per cui l'interesse del mercato immobiliare è scarso.

La viabilità residenziale è agevole e ben collegata alle principali arterie di quartiere che consentono di raggiungere in direzione sud il borgo antico della città e in direzione nord, attraverso gli innesti con Ponte Punta Penne, alcune delle principali strade di collegamento extraurbano.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati: rete viaria, rete fognante, rete idrica urbana, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas combustibile per uso domestico, rete telefonica. Sono inoltre presenti: scuole, mercati di quartiere, delegazioni comunali, edifici di culto, attrezzature sanitarie e istituti bancari.

1.3. Fabbricato

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato sviluppatosi interamente su Via Leopardi con ingresso dal civico n.56, composto da piano terra, 10 piani superiori e piano attico arretrato,

aggregato a costituire un unico complesso con un altro fabbricato sviluppantesi ad angolo tra Via Leopardi e Via Masaccio con ingresso da Via Leopardi n.54, composto da piano terra e n.7 piani superiori.

L'intero complesso è costituito da locali commerciali al piano terra e appartamenti ad uso abitazione con tipologia prevalentemente "economica" ai piani superiori

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima ha finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio, con intonaco civile tinteggiato color grigio; I balconi sono protetti da ringhiere in ferro verniciate color nero; Gli infissi esterni sono tipologicamente disomogenei.

Al fabbricato si accede da un portone in alluminio anodizzato che conduce all'androne collegato al corpo scala e all'ascensore.

L'androne e i gradini del corpo scala sono rivestiti in marmo tipo Trani; i pianerottoli di arrivo e di riposo sono rivestiti in piastrelle di graniglia di marmo.

La struttura è in c.a. con solai in laterocemento.

Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

Internamente presenta uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente mentre esternamente necessita di opere di manutenzione straordinaria alla facciata e ai succhieli di alcuni balconi.

(All.1, foto 01-02-03-04-05);

1.4. Unità immobiliare

L'appartamento è posto al 4° piano del fabbricato con porta di ingresso a sinistra salendo le scale;

È composto da: 1) Ingresso – Disimpegno in un unico ambiente (All.1, foto 06-07-08); 2) Salone con affaccio su Via G. Leopardi (All.1, foto 09); 3) Cucina, con affaccio su area cortilizia interna (All.1, foto 10); 4) Bagno (All.1, foto 11); 5) Ripostiglio; 6) Camera letto n°1 con affaccio su area cortilizia interna (All.1, foto 12); 7) Camera letto n°2 con affaccio su Via G. Leopardi (All.1, foto 13); 8) Balcone con accesso da salone (All.1, foto 14); 9) Balcone con accesso da camera letto prospiciente Via G. Leopardi (All.1, foto 15); 10) Balcone con accesso da cucina e camera letto prospicienti l'area cortilizia interna (All.1, foto 16);

Tutti gli ambienti, con esclusione del ripostiglio, sono illuminati e arieggiati naturalmente;

La superficie interna utile dell'unità immobiliare è pari a mq. 112,00 circa, quella dei balconi è di mq. 15,80 circa.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90 m. circa.

1.5. Materiali e impianti

L'appartamento, di recente ristrutturazione, ha finiture interne di buona qualità. Le pavimentazioni sono in piastrelle di tipo ceramico. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il bagno e la zona cottura della cucina sono rivestiti da piastrelle in ceramica.

Gli arredi sanitari del bagno sono in porcellana, completi di rubinetteria funzionante e comprendono lavandino, vaso, bidet e vasca; Le porte interne sono in legno color noce.

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio a taglio termico color noce con vetro camera e provvisti di avvolgibile.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico monofase per civile abitazione con potenza 3KW e interruttore magnetotermico differenziale facente capo a un interruttore generale (contatore E.N.E.L.); impianto idrico e fognario a servizio del bagno e della cucina; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia su balcone e elementi radianti in ghisa; impianto di condizionamento a mezzo di split nel salone e nelle due camere letto.

Non si dispone della certificazione degli impianti.

1.6. Stato manutentivo

Il fabbricato internamente presenta uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente mentre esternamente necessita di opere di manutenzione straordinaria alla facciata e ai succioli di alcuni balconi;

L'appartamento oggetto di esecuzione presenta un stato conservativo buono e di recente ristrutturazione;

1.7. Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti unità abitativa</i>	<i>Superficie utile</i>		
1) Ingresso – disimpegno (in un unico ambiente)	mq.		13,20
2) Salone	mq.		40,00
3) Cucina	mq.		14,20
4) Bagno	mq.		06,60
5) Ripostiglio	mq.		01,50
6) Camera letto 1	mq.		16,70
7) Camera letto 2	mq.		21,80
Totale	mq.		112,00

Pagina 13

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

	Superficie abitativa lorda *		
		mq.	127,00
Pertinenze esclusive di ornamento e accessorie	Superficie non residenziale		
8) Balcone 1		mq.	04,30
9) Balcone 2		mq.	04,20
10) Balcone 3		mq.	07,30
Totale		mq.	15,80
Note: * La superficie abitativa lorda è stata misurata al lordo delle murature esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni). I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli confinanti con altre unità immobiliari e/o parti in comune al 50% e quindi fino a un massimo di 25 cm (D.P.R. 138/98).			

(Cfr. All. 8).

1.8. Confini

L'appartamento nell'insieme confina con il vano scale, con il cortile interno e con Via Leopardi.

1.9. Catasto

Lotto Unico	Catasto dei Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rend.
	Comune di Taranto							
	203	3146	14	A/3	2	6 vani	Totale: 160 mq. Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	€ 526,79
	INDIRIZZO: Via Giacomo Leopardi 56, piano: 4;							
	INTESTATI: ***** nato a Taranto il 14/02/1978; ***** Proprietà per 1/1 bene personale.							

(Cfr. All.6).

1.10. Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito in forza delle seguenti licenze edilizie:

- licenza edilizia del 05/03/1962 per un complesso edilizio composto da piano terreno e sei piani superiori e piano terreno e dieci piani superiori, da costruirsi tra le Vie Masaccio e Leopardi.
- licenza edilizia del 24/08/1968 per il settimo piano a sanatoria relativo al lotto di sette piani.

(All. 8)

1.11. Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

DIFFORMITA' CATASTALE

- La planimetria catastale è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni dallo stato di fatto rilevato.
- È stata rilevata una incongruenza delle superfici catastali riportate in atti catastali. le superfici riportate nella visura catastale sono:

Superficie Totale = 160 mq. - Superficie Totale escluse aree scoperte = 154 mq.

mentre le superfici catastali reali, verificate dallo scrivente CTU secondo le Norme Tecniche del DPR N.138 del 1998 per la determinazione della superficie catastale risultano come da tabella allegata (All. 7):

Superficie Totale = 132 mq. Superficie Totale escluse aree scoperte = 127 mq.

Pertanto la superficie catastale riportata negli atti catastali è maggiore della superficie catastale effettiva di 160 mq. – 132 mq. = 28,00 mq.

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), di cui si terrà conto negli adeguamenti e correzioni della stima.

DIFFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il rilievo dell'appartamento non è conforme alla planimetria del piano tipo integrante il progetto approvato.

Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo dello stato di fatto con il grafico del progetto assentito, risulta:

- un ampliamento di superficie abitabile di 2,50 mq. circa per lieve avanzamento di parte del prospetto su Via G. Leopardi;
- un ampliamento di superficie abitabile su vano scala (quest'ultimo traslato) per mq. 12,00 circa;
- un ampliamento della superficie dei balconi per mq. 1,70 circa;
- un accorpamento di superficie abitabile dall'appartamento confinante per mq. 28,00 circa;
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- una modifica dei prospetti conseguenziale agli ampliamenti.

Tutti gli ampliamenti rilevati sono già presenti nella planimetria catastale di impianto del 03/07/1964.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

- L'ampliamento di superficie abitabile per l'avanzamento di parte del prospetto su Via G. Leopardi non è sanabile. Considerato che la demolizione della porzione abusiva implica la demolizione di parti strutturali con pregiudizio per le parti conformi regolarmente eseguite, ai fini della stima l'abuso si considererà indemolibile e pertanto fiscalizzabile con l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 co.2 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
- L'ampliamento di superficie abitabile su vano scala e l'ampliamento dei balconi può essere sanato con l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
- L'accorpamento di superficie abitabile dall'appartamento confinante, la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica dei prospetti possono essere sanati con l'applicazione dell'art.37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Il costo presunto della pratica edilizia, per la fiscalizzazione delle difformità non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità sanabili, tra oneri, sanzioni e spese tecniche è di circa €5.500,00 salvo diversa e più precisa valutazione delle sanzioni e degli oneri da parte dell'UTC del Comune di Taranto. Di tale scomodo si terrà conto negli adeguamenti e correzione della stima.

Riepilogo costi di regolarizzazione	
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA	Euro 5.500,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	Euro 6.000,00

1.12. Agibilità

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non sono presenti atti riconducibili al rilascio di dichiarazione di abitabilità. Pertanto ai fini della stima l'unità immobiliare sarà considerata priva di agibilità.

La "segnalazione certificata per l'agibilità" potrà essere asseverata, da un professionista abilitato, previa rispondenza alle condizioni di cui all'art. 24, comma 4b del DPR 380/01 e Ss.mm. ii. e se corredata dalla documentazione di cui all'art. 24, comma 5 dello stesso decreto. Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario dell'immobile.

1.13. Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento del 25/10/2021

<i>Fg. 203 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.lla n° 3146, sub.14. ex P.lla 373, sub.14</i>						
diritto	qt.	Perv. per	rogante	data	Trascr.	nn.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	26/05/2003	27/05/2003	R.P.8404 R.G.11265

(All. 5+All.4)

1.14. Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	Trascr.	nn.
dal 25/10/2021 al 27/05/2003	Proprietà 1/1 ***** *****	Atto di Compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	26/05/2003	27/05/2003	R.P.8404 R.G.11265
dal 27/05/2003 al 18/07/2001	Proprietà 1/2 ***** ***** + 1/2 ***** *****	Consolidamento usufrutto uxorio della quota di 1/3 di proprietà in data 18/07/2001 con la morte di ***** *****, nata a ***** il 24/05/1992. In atti catastali dal 15/01/2002, prot. 724				

dal 18/07/2001 al 03/01/1971	Proprietà gravata dall'usufrutto uxorio della quota di 1/3: 1/2 ***** ***** + 1/2 ***** *****	Successione in morte di ***** ***** nato a Taranto il 13/11/1914, e deceduto il 03/01/1971, registrata al n.58, vol. 494, e trascritta presso la Conservatoria dei registri di Lecce il giorno 28/05/1971, ai nn. 26689 R.P. e 29454 R.G., <u>cui non ha fatto seguito alcuna accettazione di eredità.</u>
Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 25/10/2021. Si evidenzia che, oltre il limite del ventennio dalla trascrizione del pignoramento, dalla certificazione notarile risulta un passaggio mortis causa “cui non ha fatto seguito alcuna accettazione di eredità”.		

1.15. Stato civile dell'esecutato

Coniugato in regime di comunione dei beni (All.4).

Nota: l'esecutato era proprietario dell'appartamento oggetto di esecuzione prima del matrimonio, pertanto l'immobile è un bene personale

1.16. Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dal proprio nucleo familiare (All.3).

1.17. Vincoli opponibili all'acquirente

Nessuno.

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

Iscrizioni			
Fg. 203 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.lla 373, sub.14			
nn.	del	tipo	a favore

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 18

R.G. 11266 R.P. 1960	27/05/2003	Ipoteca Volontaria	BANCA INTESA SPA – sede Milano–
Trascrizioni			
Fg. 203 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.lla n° 3146, sub.14. ex P.lla 373, sub.14			
nn.	del	tipo	a favore
R.G. 27944 R.P. 20860	25/10/2021	Pignoramento	INTESA SAN PAOLO SPA – sede Torino –

Si evidenzia che, successivamente all'atto di pignoramento del 25/10/2021 e alla relazione notarile in atti del 08/11/2021, da ispezione ipotecaria risulta iscritta ipoteca in rinnovazione del 22/03/2023 ai nn. R.G. 7983 - R.P. 754 a favore ORGANA SPV S.R.L. e BANCA INTESA S.P.A. con formalità di riferimento Ipoteca Volontaria del 27/05/2003 ai nn. R.G. 11266 - R.P. 1960 a favore BANCA INTESA S.P.A. (All. 11)

1.19. Oneri condominiali

Lo scrivente non ha avuto riscontro alla richiesta di informazioni sulle spese condominiali relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, inviata all'amministratore pro-tempore del condomino con Pec del 10/10/2023. Di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia si terrà conto negli adeguamenti della stima nella riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi. (All. 10).

1.20. Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

L'edificio non rientra nell'edilizia agevolata né nell'edilizia convenzionata.

1.21. Successioni

L'esecutato risulta in vita.

1.22. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 19

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 anche 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, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

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. 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;
- dell'assenza di agibilità;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: “*****” Contro: “*****”

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 20

- della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2022, relativa ad abitazioni di tipo economico localizzate nella stessa fascia del territorio Comunale dell'unità immobiliare oggetto di stima (Periferica/ Quartiere Tamburi Croce, Porta Napoli) e nella stessa zona territoriale (codice zona "D8"), 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 500,00 metri dall'unità immobiliare, nel periodo agosto 2022 – dicembre 2022, 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 430,00 €/mq lordi commerciali.

Le superfici commerciali lorde in esame sono le seguenti:

<i>SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i>		
Appartamento		
Superficie abitativa lorda	mq. 127,00 x 1,00	mq. 127,00
Balconi	mq. 15,80 x 0,30	mq. 4,74
Totale		mq. 131,74
Totale ragguagliato arrotondato		mq. 132,00

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

1.23. Valore commerciale

mq. 132,00 x euro 430,00 = euro 56.750,00//

In lettere euro cinquantaseimilasettecentocinquanta//00.=

1.24. Adeguamenti e correzione della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese condominiali insolute:	5.675,00
Spese per la regolarizzazione catastale e urbanistico-edilizia (vedasi paragrafo 1.11)	6.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

Spese condominiali insolute: di eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia si è tenuto conto negli adeguamenti della stima nella riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi (vedasi paragrafo 1.19)



1.25. Valore stimato della piena proprietà

Il valore stimato è pertanto di:

euro 56.750,00 – (5.675,00 + 6.000,00) = euro 45.075,00 =

che si arrotondano a **euro 45.100,00//**

In lettere euro quarantacinquemilacento//00.=

1.26. Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 6;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;
3	Verbali di sopralluogo, pp. 3;
4	Certificato contestuale di stato di famiglia, residenza dell'esecutato, stato civile, pp. 2;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio dott. Vincenzo Vinci del 26/05/2003, pp. 7;
6	Documentazione catastale alla data del pignoramento: • Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 3; • Stralcio di mappa catastale, p. 1; • Planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del pignoramento, p. 1;
7	Tabella di calcolo della superficie catastale dell'unità abitativa, p. 2;
8	Titoli edilizi con integranti grafici: • Licenza edilizia del 05/03/1962, pp. 2; • Licenza edilizia del 24/08/1968, pp. 6;
9	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
10	Richiesta informazioni oneri condominiali inviata all'amministratore pro-tempore del condominio, pp.2;



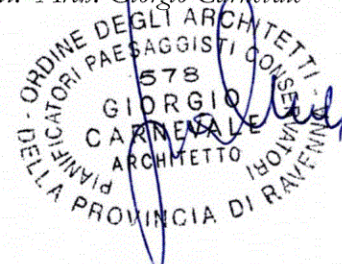
11	Ispezione ipotecaria eseguita dal CTU, pp. 3;
12	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
13	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 24;
14	Chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p.1;
15	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
16	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

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

In fede,

Taranto, 28 ottobre 2023

Dott. Arch. Giorgio Carnevale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 23

DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, posto al quarto piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, posto al quarto piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale di mq. 132,00 circa, composto da ingresso-disimpegno in un unico ambiente, salone, cucina, bagno, ripostiglio e due camere letto per una superficie utile interna complessiva di mq. 112,00 circa, oltre tre balconi per una superficie complessiva di 15,80 mq. circa.

L'appartamento nell'insieme confina con il vano scala, con il cortile interno e con Via Leopardi.

Riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Taranto al foglio 203, part. 3146, sub.14, (ex part. 373, sub.14) categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale 160 mq. (escluse aree scoperte 154 mq.) rendita 526,79, Via Giacomo Leopardi n°56, piano 4.

- L'unità immobiliare presenta difformità edilizie regolarizzabili salvo un ampliamento di mq 2,50. circa non sanabile.
- L'unità immobiliare presenta difformità catastali regolarizzabili;
- L'unità immobiliare è priva di agibilità.

Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del bene.

L'appartamento risulta occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

***Valore stimato della piena proprietà per la quota di 1/1:
€ 45.100,00***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare al n° 313/2021 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "*****" Contro: "*****"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Pagina 24