

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Giorgio CARNEVALE  
nel procedimento di esecuzione immobiliare n°88/2019 R.G.E.

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA"

Contro: "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* + \*\*"

Giuramento con modalità telematica: 09/08/2019

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna ha nominato, con decreto del 24/07/2019, comunicato dalla Cancelleria con PEC del 31.07.2019, 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.

Pagina 1

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* + \*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Pagina 2

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: \*\*\*\*\* +

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

provenienza dei beni staggit, 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 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);

Pagina 3

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: \*\*\*\*\* +\*\*

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

10. Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
11. A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto 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 teletrasmissi.

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, ed 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.

\*\*\*\*\*

**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, II COMMA C.P.C.**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali ed è allegata la visura catastale storica degli immobili pignorati (riferita al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine.

(Cfr. All. 4)

| DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI                                                                                                                                                            |                   |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proc.n°                                                                                                                                                                                             | Descrizione beni  |                                                                                                                                                                                                                           |
| 88/2019<br>R.G.E.                                                                                                                                                                                   | Comune di Taranto |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                     | 1                 | Piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione sito nel Comune di Taranto (TA), Via Galera Montefusco snc, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 259, part. 66, sub.8, cat. A/2, cl.1, vani 7; |
|                                                                                                                                                                                                     | 2                 | Piena proprietà del box auto sito nel Comune di Taranto (TA), Via Galera Montefusco snc, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 259, part. 66, sub.18, cat. C/6, cl.2, consistenza mq.22;           |
| NOTE: I dati della descrizione dei beni derivano dall'atto di pignoramento del 25/02/2019 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 22/03/2019 al N.r.p. 5635. |                   |                                                                                                                                                                                                                           |

| CATASTO – DATI ORIGINALI                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|------|------|-----|--------|----------------------------------------------------------|----------|
| Catasto dei Fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fg. | P.Ila | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.  | Sup. Catastale                                           | Rend.    |
| Comune di Taranto                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 259 | 66    | 8    | A/2  | 1   | 7 vani | Totale: 124 mq.<br>Totale escluse aree scoperte: 116 mq. | € 650,74 |
| INDIRIZZO: Via Galera Montefusco snc, piano: 3;                                                                                                                                                                                                                                                   |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 259 | 66    | 18   | C/6  | 2   | 22 mq. | 27 mq.                                                   | € 94,30  |
| INDIRIZZO: Via Galera Montefusco snc, piano: S1;                                                                                                                                                                                                                                                  |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |
| <b>INTESTATI:</b><br>1. *****, nato a ***** il **/~/****, *****<br>Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nata a ***** il **/~/****.<br>2. *****, nata a ***** il **/~/****, *****<br>Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nato a ***** il **/~/****. |     |       |      |      |     |        |                                                          |          |

Pagina 6

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: "\*\*\*\*\* + \*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

CATASTO - DATI AGGIORNATI

| Catasto dei Fabbricati                                                                                                                   |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------|-----|-------|----------------|----------------------------------------------------------------|----------|
| Fg.                                                                                                                                      | P.lla | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Catastale | Rend.                                                          |          |
| Comune di Taranto                                                                                                                        |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
| 1                                                                                                                                        | 259   | 66   | 8    | A/2 | 1     | 7 vani         | Totale: 124 mq.<br>Totale escluse<br>aree scoperte:<br>116 mq. | € 650,74 |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 38, piano: 3;                                                                                               |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
| 2                                                                                                                                        | 259   | 66   | 18   | C/6 | 2     | 22 mq.         | 27 mq.                                                         | € 94,30  |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 40, piano: S1;                                                                                              |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
| INTESTATI:                                                                                                                               |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
| 1. ***** nato a ***** il **/**/****, *****<br>Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nata a ***** il<br>*****/****; |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |
| 2. ***** nata a ***** il **/**/****, *****<br>Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** nato a ***** il<br>**/**/****; |       |      |      |     |       |                |                                                                |          |

(Cfr. All. 7+ All. 9)

### **Note sulla situazione catastale**

- Nella visura catastale originale delle unità immobiliari, nell'indicativo toponomastico è indicato "Via Galera Montefusco", mentre la denominazione urbanistica, così come riportato nella Delibera n°275 del 19/03/2003 del Comune di Taranto è "Via Alberto Sordi".

A seguito di istanza di rettifica presentata dallo scrivente all'Agenzia Delle Entrate, è stato eseguito un aggiornamento con variazione toponomastica del 15/11/2019 prot. n° TA0073031 e prot. n° TA0073041 in atti dal 15/11/2019, con l'inserimento dell'esatto indicativo toponomastico.

(Cfr. All. 5 + All. 7+ All. 9)

**Operazioni peritali**

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e ricerche, oltre che presso il bene oggetto di stima, anche presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Toponomastica del Comune di Taranto, l'Ufficio Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile e l'Ufficio dell'Amministratore pro-tempore del fabbricato per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

**Sopralluogo**

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente in data 09/09/2019 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali per lettera raccomandata A/R n°15373932821-5 e A/R n°15373932820-4, ai debitori esegutati e per posta elettronica certificata ai rappresentanti legali del creditore procedente avvocato Marina VANDINI, avvocato Filippo BERARDI, avvocato Carlotta CASAMORATA e all'avvocato Vincenzo DI ROMA in qualità di ausiliario nominato dal G.E.

Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo, presso il bene pignorato, in data 20/09/2019 alle ore 16:00.

A seguito di richiesta da parte debitrice, lo scrivente previa consultazione con l'ausiliario del Giudice, ha posticipato la data del sopralluogo, fissandolo per il giorno 28/09/2019 con inizio alle ore 10:00.

Il giorno 28/09/2019 alle ore 10:00, pertanto, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso i beni oggetto di esecuzione.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito 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 signor \*\*\*\*\* e dell'avvocato Elvira CAROLI, in sostituzione dell'avvocato Vincenzo DI ROMA, che ha redatto il verbale di sopralluogo, controfirmato da tutti i presenti.

(Cfr. All. 2 + All. 3)

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili e analizzando i luoghi, ha individuato un unico lotto di vendita:

| Reindividuazione dei lotti |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proc.n°                    | Lotto | Descrizione beni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 88/2019<br>R.G.E.          | Unico | <b>Comune di Taranto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                            |       | Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, nel Comune di Taranto, posto al terzo piano superiore del fabbricato sito alla Via Alberto Sordi n.38, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio, tre camere e due balconi; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 259, part. 66, sub.8, cat. A/2, cl.1, vani 7; confinante a nord con rampa carrabile condominiale, a ovest con viale pedonale condominiale, a sud con vano scala condominiale;<br><br>Con annesso vano box auto pertinenziale al piano interrato al quale si accede da rampa dipartentesi da Via Alberto Sordi n.40; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 259, part. 66, sub.18, cat. C/6, cl.2, consistenza mq. 22,00; confinante con il vano box auto distinto con il sub.17, con spazio comune di manovra e con proprietà condominiale; |

| CATASTO - LOTTI REINDIVIDUATI              |                        |        |      |      |     |        |                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------|--------|------|------|-----|--------|----------------------------------------------------------------|
| Lotto                                      | Catasto dei Fabbricati |        |      |      |     |        |                                                                |
|                                            | Fg.                    | P.Illa | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.  | Sup. Catastale                                                 |
|                                            | Comune di Taranto      |        |      |      |     |        |                                                                |
| Unico                                      | 259                    | 66     | 8    | A/2  | 1   | 7 vani | Totale: 124 mq.<br>Totale escluse<br>aree scoperte:<br>116 mq. |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 38, piano: 3; |                        |        |      |      |     |        |                                                                |
| Rend. € 650,74                             |                        |        |      |      |     |        |                                                                |

Pagina 9

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: \*\*\*\*\* + \*

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

|                                                                                                                                                                                |    |    |     |   |        |        |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----|---|--------|--------|---------|
| 259                                                                                                                                                                            | 66 | 18 | C/6 | 2 | 22 mq. | 27 mq. | € 94,30 |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 40, piano: S1;                                                                                                                                    |    |    |     |   |        |        |         |
| INTESTATI:                                                                                                                                                                     |    |    |     |   |        |        |         |
| 1. Della Rocca Massimiliano, nato a Taranto il 23/12/1969, D.L. MSM691231D49M*<br>Proprietario per 1/2 in comune dei beni con Francavilla Maria, nato a Taranto il 28/11/1967* |    |    |     |   |        |        |         |
| 2. Francavilla Maria, nato a Taranto il 28/11/1967, FRNMRA6756SL049R*<br>Proprietario per 1/2 in comune dei beni con Della Rocca Massimiliano, nato a Taranto il 23/12/1969,   |    |    |     |   |        |        |         |

**Lotto "Unico"****descrizione sintetica:**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione  
posto al terzo piano superiore del fabbricato  
sito nel Comune di Taranto alla Via Alberto Sordi n.38,  
con annesso vano box auto pertinenziale al piano interrato al quale si accede  
da autonoma rampa dipartentesi da Via Alberto Sordi n.40.**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, nel Comune di Taranto, posto al terzo piano superiore del fabbricato sito alla Via Alberto Sordi n.38, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio e tre camere, per una superficie utile interna di mq. 97,20 circa, un balcone con affaccio sull'ingresso condominiale della superficie di mq. 13,00 circa e un balcone con affaccio interno, della superficie di mq. 14,00 circa. Fa parte dell'appartamento suddetto, quale sua pertinenza esclusiva, un box auto al piano interrato, il primo sul lato ovest dell'area libera condominiale, al quale si accede da autonoma rampa dipartentesi da Via Alberto Sordi n.40, della superficie interna di mq. 22,00 circa.

**Caratteristiche zona**

L'appartamento di abitazione e il vano box oggetto di stima sono compresi in un ambito urbano, situato nella periferia orientale del Comune di Taranto, realizzato a partire dalla seconda metà degli anni 90.

La zona ha una buona viabilità di accesso ed è caratterizzata da una bassa densità abitativa.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati: rete viaria, pubblica illuminazione, rete fognante, rete idrica urbana, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas combustibile per uso domestico, rete telefonica. Per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondaria, collegate da strade urbane di quartiere sono presenti attrezzature sportive, religiose, sanitarie e scuole dell'obbligo. (Cfr. All.1, ortofoto 01).

## Fabbricato

L'appartamento di abitazione e l'annesso box pertinenziale sono parte di un fabbricato, servito da ascensore, composto da piano interrato in parte destinato a cantinole, in parte destinato a locale tecnico, in parte destinato a centrale idrica, in parte destinato a box auto asserviti a parcheggio, piano terra, primo, secondo, terzo piano e quarto piano mansarda destinati a civile abitazioni con n. 2 unità immobiliare per piano.

Il fabbricato ha una superficie asservita a parcheggio coperto (box) e scoperto condominiale di mq. 600,50 dei quali mq. 334,50 al piano interrato e mq. 266,00 al piano terra.

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in c.a. costituita da travi, pilastri e solai piani in latero-cemento; Le compagnature sono verosimilmente pluristrato con camera d'aria; Le facciate sono rivestite a intonaco; I balconi hanno parapetti in muratura con sovrastante ringhiera in ferro.

(Cfr. All.1, foto 02 e foto 03);

## Appartamento di abitazione

L'appartamento di abitazione è posto al terzo piano superiore del fabbricato, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale;

- E' composto da: 1)Ingresso (Cfr. All.1, foto 06); 2)Salone (Cfr. All.1, foto 07); 3)Cucina (Cfr. All.1, foto 08); 4)Disimpegno zona notte (Cfr. All.1, foto 09); 5)Bagno 1 di servizio con accesso da disimpegno zona notte (Cfr. All.1, foto 10); 6)Bagno 2 principale con accesso da disimpegno zona notte (Cfr. All.1, foto 11); 7)Ripostiglio; 8)Camera n°1 con balcone e affaccio su ingresso condominiale (Cfr. All.1, foto 12); 9)Camera n°2 con finestra e affaccio interno (Cfr. All.1, foto 13); 10)Camera n°3 con balcone e affaccio interno ; 12)Balcone con affaccio interno (Cfr. All.1, foto 14); 13)Balcone con affaccio su ingresso condominiale (Cfr. All.1, foto 15);

Tutti gli ambienti sono illuminati e arieggiati naturalmente;

La superficie interna utile dell'unità immobiliare è pari a mq. 97,20 circa, quella del balcone con affaccio sull'ingresso condominiale è di mq. 13,00 circa e quella del balcone con affaccio interno è di mq. 14,00 circa.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,70 m. circa.

### ***Materiali e impianti***

Le finiture interne sono di buona qualità e aspetto gradevole. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; quelle dei bagni e della zona cottura della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli arredi sanitari dei bagni sono in porcellana, completi di rubinetteria funzionante e comprendono: nel bagno di servizio (bagno n°1) lavabo, vaso e doccia; nel bagno principale (bagno n°2) lavabo, vaso, bidet e vasca.

Le porte interne sono del tipo di legno color noce con apertura a battente o scorrevole a scomparsa.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio color noce, con vetro camera e provvisti di avvolgibile.

I balconi sono protetti da parapetto in muratura con sovrastante ringhiera.

L'appartamento ha porta di accesso, da scala condominiale, di tipo blindato.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico per civile abitazione con contatore E.N.E.L. e presenza di interruttore differenziale; impianto idrico-fognante a servizio dei bagni e della cucina, collegato con la rete cittadina; impianto a gas metano; impianto telefonico; impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio.

### ***Stato manutentivo***

Lo stato di conservazione degli elementi strutturali e degli impianti tecnologici sono buoni. La facciata a nord dell'edificio presenta annerimenti dovuti verosimilmente a formazione di muffe.

### ***Pertinenze***

Vi è annesso come pertinenza un locale box auto, il primo sul lato ovest dell'area libera condominiale.

Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie interna è pari a mq. 22,00 circa, l'altezza è di m. 2,40 circa (Cfr. All.1, foto 05 e foto 16).

| <b>Ambienti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|-----------------------|
| <b>Ambiente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie<br/>utile<br/>residenziale</b> |            |                       |
| 1) Ingresso                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq.                                          |            | 05,70                 |
| 2) Salone                                                                                                                                                                                                                                                                               | mq.                                          |            | 23,10                 |
| 3) Cucina                                                                                                                                                                                                                                                                               | mq.                                          |            | 10,50                 |
| 4) Disimpegno zona notte                                                                                                                                                                                                                                                                | mq.                                          |            | 5,60                  |
| 5) Bagno 1                                                                                                                                                                                                                                                                              | mq.                                          |            | 4,80                  |
| 6) Bagno 2                                                                                                                                                                                                                                                                              | mq.                                          |            | 5,50                  |
| 7) Ripostiglio                                                                                                                                                                                                                                                                          | mq.                                          |            | 2,90                  |
| 8) Camera 1                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq.                                          |            | 15,20                 |
| 9) Camera 2                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq.                                          |            | 12,10                 |
| 10) Camera 3                                                                                                                                                                                                                                                                            | mq.                                          |            | 11,80                 |
| <b>Totale Superficie abitativa utile calpestabile</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>mq.</b>                                   |            | <b>97,20</b>          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie<br/>abitativa<br/>lorda</b>    |            |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | mq.                                          |            | <b>114,00</b>         |
| <b>Superfici accessorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie<br/>non<br/>residenziale</b>   |            |                       |
| 12) Balcone con affaccio interno                                                                                                                                                                                                                                                        | mq.                                          |            | 14,00                 |
| 13) Balcone con affaccio sull'ingresso condominiale                                                                                                                                                                                                                                     | mq.                                          |            | 13,00                 |
| <b>Totale Superficie balconi</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>mq.</b>                                   |            | <b>27,00</b>          |
| <b>Pertinenze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |            |                       |
| 14) Box auto                                                                                                                                                                                                                                                                            | utile<br>lorda                               | mq.<br>mq. | 22,00<br><b>27,00</b> |
| <b>Note:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le superfici lorde sono state determinate misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altra unità immobiliare e parti comuni).</li> </ul> |                                              |            |                       |

(Cfr. All. 15)

### **Confini**

L'appartamento di abitazione confina a nord con rampa carrabile condominiale, a ovest con viale pedonale condominiale, a sud con vano scala condominiale;

Il locale box auto pertinenziale confina con il vano box auto distinto con il sub. 17, con spazio comune di manovra e con proprietà condominiale;

CATASTO

Catasto dei Fabbricati

| Fg.                                         | P.IIIa | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.  | Sup. Catastale                                                 | Rend.    |
|---------------------------------------------|--------|------|------|-----|--------|----------------------------------------------------------------|----------|
| Comune di Taranto                           |        |      |      |     |        |                                                                |          |
| 259                                         | 66     | 8    | A/2  | 1   | 7 vani | Totale: 124 mq.<br>Totale escluse<br>aree scoperte:<br>116 mq. | € 650,74 |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 38, piano: 3;  |        |      |      |     |        |                                                                |          |
| 259                                         | 66     | 18   | C/6  | 2   | 22 mq. | 27 mq.                                                         | € 94,30  |
| INDIRIZZO: Via Alberto Sordi 40, piano: S1; |        |      |      |     |        |                                                                |          |

INTESTATI:

1. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\*\*\*\*  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*;

2. \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\*\*\*\*  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il  
\*\*/\*\*/\*\*\*\*;

(Cfr. All. 7+ All. 9)

### Pratica edilizia

Il fabbricato condominiale, del quale l'appartamento di abitazione e il box auto costituiscono porzione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.52 del 24/04/2001, Concessione Edilizia in Variante n.26 del 15/02/2002, D.I.A. di Variante prot. n.1168 del 17/04/2002 relativa a un incremento e diversa distribuzione dei box, D.I.A. prot. n.1197 del 21/03/2007 relativa a modifiche interne di alcuni appartamenti.

(Cfr. All.12).

### Agibilità

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato certificato di agibilità n°27 del 12.08.2008.

(Cfr. All.13).

## DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Appartamento:

- sono stati rilevati lievi spostamenti dei vani delle porte e delle finestre.

Locale Box auto:

- dalla sovrapposizione del progetto assentito con il rilievo eseguito, risulta un lieve incremento di superficie.

## REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE

Appartamento:

- Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e Ss.mm.ii.
- Locale Box auto:
- Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e Ss.mm.ii.

Il costo presunto tra oneri, spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione è di circa Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

**Riepilogo costi di regolarizzazione**

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE Euro 4.500,00

**Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 22/03/2019 e provenienze ventennali**

Fg. 259(Catasto fabbricati Comune di Taranto), P.lla n. 66 sub.8 e P.lla n. 66 sub.18.

| diritto   | qt. | Perv. per                                            | rogante                 | data       | Trascr.    | N.r.p. |
|-----------|-----|------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|--------|
| Proprietà | 1/1 | Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia | Notaio Giovanni Mobilio | 24/09/2002 | 26/09/2002 | 14317  |

L'appartamento di abitazione e l'annesso box pertinenziale, oggetto di esecuzione, appartengono ai signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\*

Pagina 16

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: "\*\*\*\*\* + \*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

codice fiscale \*\*\*\*\* , per l'intera piena proprietà, per averli ricevuti, in regime di comunione legale dei beni, mediante l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ricevuto dal Notaio Mobilio Giovanni da Taranto in data del 24.09.2002, rep. n° 22837, trascritto il 26.09.2002 ai nn°19658/14317, da potere della società "\*\*\*\*\*", con sede a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

Successivamente, con atto in data 16/10/2010, n° rep. 38982 a rogito del notaio dott. Quaranta Angelo Raffaele del distretto notarile di Taranto i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Le unità immobiliari di cui trattasi, sono state costruite unitamente al fabbricato di cui sono parte, dalla stessa società venditrice, \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 259 particella 66 di are 10.98, detta particella con la presentazione del tipo mappale del 28.03.2002 ha compreso per fusione anche le particelle 67,70,71,77,78,80 e 81.

Dette particelle sono pervenute alla \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in forza dei seguenti titoli:

1. il terreno censito in Taranto foglio 259 particella 66, per averlo acquistato mediante l'atto di compravendita del 01.03.2000 ai rogiti del Notaio Giovanni Mobilio da Taranto, repertorio n° 20746, atto che risulta trascritto il 16.03.2000 ai nn. 4203/3060 da potere dei signori \*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il 04.05.1940 codice fiscale \*\*\*\*\* . Ai predetti danti causa, era a loro volta pervenuta, mediante l'atto di compravendita del 01.10.1990 ai rogiti del Notaio Rosario Pirro da Taranto, repertorio n°34359, atto che risulta trascritto il 15.10.1990 ai nn° 17463/14772 da potere \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\*.
2. il terreno censito in Taranto foglio 259 particella 67, mediante l'atto di compravendita del 17.01.2001 ai rogiti del Notaio Mobilio Giovanni da Taranto, repertorio n° 21429, atto che risulta trascritto il 10.02.2001 ai nn. 23731/1745 da potere dei signori \*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*.\*.\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Ai predetti dante causa, era a loro volta pervenuta  
mediante la sentenza di acquisto per usucapione del 10.02.2000 emessa dal Tribunale,  
repertorio n° 466/2000, atto che risulta trascritto il 11.03.2000 ai nn° 3924/2872 da  
potere dei signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. I predetti germani \*\*\*\*\*\*, ne erano divenuti proprietari  
in forza di successione ereditaria apertasi in data 05.03.1973, in morte del signor  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*\*, denuncia n° 3 volume 547, la quale risulta trascritta il  
14.10.1974 ai nn°17659116643.

3. i terreni censiti in Taranto foglio 259 particelle 70 -71 -77 -80, per averli acquistati  
mediante l'atto di compravendita del 17.02.2000 ai rogiti del Notaio Giovanni  
Mobilio da Taranto, repertorio n° 20722, atto che risulta trascritto il 07.03.2000 ai  
nn° 3554/2586 da potere della signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*\*, alla quale erano a sua volta  
pervenuti in parte, mediante l'atto di compravendita del \*\*\*\*\* ai rogiti del  
notaio Girolamo Bonfrate da Taranto, atto che risulta trascritto a Lecce il 11.08.1959  
ai nn° 34065/31947 da potere dei signori \*\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed in parte, mediante l'atto di compravendita del 09.04.1966 ai  
rogiti del notaio Claudio Bernardino da Pulsano, il quale risulta trascritto il  
28.04.1966 ai nn°24685122868 da potere dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

4. i terreni censiti in Taranto foglio 259 particelle 78 - 81, per averli acquistati, mediante  
l'atto di compravendita del 17.02.2000 ai rogiti del Notaio Giovanni Mobilio da  
Taranto, repertorio n°20722, atto che risulta trascritto il 07.03.2000 ai nn° 3553/2585  
da potere del signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*\*, al quale erano pervenuti, in forza dell'atto di compravendita del  
28.12.1968 ai rogiti del notaio Francesco Cascio da Taranto, il quale risulta trascritto  
a Lecce il 10.01.1969 ai nn°1848/1643 da potere dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

(Cfr. All.4+All.11)

**Successioni**

Gli esecutati risultano in vita.

**Stato di possesso**

L'appartamento di abitazione e l'annesso box pertinenziale sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Atto di asservimento urbanistico autenticato dal Notaio Giovanni Mobilio in data 20 ottobre 2008, rep. n°27870, registrato a Taranto il 28 ottobre 2010 al n°8520 (Cfr. All. 15).
- Atto di asservimento urbanistico autenticato dal Notaio Giovanni Mobilio in data 19 febbraio 2001, rep. n°21528, registrato a Taranto il 5 marzo 2001 al n°309, trascritto a Taranto, il 19 marzo 2001 ai nn° 4788/3608;
- Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giovanni Mobilio in data 16/04/2002 rep. n°22436, registrato a Taranto il 03/05/2002 al n° 566, trascritto a Taranto il 21/05/2002 ai nn° 10605/7844.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente****Iscrizioni**

Per la piena proprietà:  
Fg. 259(Catasto fabbricati Comune di Taranto), P.lla n. 66 sub.8 e P.lla n. 66 sub.18.

| <b>N.r.p.</b> | <b>Del</b> | <b>Tipo</b>        | <b>A favore</b>  |
|---------------|------------|--------------------|------------------|
| 3506          | 26/09/2002 | Ipoteca Volontaria | Banca 121 s.p.a. |

**Trascrizioni**

Per la piena proprietà:  
Fg. 259(Catasto fabbricati Comune di Taranto), P.lla n. 66 sub.8 e P.lla n. 66 sub.18.

| <b>N.r.p.</b> | <b>Del</b> | <b>Tipo</b>  | <b>A favore</b>                        |
|---------------|------------|--------------|----------------------------------------|
| 5635          | 22/03/2019 | Pignoramento | Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. |

| <b>Oneri condominiali</b>                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Importo annuo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria.                | Euro 576,00   |
| Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. | Euro 478,50   |
| Spese condominiali già scadute e non pagate.                                           | Euro 2.200,25 |
| Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.                          | no            |

(Cfr. All. 16)

| <b>DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA</b> |                  |                  |                  |               |                   |              |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------|
| <i>Prov.</i>                              | <i>Plan.att.</i> | <i>Plan.cat.</i> | <i>Plan.prog</i> | <i>Loc.</i>   | <i>Estr.matr.</i> | <i>Cond.</i> |
| Si                                        | Si               | Si               | Si               | -             | Si                | -            |
| <i>n.trascr.</i>                          | <i>mappa</i>     | <i>c.cat.</i>    | <i>c.ipot.</i>   | <i>c.not.</i> | <i>D.U.</i>       | <i>Stor.</i> |
| Si                                        | Si               | Si               | -                | Si            | -                 | Si           |

### **METODO DI STIMA**

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione con annesso vano box pertinenziale, oggetto di procedura, 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

Pagina 20

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: "\*\*\*\*\* + \*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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 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 altra unità immobiliare e le superfici accessorie omogeneizzate alla superficie principale con i seguenti coefficienti:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**CONCLUSIONI**

Tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato, si ritiene di poter applicare una quotazione unitaria di:

Appartamento: €/mq. 1.100,00

Locale Box auto: €/mq. 550,00

Le superfici commerciali in esame sono le seguenti:

| <b><i>SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i></b>                |                                         |                   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Appartamento</b>                                          |                                         |                   |
| Superficie abitativa lorda                                   | mq. 114,00 x 1,00                       | mq. 114,00        |
| Balcone                                                      | mq. 25,00 x 0,30 +<br>mq. 2,00 x 0,10 + | mq. 7,70          |
| <b>Superficie ragguagliata e arrotondata al metro quadro</b> |                                         | <b>mq. 122,00</b> |
| <b>Locale Box auto</b>                                       |                                         |                   |
| Superficie Locale Box auto lorda                             |                                         | <b>mq. 27,00</b>  |

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

**VALORE COMMERCIALE**

Valore commerciale appartamento

mq. 122,00 x euro 1.100,00 = euro 134.200,00//

Valore commerciale locale box auto

mq. 27,00 x euro 550,00 = euro 14.850,00//

Valore commerciale totale = euro 134.200,00 + euro 14.850,00 = euro 149.050,00//

in lettere centoquarantanovemilacinquanta//00

**ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA**

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:                                         | 14.905,00 |
| Spese di regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo "Diffformità"):                                  | -----     |
| Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizie (vedasi paragrafo "Diffformità"):                       | 4.500,00  |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:                              | -----     |
| Decurtazioni per lo stato di possesso:                                                                 | -----     |
| Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | -----     |
| Spese condominiali insolute + Spese straordinarie già deliberate il cui debito non è ancora scaduto:   | 2.678,75  |

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

euro 149.050,00 - (14.905,00 - 4.500,00 - 2.678,75) = euro 126.996,25=

che si arrotondano a **euro 127.000,00//**=

**In lettere euro centoventisettemila//00.=**

\*\*\*\*\*

**Elenco allegati**

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 | Rilievo fotografico, pp. 8; |
|---|-----------------------------|

Pagina 22

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: \*\*\*\*\* + \*\*

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 5;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3  | Verbale di sopralluogo redatto dall'ausiliario del Giudice, pp. 2;                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4  | Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato di stato di famiglia e residenza degli esecutati, pp. 2;                                                                                                                                                                                                                               |
| 5  | Richiesta rettifica indicativi toponomasti catastali, pp. 7;                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6  | Estratto di mappa, p. 1;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7  | Visura catastale aggiornata dell'appartamento di abitazione, pp. 4;                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8  | Planimetria catastale dell'appartamento di abitazione, p. 1;                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9  | Visura catastale aggiornata del Box, pp. 3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10 | Planimetria catastale del box, p. 1;                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11 | Titolo di provenienza, a rogito Notaio dott. MOBILIO Giovanni del 24/09/2002, pp. 24;                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12 | Titoli edilizi con integranti grafici:<br>Concessione Edilizia n.52 del 24/04/2001, Concessione Edilizia in Variante n.26 del 15/02/2002, D.I.A. di Variante prot. n.1168 del 17/04/2002 relativa a un incremento e diversa distribuzione dei box, D.I.A. prot. n.1197 del 21/03/2007 relativa a modifiche interne di alcuni appartamenti, pp. 16; |
| 13 | Certificato di agibilità, p. 1;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14 | Atto di Asservimento Urbanistico, pp. 11;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 15 | Elaborati grafici:<br>Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione e del box auto, p. 1;                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16 | Dichiarazione dell'amministratore pro-tempore del condominio, pp.2;                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 17 | Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp. 24;                                                                                                                                                                                                                                   |
| 18 | Schema riassuntivo del lotto, p.1;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19 | Chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p.1;                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20 | Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni, p.1;                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Pagina 23

Esecuzione immobiliare al n°88/2019 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promosso da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" Contro: "\*\*\*\*\* +"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

*In fede,*

Taranto, 18 novembre 2019

*arch. Giorgio Carnevale*



**DESCRIZIONE SINTETICA**

***Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione***

***posto al terzo piano superiore del fabbricato***

***sito nel Comune di Taranto alla Via Alberto Sordi n.38,***

***con annesso vano box auto pertinenziale al piano interrato al quale si accede***

***da autonoma rampa dipartentesi da Via Alberto Sordi n.40.***

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, nel Comune di Taranto, posto al terzo piano superiore del fabbricato sito alla Via Alberto Sordi n.38, della superficie commerciale di mq. 122,00 , con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio, tre camere, per una superficie utile interna di mq. 97,20 circa, un balcone con affaccio sull'ingresso condominiale della superficie di mq. 13,00 circa e un balcone con affaccio interno, della superficie di mq. 14,00 circa; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 259, part. 66, sub.8, cat. A/2, cl.1, vani 7, rendita euro 650,74, sup. catastale totale mq. 124,00; confinante a nord con rampa carrabile condominiale, a ovest con viale pedonale condominiale, a sud con vano scala condominiale;

Fa parte dell'appartamento suddetto, quale sua pertinenza esclusiva, un box auto al piano interrato, il primo sul lato ovest dell'area libera condominiale, al quale si accede da autonoma rampa dipartentesi da Via Alberto Sordi n.40, della superficie commerciale di mq. 27,00 e superficie interna di 22,00 mq. circa; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 259, part. 66, sub.18, cat. C/6, cl.2, consistenza mq. 22,00, sup. catastale mq. 27,00, rendita euro 94,30; confinante con il vano box auto distinto con il sub.17, con spazio comune di manovra e con proprietà condominiale;

Sono presenti lievi difformità urbanistico-edilizie di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

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

***Prezzo a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1:***

***€ 127.000,00***