

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I.75/2021 PROMOSSO DA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX

RIUNITA ALLA 149/2021



Il C.T.U.
dott. ing. *Natascia Zacchei*



1

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Sommario

0. INTRODUZIONE	11
0.1 QUESITI	11
0.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	16
0.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	20
0.4 OPERAZIONI PERITALI	20
0.5 SOPRALLUOGHI.....	21
0.6 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	21
1. LOTTO 1	39
1.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	40
1.2 FABBRICATO	40
1.3 VINCOLI E SERVITÙ	45
1.4 MATERIALI E IMPIANTI.....	45
1.5 STATO MANUTENTIVO.....	46
1.6 CONCLUSIONI.....	46
1.7 CONSISTENZA	46
1.8 CONFINI	47
1.9 DIFFORMITÀ.....	48
1.10 METODO DI STIMA.....	48
1.11 VALUTAZIONE	49
1.12 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	54
1.13 PREZZO A BASE D'ASTA	54

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



1.14	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	55
1.15	TRASCRIZIONI LOTTO 1.....	56
1.16	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	56
2.	LOTTO 2	57
2.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	58
2.2	FABBRICATO	58
2.3	UNITÀ IMMOBILIARE	60
2.4	VINCOLI E SERVITÙ	68
2.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	68
2.6	STATO MANUTENTIVO.....	68
2.7	CONCLUSIONI.....	69
2.8	CONFINI	69
2.9	DIFFORMITÀ.....	70
2.10	SANABILITÀ	71
2.11	CANONE DI OCCUPAZIONE.....	71
2.12	METODO DI STIMA.....	71
2.13	VALUTAZIONE	73
2.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	78
2.16	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	79
2.17	TRASCRIZIONI LOTTO 2.....	80
2.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	80
3.	LOTTO 3	81
3.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	82
3.2	FABBRICATO	82

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



3.3	UNITÀ IMMOBILIARE	83
3.4	VINCOLI E SERVITÙ	85
3.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	85
3.6	STATO MANUTENTIVO.....	85
3.7	CONCLUSIONI.....	86
3.8	CONFINI	86
3.9	DIFFORMITÀ.....	87
3.10	CANONE DI OCCUPAZIONE.....	88
3.11	METODO DI STIMA.....	88
3.12	VALUTAZIONE	89
3.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	90
3.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	91
3.16	TRASCRIZIONI LOTTO 3.....	92
3.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	94
4.	LOTTO 4	95
4.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	96
4.2	FABBRICATO	96
4.3	UNITÀ IMMOBILIARE.....	97
4.4	VINCOLI E SERVITÙ	100
4.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	100
4.6	STATO MANUTENTIVO.....	100
4.7	CONCLUSIONI.....	101
4.8	CONFINI	101
4.9	CATASTO URBANO.....	101
4.10	DIFFORMITÀ.....	102

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



4.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	103
4.12	METODO DI STIMA.....	103
4.13	VALUTAZIONE	104
4.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	105
4.15	PREZZO A BASE D'ASTA	105
4.16	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	106
4.17	TRASCRIZIONI LOTTO 4.....	107
4.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	109
5.	LOTTO 5	109
5.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	110
5.2	FABBRICATO	111
5.3	UNITÀ IMMOBILIARE	111
5.4	VINCOLI E SERVITÙ	112
5.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	112
5.6	STATO MANUTENTIVO.....	112
5.7	CONCLUSIONI.....	112
5.8	CONFINI	113
5.9	DIFFORMITÀ.....	113
5.10	SANABILITÀ	114
5.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	114
5.12	METODO DI STIMA.....	114
5.13	VALUTAZIONE	116
5.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	117
5.15	PREZZO A BASE D'ASTA	118
5.16	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	118

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



5.17	TRASCRIZIONI LOTTO 5.....	119
5.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	119
6.	LOTTO 6	120
6.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	122
6.2	FABBRICATO	122
6.3	UNITÀ IMMOBILIARE.....	129
6.4	VINCOLI E SERVITÙ	144
6.5	STATO MANUTENTIVO.....	145
6.6	CONCLUSIONI.....	145
6.7	CONFINI	145
6.8	CATASTO URBANO.....	145
6.9	DIFFORMITÀ.....	145
6.10	SANABILITÀ	147
6.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	149
6.12	METODO DI STIMA.....	149
6.13	VALUTAZIONE	152
6.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	159
6.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO LOTTO 6	160
6.16	TRASCRIZIONI LOTTO 6.....	161
6.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	162
7.	LOTTO 7	163
7.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	166
7.2	FABBRICATO	166
7.3	UNITÀ IMMOBILIARE.....	169

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



7.4	VINCOLI E SERVITÙ	174
7.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	174
7.6	STATO MANUTENTIVO.....	174
7.7	CONCLUSIONI.....	175
7.8	CONFINI	175
7.9	DIFFORMITÀ.....	176
7.10	SANABILITÀ	177
7.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	178
7.12	METODO DI STIMA.....	178
7.13	VALUTAZIONE	180
7.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	187
7.15	PREZZO A BASE D'ASTA	187
7.16	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	188
7.17	TRASCRIZIONI LOTTO 7.....	189
7.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	190
8.	LOTTO 8	191
8.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	193
8.2	FABBRICATO	193
8.3	UNITÀ IMMOBILIARE.....	195
8.4	VINCOLI E SERVITÙ	198
8.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	199
8.6	STATO MANUTENTIVO.....	199
8.7	CONCLUSIONI.....	199
8.8	CONFINI	200
8.9	DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	200

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



8.10	STATO DI OCCUPAZIONE.....	202
8.11	METODO DI STIMA.....	202
8.12	VALUTAZIONE	203
8.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	207
8.14	PREZZO A BASE D'ASTA	208
8.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	208
8.16	TRASCRIZIONI LOTTO 8.....	209
8.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	209
9.	LOTTO 9	210
9.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	215
9.2	FABBRICATI	218
9.3	SPESE CONDOMINIALI	228
9.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	228
9.5	STATO MANUTENTIVO.....	229
9.6	CONCLUSIONI.....	229
9.7	INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	229
9.8	INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	229
9.9	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	229
9.10	CONSISTENZA	232
9.11	CONFINI	234
9.12	DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	237
9.13	STATO DI OCCUPAZIONE.....	238
9.14	METODO DI STIMA.....	239
9.15	VALUTAZIONE	244
9.16	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	247

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



9.17	PREZZO A BASE D'ASTA	248
9.18	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	249
9.19	TRASCRIZIONI LOTTO 9.....	250
9.20	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	251
10.	LOTTO 10	252
10.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	253
10.2	SPESE CONDOMINIALI	257
10.3	MATERIALI E IMPIANTI.....	257
10.4	STATO MANUTENTIVO.....	258
10.5	CONCLUSIONI.....	258
10.6	INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI E SITUAZIONE URBANISTICA	258
10.7	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	259
10.8	CONSISTENZA	260
10.9	CONFINI	265
10.10	METODO DI STIMA.....	265
10.11	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	267
10.12	DETERMINAZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI.....	269
10.13	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	273
10.14	VALUTAZIONE	274
10.15	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	280
10.16	PREZZO A BASE D'ASTA	281
10.17	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	282
10.18	TRASCRIZIONI LOTTO 10.....	282
10.19	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	283
11.	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:.....	283

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



11.1 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....284
INDICE ALLEGATI.....286



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico C.T.U.: 20/09/2021

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):26/09/2022

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano

poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

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'articolo 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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11



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 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed 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

12

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 di 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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) Ad accettare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e -in tal caso- se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pervizidel 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 co. 2c.p.c.; 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) al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it 15

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
75/2021 riunita alla 149/2021	-	<p>1. del diritto di proprietà di cui XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono contitolari sugli immobili in Ginosa in catasto tutti al fg.141 ,p.lla 1145, subb. 4, 16 e 22;</p> <p>2. del diritto di proprietà esclusiva di cui XXXXXXXXXXXX è titolare sui seguenti beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> -fabbricato in Ginosa al Viale Pineta, in Catasto al fg. 141, p.lla 1145, sub 15, C/6; -fabbricati in Laterza in Catasto al fg. 127, p.lla 101, sub.1, C/2; fg. 95, p.lla 1253, C/2; fg. 145, p.lla 628, sub 3, A/4; al fg. 145, p.lla 75, sub 8, C/6; al fg. 145, p.lla 1736, sub. 5, C/2; al fg. 145, p.lla 1900, sub.2, F/1; al fg. 145, p.lla 534, sub 4, C/6; -terreni in Laterza in Catasto al fg. 127, p.lla 100 (porz. AA-AB-AC); al fg. 112, p.lla 15 (porz. AA-AB); al fg. 126, p.lle 132 (porz. AA-AB), 133, 134, 75 (porz. AA-AB), 99 (porz. AA-AB), 164, 165, 171; al fg. 45, p.lla 39; <p>3. del diritto di proprietà di cui è titolare XXXXXXXXXXXX sull'immobile in Laterza in Catasto al fg. 145, p.lla 1736, sub. 3, A/3;</p> <p>4. del diritto di proprietà esclusiva di cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è titolare sugli immobili in Laterza</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



in Catasto fabbricati al fg. 145, p.lla 534, subb. 2 (A/3), 11 (C/2), 14 (A/10) e 15 (A/10); al fg. 145, p.lla 1906, sub.2 (F/1) (riportata erroneamente sull'atto di pignoramento al fg. 1445, ma trascritta correttamente); al fg. 85, p.lla 1416, subb 6 (D/1) e 5 (A/3).

Catasto urbano - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Ginosa (TA)</i>							
	141	1145	4	A/3	3	5 VANI	€. 348,61
-	141	1145	16	C/6	1	26 m ²	€. 38,94
	141	1145	22	F/5	-	-	-

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2;

XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.

-	141	1145	15	C/6	1	25 m ²	€. 37,44
---	-----	------	----	-----	---	-------------------	----------

In ditta: XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

Comune di Laterza(TA)

	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€. 137,58
-	95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€. 66,93
	145	628	3	A/4	3	-	€. 162,68

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



	145	75	8	C/6	2	64 m ²	€. 138,82
	145	1736	5	C/2	2	23 m ²	€. 42,76
	145	1900	2	F/1	-	183 m ²	-
	145	534	4	C/6	3	20 m ²	€. 50,61

In ditta: In ditta: XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

-	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€. 371,85
---	-----	------	---	-----	---	--------	-----------

In ditta: XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1. Il signor XXXXXXXXXXXXXXX si è riservato l'intero usufrutto vitalizio per sé e dopo la sua morte in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXX

Comune di Laterza(TA)

	145	534	2	A/3	3	6 vani	€. 371,85
	145	534	11	C/2	2	95 m ²	€. 176,63
	145	534	14	A/10	1	4,5 vani	€. 743,70
-	145	534	15	A/10	1	5,5 vani	€. 908,96
	145	1906	2	F/1	-	127 m ²	-
	85	1416	5	A/3	4	6 vani	€. 433,82
	85	1416	6	D/1	-	-	€. 10.090,00

In ditta: In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18



Catasto terreno - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Porzione	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)								
127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27	
		AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€:22,06	€ 18,17	
		AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10	
112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78	
		AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92	
126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45	
		AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01	
126	133	-	SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71	
126	134	-	SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97	
126	75	AA	SEMINATIVO	3	999,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15	
		AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07	



 19

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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



126	99	AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
		AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
126	164	-	SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87
126	165	-	SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-	SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01
45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89

In ditta: XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

0.3 Note sulla situazione catastale

La sottoscritta individuerà più lotti e l'attestazione di conformità catastale o le difformità rilevate saranno espresse all'interno di ogni capitolo.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava all'esecutato la data dei sopralluoghi che avvenivano nelle date 03/11/2021, 12/11/2021, 11/01/2022, 13/01/2022, 18/01/2022.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 20



La sottoscritta ha consultato successivamente l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio anagrafe del Comune di Ginosa e del Comune di Laterza(TA), la Regione Puglia, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.



0.5 Sopralluoghi

Nelle date nelle date 03/11/2021, 12/11/2021, 11/01/2022, 13/01/2022, 18/01/2022, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da verbali allegati, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava i sopralluoghi.

0.6 Reindividuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Ginosa (TA)		
E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	1	“ <u>Piena proprietà dell'abitazione</u> in Comune di Ginosa al viale della Pineta n.54, posta al piano primo, di cinque vani, confinante con altre proprietà e con aria di pertinenza dagli altri lati, riportato in catasto fabbricati al foglio 141 particella 1145 subalterno 4, viale della Pineta, piano1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita € 348,61; <u>Piena proprietà del lastrico solare</u> in Comune di Ginosa al viale della Pineta n.54, sovrastante sia sull'appartamento e sia su parte di altri appartamenti, estesa circa 202 metri quadrati, in confine con altra proprietà, con superficie di rispetto della palazzina e



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



		<p>con proprietà condominiale; riportato in catasto fabbricati al foglio 141 particella 1145 subalterno 22 categoria lastrico solare”.</p> <p>Piena proprietà di due posti auto scoperti al piano terra, riportati in catasto fabbricati rispettivamente al foglio 141 particella 1145 subalterno 15, viale della Pineta s.n.c., piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 m², rendita € 37,44, confinante con viale Pineta, posto auto sub 17, area condominiale e proprietà FF.SS. salvo altri o più recenti confini; foglio 141 particella 1145 subalterno 16, viale della Pineta, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 m², rendita € 38,94, con accesso da cancelletto indipendente posto su viale Pineta, confinante con detto Viale, altra proprietà, area condominiale e con la gradinata di accesso al primo piano , salvo altri o più recenti confini.</p>
E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	2	<p>Piena proprietà dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Cormons n. 32, posto al primo piano, di 5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 135 m², Totale escluse aree scoperte: 130 m², € 371,85, confinante con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà e con vano scale, salvo altri o più recenti confini; piena proprietà del locale sottotetto con accesso diretto da scala interna all'appartamento su descritto, alla via Cormons 32 (al catasto n. 28), posto al secondo piano, di 95 m², riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 534 (già 472), subalterno 11, categoria C /2, classe 2, consistenza 95 m², superficie catastale 113 m² rendita € 176,63, confinante con altra proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri o più recenti confini .</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	3	Piena proprietà dell'ufficio sito nel Comune di Laterza alla via Taranto n. 51, posto al piano terra, di 5,5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub.15 (già sub.1), categoria A/10, classe 1, vani 5,5, sup. catastale Totale: 126 m ² , € 908,96; confinante con via Taranto, con stessa proprietà, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.
E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	4	Piena proprietà dell'ufficio sito nel Comune di Laterza alla via Cormons n. 30, posto al piano terra, di 4,5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub.14 (già sub.1), categoria A/10, classe 1, vani 4,5, sup. catastale Totale: 121 m ² , € 743,70, Confinante con via Cormons, via Taranto, con stessa proprietà, con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.
E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	5	Piena proprietà del locale adibito ad uso garage sito nel Comune di Laterza alla Via Libertini n. 52 (al catasto n. 54), posto al piano terra, della superficie catastale di metri quadrati 24 (metri quadri ventiquattro), confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m ² , superficie catastale totale 24 m ² , R.C. Euro 50,61.
E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021	6	"Pieno diritto di proprietà dell'intero fabbricato ad uso commercio all'ingrosso di generi alimentari, latte e bevande, compresa l'abitazione, sito nel Comune di Laterza, con doppio accesso da via Salvatore Fitto snc e via Yitzchak Rabin snc, composto dai piani S1-T-1-2, con annessa area pertinenziale della superficie ca-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



		<p>tastale di 1740 m² sulla quale insiste area a parcheggio e centrale idrica con attacco VV.FF.; confinante nell'insieme con Comune di Laterza, via Salvatore Fitto, con altra proprietà, con via Yitzchak Rabin, salvo altri o più recenti confini; riportato al catasto fabbricati del Comune di Laterza al foglio 85 particella 1416 sub. 5 (piano T-1-2), cat. A/3, cl. 4, 6 vani, superficie totale 180m², superficie totale escluse aree scoperte 159 m², rendita cat. € 433,82; al foglio 85 particella 1416 sub. 6 (piano S1-T), cat. D/1, rendita cat. € 10.090,00."</p>
<p>E.I. 75/2021 riunita alla 149/2021</p>	<p>7</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nuda proprietà per l'intero e usufrutto Vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, il quale riserva dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXX dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Tenente Natile n. 40/A, posta al primo piano, di 5 vani, riportata al catasto al foglio 145 particella 1736 (già 580) sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 100m², Totale escluse aree scoperte: 95 m², € 371,85, confinante con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli, con altra proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini; • Piena proprietà di cantina con antistante disimpegno, con accesso da via Pascoli n. 1 in Laterza, composta di piano terra e piano seminterrato, di circa complessivi 23 m², in confine con altra proprietà, con la scala condominiale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 1736 (già 580), su-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



		<p>balterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale 23 m² rendita € 42,76.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piena proprietà di locale adibito a garage, al piano seminterrato, con accesso dal viottolo comunale via Monsignor Oscar Romeo n. 14 (catastalmente via da denominarsi s.n.c.), esteso circa metri quadrati sessantaquattro, in confine con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A. De Gasperi, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 75, subalterno8, categoria C/6, classe 2, consistenza64 m², superficie catastale Totale:71 m², rendita € 138,82.
	8	<p>Piena proprietà di appartamento sito al piano terra di via D'Annunzio n. 57 in Laterza, con cisterna interrata e retrostante cortile quest'ultimo originariamente dell'estensione di circa m² 64 e allo stato attuale in parte occupato da locale deposito con tettoia in lamiera removibile e in parte da pozzo luce. In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini. Riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 628, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 114 m², Totale escluso aree scoperte 107 m², rendita € 162,68.</p>
	9	<p>Piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXX delle seguenti unità immobiliari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA) ,alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consi-

25

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		<p>stenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58;</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 3. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 4. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 5. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 340,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 6. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 7. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; 8. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù at-
--	--	---

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



		<p>tive e passive;</p> <p>9. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>10. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>11. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>12. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>13. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA) , alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93;</p> <p>Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.</p>
	10	<p>Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Leopardi, della superficie catastale di 127 m² (metri quadrati centoventisette), confinante con via Leopardi, via Toti, con altra pro-</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



		prietà , salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1906 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 127 m ²
	11	Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Giuseppe Verdi n.15, della superficie catastale di 183 m ² (metri quadrati centottantatre), confinante con via Don Luigi Sturzo, proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, altra proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1900 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 183 m ²

Catasto urbano – Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
-----	-----	-------	-----	-----	----	------	------

Comune di Ginosa(TA), catasto fabbricati Lotto 1

1	141	1145	4	A/3	3	5 VANI	€. 348,61
	141	1145	16	C/6	1	26 m ²	€. 38,94
	141	1145	22	F/5	-	-	-

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.

1	141	1145	15	C/6	1	25 m ²	€. 37,44
---	-----	------	----	-----	---	-------------------	----------

In ditta: XXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza(TA), catasto fabbricati Lotto 2							
2	145	534	2	A/3	3	6 vani	€ 371,85
2	145	534	11	C/2	2	95 m ²	€ 176,63
<p>In ditta erroneamente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 22/7/1961 per la proprietà di 1/1;</p> <p>In realtà i beni rientravano nella comunione dei beni al momento dell'acquisto con atto del 21/10/1987 in notar XXXXXXXXXXXXXXXXrep. n. 71373 e quindi andrebbero intestati a</p> <p>1.XXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 22/7/1961 per la proprietà di ½;</p> <p>2.XXXXXXXXXXX nato a Taranto il 12/12/1962 per la proprietà di ½.</p> <p><i>Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/9/1983 e che solo in data in data 6/12/1991 con atto a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXhanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</i></p>							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 3							
3	145	534	15	A/10	1	5,5 vani	€ 908,96
Situazione degli intestati dal 09/01/2018:							
XXXXXXXXXXXXXnata a LATERZA il 09/03/1923				XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)	
XXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 30/01/1959				XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)	

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 13/05/1965		xxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/01/1956		xxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXnata a LATERZA il 30/10/1945		xxxxxxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/07/1950		xxxxxxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXnato a LATERZA il 23/04/1963		xxxxxxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 03/08/1952		xxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		xxxxxxx*		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		xxxxxxx*		Proprieta` per 1/27 in regime di separazione dei beni			
XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		xxxxx		Proprieta` per 26/27 in regime di separazione dei beni			
XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 28/04/1948		xxxxxxxxxxx		DA VERIFICARE (per 0/0)			
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 4							
4	145	534	14	A/10	1	4,5 vani	€ 743,70
Situazione degli intestati dal 09/01/2018:							
XXXXXXXXXXXXnata a LATERZA il 09/03/1923				DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXo nato a LATERZA il 30/01/1959		XXXXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 13/05/1965		XXXXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 30

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



XXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/01/1956		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXXnata a LATERZA il 30/10/1945		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/07/1950		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXXnato a LATERZA il 23/04/1963		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 03/08/1952		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
XXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		XXXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 1/27 in regime di separazione dei beni			
XXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961		XXXXXXXXXXXXX		Proprieta' per 26/27 in regime diseparazione dei beni			
XXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 28/04/1948		XXXXXXXXXXXXX		DA VERIFICARE (per 0/0)			
Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA),catasto fabbricati Lotto 5							
5	145	534	4	C/6	3	20 m ²	€. 50,61
In ditta: XXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni							
Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 6							
6	85	1416	5	A/3	4	6 vani	€. 433,82
	85	1416	6	D/1	-	-	€. 10.090,00
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni							

ASTE
GIUDIZIARIE.it 31

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di Laterza(TA), catasto fabbricati Lotto 7							
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€ 371,85
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1, XXXXXXXXXXXXXXXXXX per usufrutto di 1/1						
7	145	1736	5	C/2	2	23 m ²	€ 42,76
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1						
	145	75	8	C/6	2	64 m ²	€ 138,82
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1						
Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati Lotto 8							
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
8	145	628	3	A/4	3	3 vani	€ 162,68
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni						
Comune di Laterza(TA) , Catasto fabbricati lotto 9							
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
9	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€ 137,58
	95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€. 66,93

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
32



In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni

Catasto terreno Lotto 9

Lt.	Fg.	P.lla	Porzione	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)								
9	127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27
			AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€:22,06	€ 18,17
			AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10
	112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78
			AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92
	126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45
			AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01
	126	133	-	SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71
	126	134	-	SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97
	126	75	AA	SEMINATIVO	3	999,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15
			AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07

ASTE GIUDIZIARIE.it 33

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



126	99	AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
		AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
126	164	-	SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87
126	165	-	SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-	SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01
45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89

In ditta: XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Comune di Laterza(TA), Catasto fabbricati Lotto 10

	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
10	145	1906	2	F/1	-	127m ²	€ -
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
11	145	1900	2	F/1	-	183m ²	€ -
In ditta: XXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							

Al momento la scrivente C.T.U. non ha proceduto alla stima del Lotto 11 per le seguenti motivazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 34

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

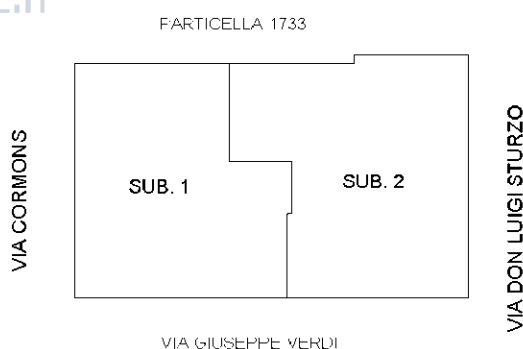
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il lotto 11 è catastalmente individuato come area urbana in corso di costruzione F/1, riportato al fg. 145, p.lla 1900 sub 2, della consistenza catastale di 183 mq, di piena proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Tale subalterno confina con il fg. 145, p.lla 1900, sub 1 della consistenza catastale di 166 mq anch'esso area urbana in corso di costruzione, di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, figlio della sig.ra XXXXXXXXXXXX e non oggetto di pignoramento.

PIANO TERRA



Il fabbricato che insiste sui due lotti è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi P.D.C. N. 6 del 15/02/2012 intestato a XXXXXXXXXXXX, P.D.C. N. 7 del 15/02/2012 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, P.d.C. n. 11 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente P.D.C. intestato a XXXXXXXXXXXX e n. 12 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente P.D.C. intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX. I predetti titoli sono stati approvati dal Comune di Laterza con progetto rappresentante due corpi di fabbrica adiacenti sul lato di confine delle due proprietà, con due corpi scala, pertanto con una esatta individuazione grafica delle rispettive proprietà dei richiedenti il permesso di costruire.

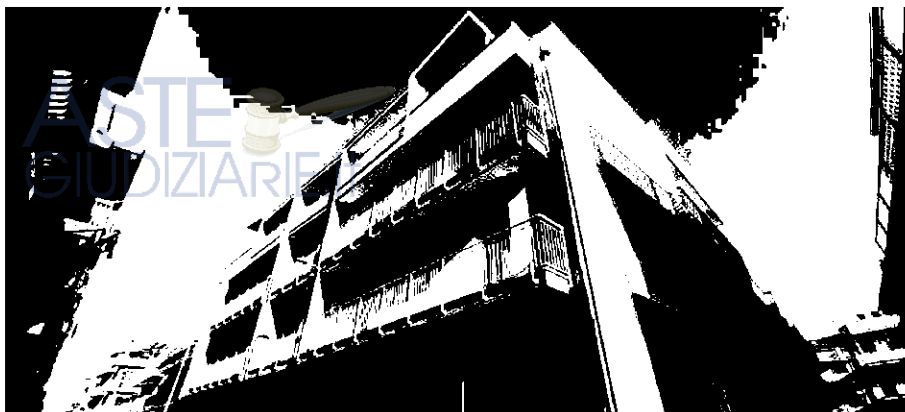


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



All'atto del sopralluogo, invece, si è potuto riscontrare un unico corpo di fabbrica, in corso di costruzione, ad una scala, che insiste sui due subalterni.

Al piano seminterrato sono ubicati i box auto; al piano terra due locali commerciali allo stato grezzo, al primo piano tre immobili non ultimati, al secondo piano due unità immobiliari anch'esse non ultimate, al terzo piano più locali tecnici e centrali idriche in fase di completamento.



Le criticità riscontrate pertanto sono le seguenti:

- **la fusione con altra proprietà non oggetto di pignoramento (Sub 1);**
- **la linea di confine tra le due proprietà taglia in modo anomalo alcune unità immobiliari e le relative pertinenze, creando pertanto difficoltà nella individuazione della percentuale delle rispettive proprietà. A titolo di esempio vi si riporta il primo piano.**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 36

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





sub 1



sub 2 PROPRIETÀ SCARATI LUCIA

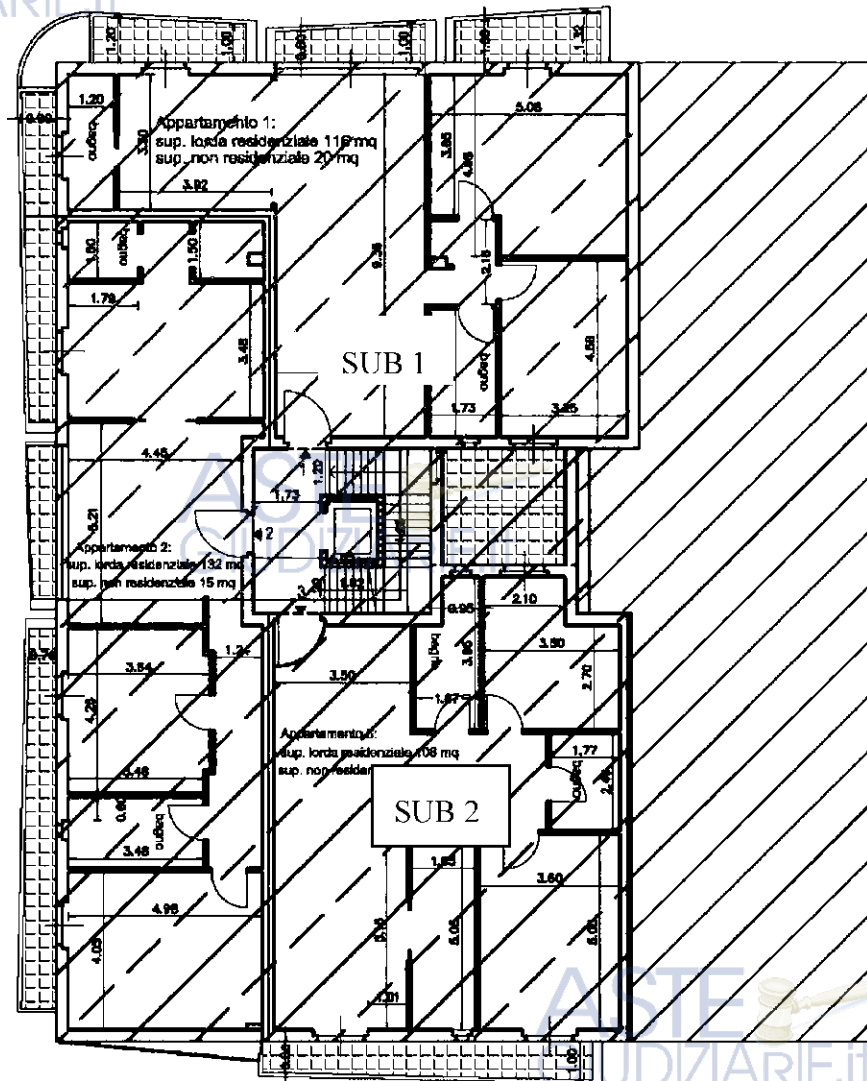


PRIMO PIANO

Via Cormons



Via Verdi



Via Don Luigi Sturzo



- **Gli immobili non risultano accatastati in quanto non sono ultimati i lavori;**
- **le unità immobiliari non risultano oggetto di atto notarile con attribuzioni di quote che possa risolvere tale problematiche**



LA SCRIVENTE C.T.U., PER I MOTIVI SUDETTI , ESCLUDE IL LOTTO 11 DALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA, RIMETTENDOSI ALLE DISPOSIZIONI CHE L'ILL. MO SIGNOR GIUDICE VORRÀ PRENDERE.



Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



1. Lotto 1

Descrizione sintetica: “Piena proprietà dell'abitazione in Comune di Ginosa al viale della Pineta n.54, posta al piano primo, di cinque vani, confinante con altre proprietà e con aria di pertinenza dagli altri lati, riportato in catasto fabbricati al foglio 141 particella 1145 subalterno 4, viale della Pineta, piano1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita € 348,61; Piena proprietà del lastrico solare in Comune di Ginosa al viale della Pineta n.54, sovrastante sia sull'appartamento e sia su parte di altri appartamenti, estesa circa 202 metri quadrati, in confine con altra proprietà, con superficie di rispetto della palazzina e con proprietà condominiale; riportato in catasto fabbricati al foglio 141 particella 1145 subalterno 22 categoria lastrico solare”.

Piena proprietà di due posti auto scoperti al piano terra, riportati in catasto fabbricati rispettivamente al foglio 141 particella 1145 subalterno 15, viale della Pineta s.n.c., piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 m², rendita € 37,44, confinante con viale Pineta, posto auto sub 17, area condominiale e proprietà FF.SS. salvo altri o più recenti confini; foglio 141 particella 1145 subalterno 16, viale della Pineta, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 m², rendita € 38,94, con accesso da cancelletto indipendente posto su viale Pineta, confinante con detto Viale, altra proprietà, area condominiale e con la gradinata di accesso al primo piano, salvo altri o più recenti confini.

L'appartamento, il lastrico solare e i due posti auto sono porzioni di un complesso edilizio, dotato di concessione edilizia numero 135 / 85 del 20/8/1986, la cui documentazione edilizia richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Ginosa è risultata irreperibile così come da comunicazione del Comune prot. 32489/R del 24/11/2021 e pertanto non si può esprimere la conformità urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 39

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 1:

€. 113.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'immobile risulta occupato dai debitori e famiglia non come residenza primaria ma stagionale.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Ginosa Marina. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni in villa. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

1.2 Fabbricato

Il fabbricato è sito nei pressi dei Campi Tennis e del Lido Boomerang.

La tipologia edilizia è plurifamiliare, composta da piano rialzato e primo piano con sovrastante lastrico solare, appartenente ad un complesso edilizio dotato di enti comuni condominiali e di più accessi carrabili e pedonali.

La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; le tamponature perimetrali sono dello spessore di cm. 30; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio, piano è misto in latero-cemento con travetti in c.a. precompresso. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico; è privo di impianto di riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 40

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Stabile in Viale Della Pineta, in Ginosa Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da ingresso- pranzo, cucinino, ripostiglio, bagno, disimpegno, due camere, due balconi. Al lastrico solare vi si accede attraversando enti comuni condominiali e a mezzo di scala esterna condominiale.



Ingresso-pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 41

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
cucinino



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bagno

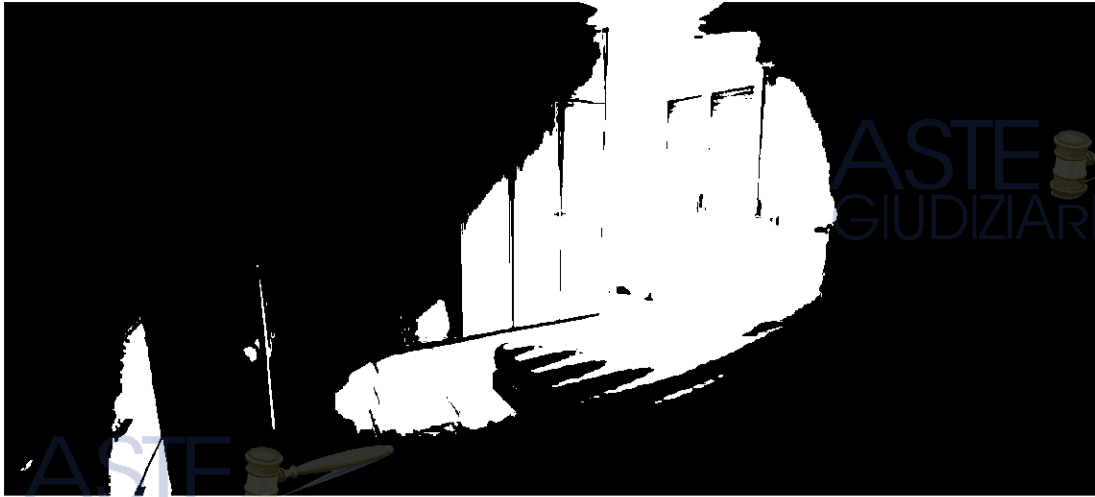
ASTE
GIUDIZIARIE.it 42

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it
camera



camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it
43

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it
lastrico solare



posto auto scoperto sub 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it
44

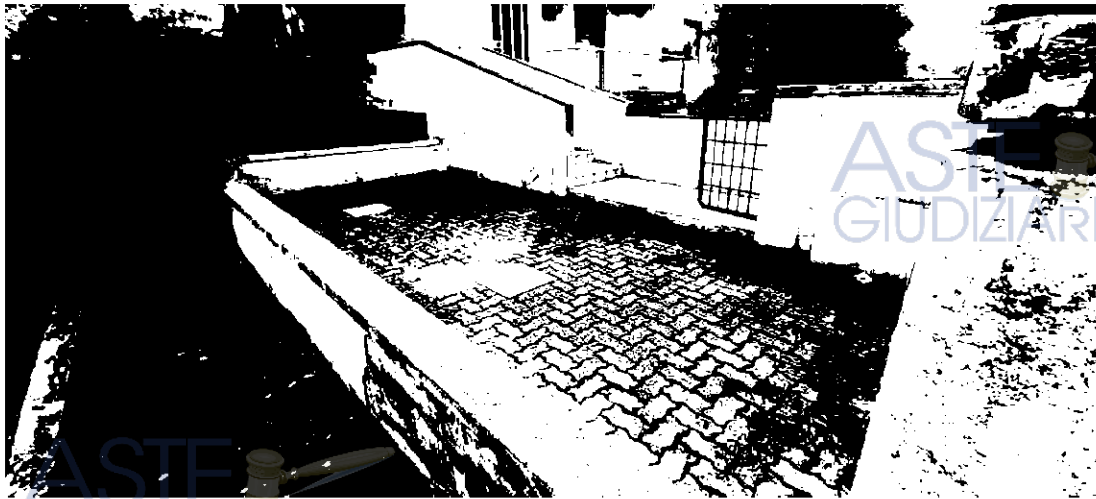
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





posto auto scoperto sub 16

1.3 Vincoli e servitù

Servitù apparente di passaggio in enti comuni condominiali, per accedere alla rampa delle scale che conduce al lastrico solare; fanno parte della vendita i diritti di condominio come per legge con i corrispondenti obblighi di concorrere alle relative spese, o le servitù esistenti di tutte le unità immobiliari dell'intera palazzina sul lastrico solare.

1.4 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di buona qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pavimenti in ceramica grés, il bagno e il cucinino sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, no gas cittadino.

È privo di riscaldamento in quanto non allacciato al gas cittadino, tuttavia sono presenti gli elementi radianti.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni.



1.6 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.



1.7 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
<i>superficie lorda piano primo (appartamento)</i>	93	1	93
<i>Superficie Lorda non residenziale (balconi)</i>	8,50	0,30	3
<i>Lastrico solare</i>	202	0,1	20
<i>n. 2 posti auto scoperti</i>	51	0,2	10
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			126



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



1.8 Confini

L'appartamento è confinante con altre proprietà e con aria di pertinenza dagli altri lati.

Il lastrico solare confina con altra proprietà, con superficie di rispetto della palazzina e con proprietà condominiale.

Il posto auto riportato al sub. 15 confina con viale Pineta, posto auto sub 17, area condominiale e proprietà FF.SS. salvo altri o più recenti confini.

Il posto auto riportato al sub. 16 confina con Viale Pineta, altra proprietà, area condominiale e con la gradinata di accesso al primo piano, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di GINOSA (TA)							
1	141	1145	4	A/3	3	5 VANI	€. 348,61
	141	1145	16	C/6	1	26 m ²	€. 38,94
	141	1145	22	F/5	-	-	-
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.							
1	141	1145	15	C/6	1	25 m ²	€. 37,44
In ditta: XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 47



1.9 Difformità

Il Comune di Ginosa a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente, con comunicazione prot. 32489/R del 24/11/2021 dichiara che il fabbricato è dotato di concessione edilizia numero 135 / 85 del 20/8/1986 ma che non è possibile reperire, presso l'ufficio tecnico, i grafici progettuali e il titolo edilizio autorizzativo, pertanto non è possibile allo stato attuale esprimere la conformità urbanistica.

La scrivente può esprimere la conformità solo sulla scorta della planimetria catastale, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi.

1.10 Metodo di stima

L'immobile è sito in Ginosa Marina.

La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristi-

48

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



che **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.11 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO ATTI DI COM- PRAVENDITA	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFI- CIE COM- MERCIA- LE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITA- RIO €/mq
REP. 49013, RACC. 23729 del 17/12/2021, nota- rio Nicola Grassa- no	Via dei Cicla- mini n. 16 in Ginosa FG 141, P.LLA 2756, SUB 5	€ 100.000,00	(apparta- mento al P.R. con corte esclu- siva)=62 mq	COMP 1 1.612,00€/mq
Rep. 9305, racc.	Via Verdi n.	€ 50.000,00	(apparta-	COMP 2

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



7901, del 17/02/2022, nota- io Giuseppe Di- sabato	40 in Ginosa FG 141, P.LLA 1258, SUB 19		mento al primo piano con posto auto scoperto)= 63 mq	793,00€ /mq
---	--	--	---	-------------

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano primo (appartamento)	93	1	93
Superficie Lorda non residenziale (balconi)	8,50	0,30	3
Lastrico solare	202	0,1	20
n. 2 posti auto scoperti piano terra	51	0,2	10
Totale superficie commerciale circa			126

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it 50

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	GINOSA	GINOSA				GINOSA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA DEI CICLAMINI 16, FG. 141, P.LLA 2756, SUB 5	VIA VERDI N.40, FG. 141, P.LLA1258, SUB 19				VIALE DELLA PINETA
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Semiperiferica				centrale
Categoria dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	17/12/2021, NOTAIO NICOLA GRASSANO SUD D. MARELLA	ATTI DI COMPARANDA rep 789, racc. 2901 del 14/02/2022, NOTAIO GIUSEPPE DI SARATO				
* Data (mesi) (n)	5	3				
Descrizione	appartamento al PIANO RIALZATO CON CORTE ESCLUSIVA	appartamento al primo piano oltre posto auto scoperto				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				occupato proprietario
Anno di costruzione	2005	1984				1986
Qualità tipologica	Medio	Medio				medio
Stato manutenzione fabbricato	Massimo	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	ottimo	sufficiente				buono
* Dotazione impiantistica	Massimo	Minimo				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	1				1
* Livello piano (n)	0	1				1
* Ascensore	assente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Luminosità	massimo	medio	medio
Funzionalità	medio	medio	medio
Rafforzata	medio	medio	medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	62	63	126
* Prezzo richiesto	€ 100.000,00	€ 50.000,00	
Sconto (percentuale)	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 100.000,00	€ 50.000,00	



Tabella dei dati

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 100.000,00	€ 50.000,00				
Data (mesi) (n)	5	3				
Sup. comm. (mq)	62	63				126
Dotazione impiantistica (n)	3	1			3	2
Servizi igienici (n)	1	1				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	0	1				1
Stato manutenz. (n)	5	3				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo margina e sup. com.	Minimo	793,65		Data	R.v. annua	2%
	Costo (C)	8000			Costo (C)	15000
Servizi igienici	Vita utile (n)	25		Dotazione impiantistica	Vita utile (n)	35
	Verusta (t)	25			Verusta (t)	25
Livello piano	Coeff. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x %	180		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,009916667	0,00595
Sup. comm. (mq)	1612,9	793,7
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286
Servizi igienici (n)	0	0
Livello Piano (n)	497,5124378	250
Stato manutenz. (n)	180	180
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0.05	0.02
Scat. comen. (mq) (n)	50793,65079	50000
Detrazione moventista (n)	4285,714286	4285,714286
Servizi gestione (n)	0	0
Livello Piano (n)	497,5124378	0
Stato manutenzione (n)	22680	22680
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Prezzi aggiustati finali € 123.330,47 € 126.965,73 0 0 0

Peso dei comparabili 40% 60% 0% 0%

Massimo 126965,73 1
Minimo 123330,47

Valore del soggetto (€) € 125.511,63

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.000
-----------------------------------	-------

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero immobile di: € 125.500,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



1.12 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 12.550,00 [10%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ -
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
<hr/>	
TOTALE	12.550,00

1.13 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

P b.a. lotto = € (valore di mercato) - € (somma di tutte le correzioni) = € 125.500,00 - 12.550,00 = € 112.950,00 che si arrotonda a

€ 113.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 54

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 pari a =

intero lotto € 113.000,00



Lotto unico: L'immobile risulta occupato dai debitori non come residenza primaria ma stagionale.



1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 1

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------	--------------------------

Gli immobili oggetto del Lotto 1 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:

- FG. 141, P.LLA 1145, SUB. 15,C/6, in piena proprietà in regime di separazione dei beni alla sig.ra Xxxxxxxxxx, nata a Taranto il 12/12/1962 per esserle pervenuto a mezzo atto di compravendita del 25/09/2000, rep. 4200, notaio Xxxxxxxxxxxxxx in Laterza, trascritto ai nn. 15347/11326 il 29/09/2000.**
- FG. 141, P.LLA 1145, SUB. 4, A3; FG. 141, P.LLA 1145, SUB. 16, C/6; FG. 141, P.LLA 1145, SUB. 22, F5 per la proprietà di 1/2 A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, giusto atto**



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



di compravendita del 28/04/1993, rep. 80117, notaio XXXXXXXXXXXXXXXdi Laterza(TA), trascritto ai nn. 8809/7327 il 07/05/1993.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

1.15 Trascrizioni Lotto 1

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
15347/11326	29/09/2000	Compravendita FG. 141, P.LLA 1145, SUB. 15	XXXXXXXXXXXX, per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni
8809/7327	07/05/1983	Compravendita FG. 141, P.LLA 1145, SUBB. 4-16-22	per la proprietà di 1/2 A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

1.16 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	cond.
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 56



2. Lotto 2

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Cormons n. 32, posto al primo piano, di 5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 135 m², Totale escluse aree scoperte: 130 m², € 371,85, confinante con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà e con vano scale, salvo altri o più recenti confini; piena proprietà del locale sottotetto con accesso diretto da scala interna all'appartamento su descritto, alla via Cormons 32 (al catasto n. 28), posto al secondo piano, di 95 m², riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 534 (già 472), subalterno 11, categoria C /2, classe 2, consistenza 95 m², superficie catastale 113 m² rendita € 176,63, confinante con altra proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri o più recenti confini.

Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; concessione edilizia n. 94 del 30/12/1988; concessione edilizia n. 13 del 15/3/1990.

L'appartamento al primo piano è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito con C.E. n. 13 del 15/3/1990.

Il locale sottotetto è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato perché adibito ad altra destinazione d'uso, nello specifico abitazione in quanto sono stati realizzati impianti idrici e fognari per uso bagno e cucina, un camino oltre alla realizzazione di una finestra nel bagno, il tutto non assentito dal Comune.

Il locale sottotetto secondo l'ultimo titolo edilizio approvato Concessione edilizia n. 13 del 15/03/1990 è vincolato al solo uso di *SOTTOTETTO* con l'esclusione di uso deposito - C.T.- Rip.- Lavatoio, pertanto ai fini della stima si sono considerati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 57



Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 2: € 143.000,00

L'immobile risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia dell' Entrate in data 26/02/2021 con prot. 21022611423221265 n.001963-serie 3T e codice identificativo TUY21T001962000EE per 4 anni a decorrere dal 01/02/2021 rinnovabili per altri 4 anni salvo disdetta secondo i termini di legge. Il canone di locazione è di € 500,00 mensili pari a € 6.000,00 annui a partire dal 01/05/2021 e di € 600,00 mensili pari a € 7.200,00 annui dal 01/05/2022.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

2.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

2.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano e sottotetto al secondo piano.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
58



La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è costituito da laterizi forati animati da ferro e acciaio.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Stabile in via Cormons n.32, in Laterza

2.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta al primo piano da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, un balcone, scala interna d'accesso al secondo piano ove si colloca il locale sottotetto, composto da un ampio vano, un bagno, un angolo con attacchi idrici e camino, un ripostiglio, un vano, oltre a un terrazzino.

Primo piano abitazione:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 60

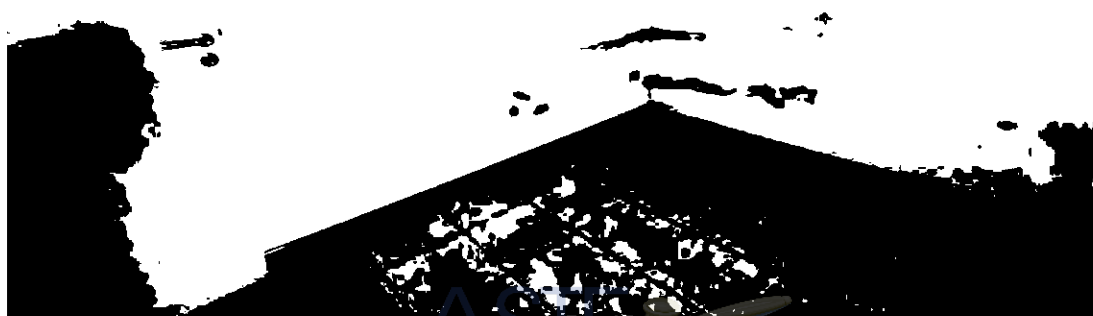
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 61

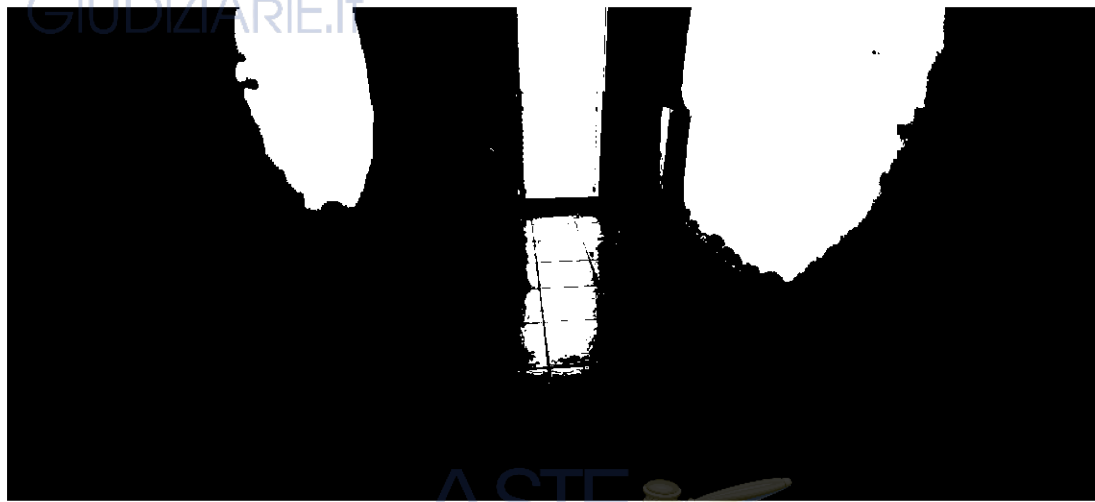
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





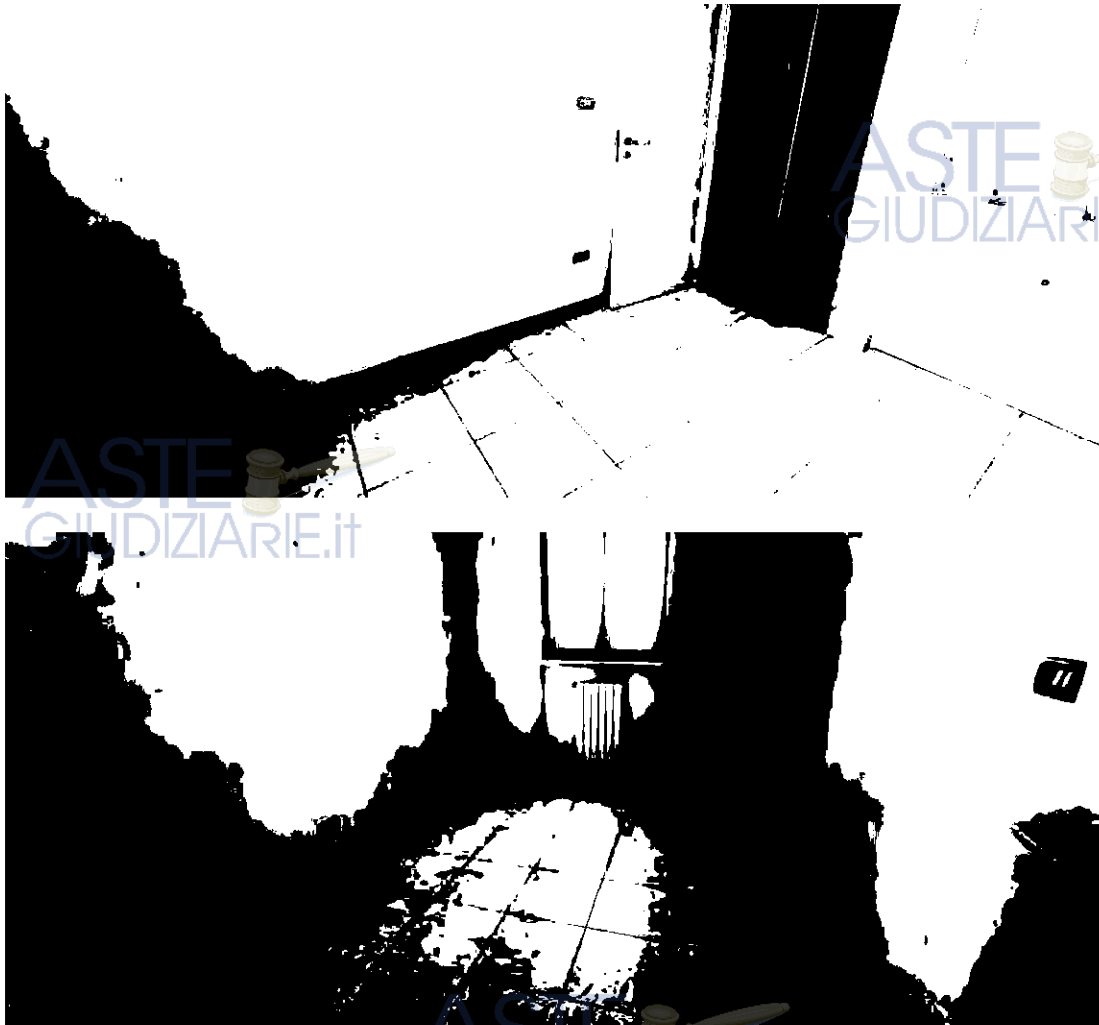
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 63

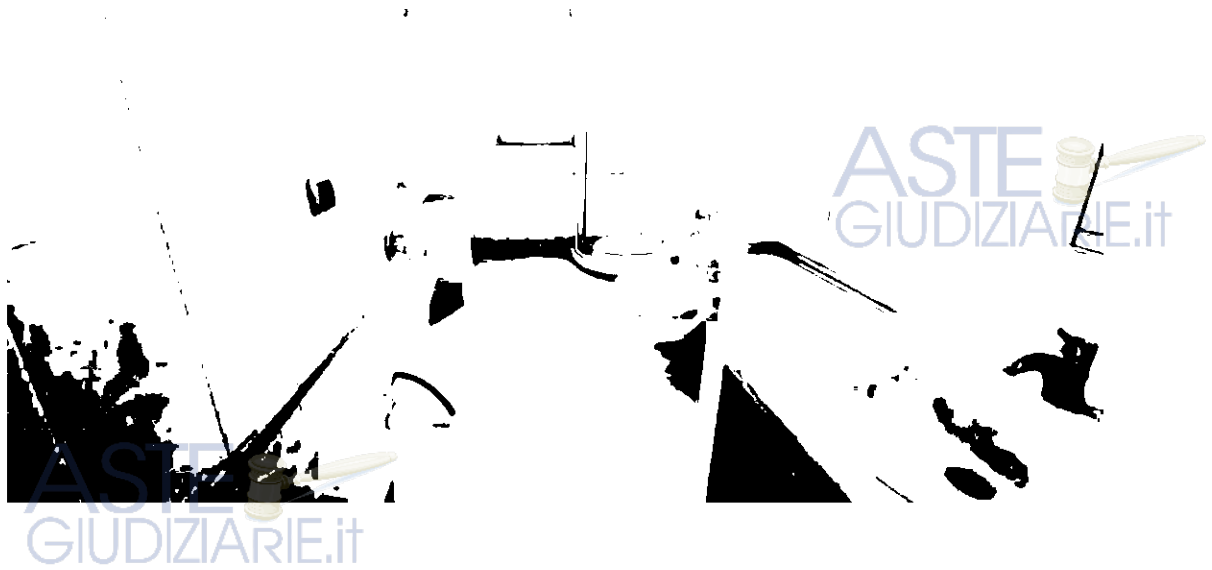
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





locale sottotetto al secondo piano:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

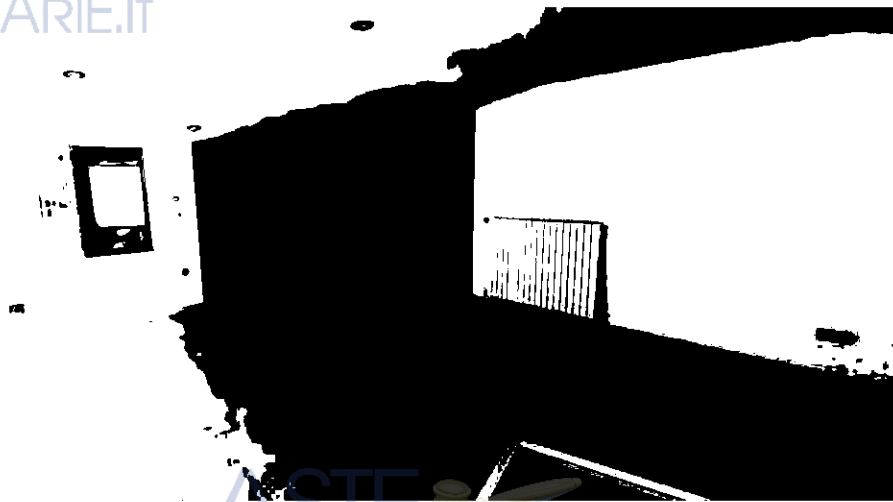
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 65

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 66

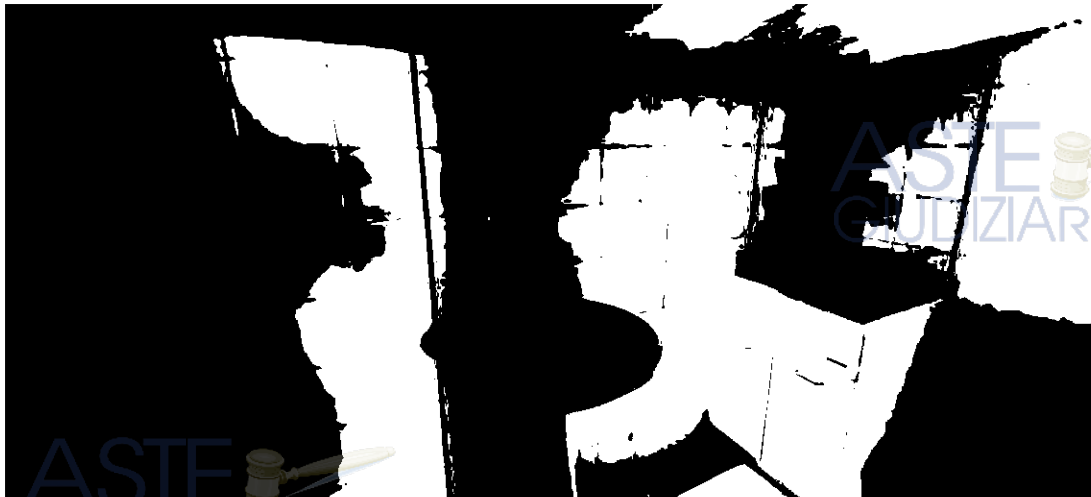
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 67

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



2.4 Vincoli e servitù

Il locale sottotetto è vincolato alla destinazione d'uso SOTTOTETTO.

2.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio effetto legno ed interni in legno, pavimenti in ceramica grés, il bagno e il cucinino sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto gas, elettrico, idrico, fognario allacciati alla rete cittadina.

È completo di impianto di riscaldamento al primo piano e anche di camino al secondo piano.

2.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento è in buone condizioni mentre il piano sottotetto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ripristinare lo stato dei luoghi come assentito dal titolo edilizio.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



2.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano primo (appartamento)	125	1	125
Superficie Lorda non residenziale (balcone1°p+terrazzino2°p))	24	0,30	7
sottotetto	115	0,5	58
Totale superficie commerciale circa			190

2.8 Confini

L'appartamento confina con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà con vano scale, salvo altri o più recenti confini; il locale sottotetto confina con altra proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri più recenti confini.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Catasto Urbano						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza						
145	534	2	A/3	3	6 vani	€ 371,85
145	534	11	C/2	2	95 m²	€ 176,63

2.9 Difformità

Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: approvazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; concessione edilizia n. 94 del 30/12/1988; concessione edilizia n. 13 del 15/3/1990.

L'appartamento al primo piano è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito con C.E. n. 13 del 15/3/1990.

Il locale sottotetto è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato perché adibito ad altra destinazione d'uso, nello specifico abitazione in quanto sono stati realizzati impianti idrici e fognari per uso bagno e cucina, un camino oltre alla realizzazione di una finestra nel bagno, il tutto non assentito dal Comune.

Il locale sottotetto secondo l'ultimo titolo edilizio approvato Concessione edilizia n. 13 del 15/03/1990 è vincolato al solo uso di *SOTTOTETTO* con l'esclusione di uso a deposito - C.T.- Rip.- Lavatoio, pertanto ai fini della stima si sono considerati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 70

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2.10 Sanabilità

1. Il locale sottotetto non può subire cambi di destinazione d'uso così come specificato nella C.E. n. 13 del 15/3/1990, pertanto le difformità riscontrate non risultano sanabili.
2. Ai fini della determinazione del valore di mercato si è tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi a sottotetto;
3. Gli immobili sono privi del certificato di agibilità.

I costi per il rilascio dell' agibilità, il ripristino dello stato dei luoghi, escludendo i costi per il tecnico redattore, sono pari a circa €. 2.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

2.11 Canone di occupazione

L'immobile risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato presso l'Agenzia dell' Entrate in data 26/02/2021 con prot. 21022611423221265 n.001963-serie 3T e codice identificativo TUY21T001962000EE per 4 anni a decorrere dal 01/02/2021 rinnovabili per altri 4 anni salvo disdetta secondo i termini di legge. Il canone di locazione è di € 500,00 mensili pari a € 6.000,00 annui a partire dal 01/05/2021 e di € 600,00 mensili pari a € 7.200,00 annui a far data dal 01/05/2022.

Il canone di locazione si ritiene congruo.

2.12 Metodo di stima

Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-

ASTE GIUDIZIARIE.it 72

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

2.13 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTARIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza FG 96, P.LLA 1049, SUB 13	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore)=115 mq	COMP 1 696,00€/mq

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Atto del 10/09/2019 59052, Monti Maurizio.	rep. notaio Monti Maurizio.	Via Verdi n. 32 in Laterza FG 145, P.LLA 1950(GIà941), SUB 30	€.83.000,00	(appartamen- to alquarto piano senza ascensore)= 142 mq	COMP 2 584,00€ /mq
---	--------------------------------	---	-------------	---	-----------------------

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie e- quivalente
superficie lorda piano primo (appartamento)	125	1	125
Superficie Lorda non residenziale (balco- nel 1°p+terrazzino 2°p)	24	0,30	7
sottotetto	115	0,5	58
Totale superficie commerciale circa			190

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it 74

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA ETTORE MAJORANA 13, FG. 96, P.LLA 1049, SUB 13	VIA VERDI N.32, FG. 115, P.LLA911, SUB 30				VIA CORMONS 32
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				semicentrale
Grande del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	atto di compravendita rep. 1250 del 30/03/2021 notaio SILVANO PAOLO in Laterza	ATTI DI COMpravenda rep. 59052 del 10/09/2019, NOTAIO MARCO MONT				
* Data (mesi) (n)	14	32				
Descrizione	appartamento al 3 PIANO	appartamento al quartopiano oltre posto auto scoperto				
Disponibilità	libero	libero				locato
Anno di costruzione	1967	1967				1990
Qualità costruttiva	Medio	Medio				Medio
Stato manutenzione	Minimo	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	sufficiente				buono
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio			Medio	Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				2
* Livello piano (n)	3	4				1
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Funzionalità	medio	medio	medio
Panoramicità	medio	medio	medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	115	142	190
* Prezzo richiesto	€ 72.500,00	€ 83.000,00	
Scatto (eventuale)	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 72.500,00	€ 83.000,00	



Tabella dei dati

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 72.500,00	€ 83.000,00				
Data (mesi) (n)	14	32				
Sup. comm. (mq)	115	142				190
Dotazione impiantistica (n)	2	2			2	2
Servizi igienici (n)	1	2				2
Ascensore (0/1)	1	0				0
Livello Piano (n)	3	4				1
Stato manutenz. (n)	3	3				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo margina e sup. com.	Minimo	584,51		Data	Riv. annua	2%
	Costo (C)	8000			Costo (C)	15000
Servizi igienici	Valore utile (n)	25		Dotazione impiantistica	Valore utile (n)	35
	Vetustà (t)	20			Vetustà (t)	25
Livello piano	Coefl. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,027766667	0,083466667
Sup. comm. (mq.)	630,4	584,5
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286
Servizi igienici (n)	1600	1600
Livello Piano (n)	725	855,6701031
Stato manutenz. (n)	250	250
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,39	2,03
Sum comm (mqe.)	43838,02617	28056,33803
Dotazione impianti (n)	0	0
Selez. gen. (n)	1600	0
Level Piano (n)	2900	2567,010389
State naturale (n)	47500	47500
Box/costo auto covente (n)	0	0



Prezzi aggiustati finali € 162.538,42 € 161.125,38 0 0 0

Peso dei comparabili 60% 40% 0% 0%

Massime 162538,42 1

Minime 161125,38

Valore del soggetto (€) € 161.973,20

Valore di mercato unitario (€/mq)	850
--	------------

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto 2di: € 162.000,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



2.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 16.200,00
	[10%valore di mercato]
Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanisti- co e/o catastale:	€ 3.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
<hr/>	
TOTALE	19.200,00

2.15 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 162.000,00 - 19.200,00 = € 142.800,00$ che si arrotonda a

€ 143.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 pari a = € 143.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
78



2.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 2						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p>Gli immobili oggetto del Lotto 2 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:</p> <ul style="list-style-type: none">• FG. 145, P.LLA 534, SUB. 2, A3; FG. 145, P.LLA 534, SUB. 11, C/2; per la proprietà di 1/2 A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXX, in quanto i coniugi erano in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 21/10/1987, rep. 71373, notaio XXXXXXXXXXXXXXXdi Laterza(TA), trascritto ai nn. 19117/16200 il 26/10/1987. <p>Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXhanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</p> <p>Catastralmente , nell'atto di pignoramento e sul certificato notarile elaborato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX da San Giuseppe Jato (PA) risultano erroneamente per la quota dell'intero in piena proprietà <u>in regime di separazione dei beni</u> del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.</p>						

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 79

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2.17 Trascrizioni LOTTO 2

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
19117/16200	26/10/1987	Compravendita FG. 145, P.LLA 534, SUBB. 2-11	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

2.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 80

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Lotto 3

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'ufficio sito nel Comune di Laterza alla via Taranto n. 51, posto al piano terra, di 5,5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub.15 (già sub.1), categoria A/10, classe 1, vani 5,5, sup. catastale Totale: 126 m², € 908,96, confinante con via Taranto, con stessa proprietà, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

L'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; Autorizzazione edilizia prot. 900 del 03/03/1987, Scia n. 320/2014 pro. N. 9659 del 03/06/2014; SCIA n. 681 prot. n. 18190 del 11/10/2016.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 3= €. 130.000,00

L'immobile risulta locato a terzi con contratto fornito dalla parte debitrice senza gli estremi di registrazione i quali sono stati richiesti presso l'Agenzia delle Entrate ma ad oggi non ancora forniti.

Il documento qualora fosse regolarmente registrato sarebbe valido per 6 anni a decorrere dal 01/11/2016 rinnovabili per altri 6 anni salvo disdetta secondo i termini di legge. Il canone mensile di locazione è di € 1.050,00 pari a € 12.600,00 annui a partire dal 01/11/2016 e di € 1.200,00 mensili pari a €14.400,00 annui dal 05/11/2018.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 81



Non vi sono spese condominiali dichiarate.

3.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

3.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano e sottotetto al secondo piano.

La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è a volte a botte al piano terra, piano tra il primo e secondo, a falde in copertura.

Gli impianti presenti sono quello idrico fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





Stabile in via Cormons angolo via Taranto in Laterza

3.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare con ingresso da via Taranto è composta al piano terra da un ingresso-sala attesa, tre sale ufficio e tre servizi igienici.

Il solaio è a volte a botte.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Piano terra:



ASTE GIUDIZIARIE.it 84

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it





3.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

3.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di buona qualità: pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in conci di tufo a faccia vista, infissi esterni in alluminio effetto legno ed interni in legno, pavimenti in ceramica, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario allacciati alla rete cittadina.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento risulta canalizzato.

3.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



3.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano terra	126	1	126
Totale superficie commerciale circa			126

3.8 Confini

Confinante con via Taranto, con stessa proprietà, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

Catasto Urbano							
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza							
3	145	534	15	A/10	1	5,5 vani	€ 908,96
Situazione degli intestati dal 09/01/2018:							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Xxxxxxxxxxxxxxnata a LATERZA il 09/03/1923		DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxxxo nato a LATERZA il 30/01/1959	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxx nato a LATERZA il 13/05/1965	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxx nata a LATERZA il 28/01/1956	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxxxnata a LATERZA il 30/10/1945	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxx nata a LATERZA il 28/07/1950	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxxxnato a LATERZA il 23/04/1963	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxx nata a LATERZA il 03/08/1952	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxxxnato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
Xxxxxxxxxxxxxxnato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' per 1/27 in regime di separazione dei beni
Xxxxxxxxxxxxxxnato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' per 26/27 in regime di separazione dei beni
Xxxxxxxxxxxxx nato a LATERZA il 28/04/1948	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)

3.9 Difformità

Non si evidenziano difformità.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito.

L'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; Autorizzazione edilizia prot. 900 del 03/03/1987, Scia n. 320/2014 pro. N. 9659 del 03/06/2014; SCIA n. 681 prot. n. 18190 del 11/10/2016.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

3.10 Canone di occupazione

L'immobile risulta locato a terzi con contratto fornito dalla parte debitrice senza gli estremi di registrazione i quali sono stati richiesti presso l'Agenzia delle Entrate ma ad oggi non ancora forniti.

Il documento qualora fosse regolarmente registrato sarebbe valido per 6 anni a decorrere dal 01/11/2016 rinnovabili per altri 6 anni salvo disdetta secondo i termini di legge. Il canone mensile di locazione è di € 1.050,00 pari a € 12.600,00 annui a partire dal 01/11/2016 e di € 1.200,00 mensili pari a €14.400,00 annui dal 05/11/2018.

Il canone di locazione si ritiene congruo.

3.11 Metodo di stima

Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





La scrivente ha eseguito il **Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi in quanto non sono stati trovati comparabili sufficienti per applicare il metodo M.C.A. per la destinazione:**

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, **"il valore di mercato"**, dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che riferiremo saggio di capitalizzazione.

$$V_m = R_n / r$$

R_n = reddito netto = reddito lordo ordinario al netto delle spese a carico della proprietà = $R_n - s$;

3.12 Valutazione

Reddito lordo mensile € 1.200,00;

Spese in detrazione 10%;



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Reddito netto annuale : $1.200,00 \times 12 - 1.200,00 \times 12 \times 10\% = \text{€ } 12.960,00$;

Saggio di capitalizzazione 9%;

Valore di mercato = $12.960/9\% = \text{circa € } 144.000,00$.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:



Valore di mercato per l'intero Lotto 3 di: € 144.000,00

con un valore medio di 1.140,00€/mq

3.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 14.400,00
	[10%valore di mercato]
Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
TOTALE	14.400,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



3.14 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. \text{ lotto}} = \text{€ (valore di mercato)} - \text{€ (somma di tutte le correzioni)} = \text{€ } 144.000,00 - 14.400,00 = \text{€ } 129.600,00$ che si arrotonda a

€ 130.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 pari a = € 130.000,00

3.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 3						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
Gli immobili oggetto del Lotto 3 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:						
<ul style="list-style-type: none">• al catasto aggiornato urbano di Laterza (TA) al FG. 145, P.LLA 534, SUB. 15 via Taranto 51 ,al piano terra, A10, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq 126, rendita di € 908,96. .L'immobile è pervenuto nell'originaria consistenza, Fg. 145, p.lla 472, sub. 1 come appresso specificato:<ul style="list-style-type: none">○ Quota pari a 1/27di piena proprietà in regime di separazione dei beni a						

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

91



XXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta atto di compravendita del 07/02/2006 in notar Monti Maurizio di Laterza (Ta) rep. 27657/9413, trascritto il 24/02/2006 ai nn. 5590/3224;

- Quota pari a 26/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta atto di donazione accettata del 11/08/2003 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Laterza (Ta) rep. 15859, trascritto il 14/08/2003 ai nn. 18066/13168

- Non vi è continuità nelle trascrizioni in quanto non risultano le accettazioni tacite d'eredità scaturite dalla dipartita dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.

Inoltre, come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

3.16 Trascrizioni LOTTO 3

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
5590/3224	24/02/2006	Compravendita	Quota per 1/27 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



18066/13168	14/08/2003	Atto di donazione accettata del 11/08/2003 in no- tar XXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. n. 15859	Quota per 26/27 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXX
18059/13161	14/08/2003	Atto di donazione accettata del 11/08/2003 in no- tar XXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. n. 15858	Quota per 17/27 adXXXXXXXXXXXXXXXXXX
25307/16110	29/08/2007	Successione legit- tima di XXXXXXXXXXXXXXXXXX , denuncia n. 38, volume 914 del 11/03/1992	Quota per 9/27 ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe per 2/27 pro capite ai 9 figli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



36896/25193	13/12/2010	Successione legittima di XXXXXXXXXXXXXXXXXX , denuncia n. 15, volume 1134 del 05/02/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

3.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 94

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Lotto 4

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'ufficio sito nel Comune di Laterza alla via Cormons n. 30, posto al piano terra, di 4,5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub.14 (già sub.1), categoria A/10, classe 1, vani 4,5, sup. catastale Totale: 121 m², € 743,70, Confinante con via Cormons, via Taranto, con stessa proprietà, con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

L'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; Autorizzazione edilizia prot. 900 del 03/03/1987, Scia n. 320/2014 pro. N. 9659 del 03/06/2014; SCIA n. 681 prot. n. 18190 del 11/10/2016.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 4= €. 124.000,00

L'immobile risulta libero e condotto dal debitore ad uso ufficio.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 95



4.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

4.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano e sottotetto al secondo piano.

La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è a volte a botte al piano terra, piano tra il primo e secondo, a falde in copertura.

Gli impianti presenti sono quello idrico fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT 96

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Stabile in via Cormons angolo via Taranto in Laterza

4.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare con ingresso da via Taranto è composta al piano terra da un ingresso-sala attesa, tre vani e un servizio igienico.

Il solaio è a volte a botte.

Piano terra:



97

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





ASTE
GIUDIZIARIE.IT 98

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 99

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





4.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

4.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di buona qualità: pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in conci di tufo a faccia vista, infissi esterni in alluminio effetto legno ed interni in legno, pavimenti in ceramica, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario allacciati alla rete cittadina.

L'impianto di riscaldamento e raffreddamento risulta canalizzato.

4.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



4.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano terra	121	1	121
Totale superficie commerciale circa			121

4.8 Confini

Confinante con via Cormons, via Taranto, con stessa proprietà, con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

4.9 Catasto Urbano							
Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza							
4	145	534	14	A/10	1	4,5 vani	€ 743,70

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Situazione degli intestati dal 09/01/2018:		
XXXXXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 09/03/1923		DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 30/01/1959	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 13/05/1965	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/01/1956	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 30/10/1945	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 28/07/1950	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 23/04/1963	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nata a LATERZA il 03/08/1952	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' per 1/27 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 22/07/1961	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' per 26/27 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a LATERZA il 28/04/1948	XXXXXXXXXXXXXXXX	DA VERIFICARE (per 0/0)

4.10 Difformità

Non si evidenziano difformità.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



L'immobile è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; Autorizzazione edilizia prot. 900 del 03/03/1987, Scia n. 320/2014 pro. N. 9659 del 03/06/2014; SCIA n. 681 prot. n. 18190 del 11/10/2016.



Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

4.11 Stato di occupazione

L'immobile risulta condotto dal debitore ad uso ufficio.



4.12 Metodo di stima

Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



La scrivente premesso che **non sono stati trovati comparabili sufficienti per applicare il metodo M.C.A. per la destinazione**, avendo eseguito per il Lotto 3 il Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi individuando così un valore medio di 1.140,00€/mq , ritenendo che l'immobile riportato al sub 14 sia simile nella tipologia, caratteristica costruttiva, rifiniture e geolocalizzazione al sub 15,

ha ritenuto opportuno considerare lo stesso valore medio anche per il Lotto 4 per comparazione.

4.13 Valutazione

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equi- valente</i>
<i>superficie lorda piano terra</i>	121	1	121
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			121

Valore di mercato = 1.140,00 €/mqx121 mq= circa € 138.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto 4 di: €. 138.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
104



con un valore medio di 1.140,00€/mq

4.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 13.800,00
[10%valore di mercato]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

TOTALE 13.800,00

4.15 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

P b.a. lotto = € (valore di mercato)– € (somma di tutte le correzioni) = € 138.000,00- 13.800,00= € 124.200,00 che si arrotonda a
€ 124.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
105



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 pari a = intero lotto €. 124.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 4

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------	--------------------------

Gli immobili oggetto del Lotto 4 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:

- **al catasto aggiornato urbano di Laterza (TA) al FG. 145, P.LLA 534, SUB. 15 via Taranto 51 , al piano terra, A10, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq 126, rendita di € 908,96. L'immobile è pervenuto nell'originaria consistenza, Fg. 145, p.la 472, sub. 1 come appresso specificato:**
 - **Quota pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta atto di compravendita del 07/02/2006 in notar Monti Maurizio di Laterza (Ta) rep. 27657/9413, trascritto il 24/02/2006 ai nn. 5590/3224;**
 - **Quota pari a 26/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta atto di donazione accettata del 11/08/2003 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Laterza (Ta) rep. 15859, trascritto il 14/08/2003 ai nn. 18066/13168**
- **Non vi è continuità nelle trascrizioni in quanto non risultano le accettazioni tacite**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 106

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



d'eredità scaturite dalla dipartita dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Inoltre, come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

4.17 Trascrizioni LOTTO 4

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
5590/3224	24/02/2006	Compravendita atto di compra- vendita del 07/02/2006 in no- tar Monti Mauri- zio di Laterza (Ta) rep. 27657/9413	Quota per 1/27 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXX
18066/13168	14/08/2003	Atto di donazione accettata del 11/08/2003 in no- tar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. n. 15859	Quota per 26/27 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
107



18059/13161	14/08/2003	Atto di donazione accettata del 11/08/2003 in no- tar XXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. n. 15858	Quota per 17/27 adXXXXXXXXXXXXXXXXXX
25307/16110	29/08/2007	Successione legit- tima di XXXXXXXXXXXXXXXXXX , denuncia n. 38, volume 914 del 11/03/1992	Quota per 9/27 ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe per 2/27 pro capite ai 9 figli XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
36896/25193	13/12/2010	Successione legit- tima di XXXXXXXXXXXXXXXXXX , denuncia n. 15, volume 1134 del 05/02/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
------------	------------	--------------------------	---



4.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

5. Lotto 5

Descrizione sintetica: *Piena proprietà del locale adibito ad uso garage sito nel Comune di Laterza alla Via Libertini n. 52 (al catasto n. 54), posto al pianoterra, della superficie catastale di metri quadrati 24 (metri quadri ventiquattro), confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m², superficie catastale totale 24m², R.C. Euro 50,61.*

Il piano terra del fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 1967, infatti la sopraelevazione del primo piano è stata autorizzata con N.O. n. 59 del 14/07/1966 ove risulta rappresentata la situazione esistente del piano terra di cui non è indicata la destinazione d'uso.

Il locale risulta difforme dal progetto in quanto presenta una maggior volumetria dovuta ad una diversa sagoma e a una diversa altezza utile interna, realizzata sicura-



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



mente in corso d'opera ed inoltre non è indicata la destinazione d'uso sul progetto approvato anche se date le caratteristiche trattasi di uso non residenziale.

La planimetria catastale non è conforme per una diversa altezza utile interna.

Le difformità risultano sanabili secondo il D.p.R. 380/01 ma i costi potranno essere valutati dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza solo a istanza di sanatoria presentata e istruita dal tecnico d'ufficio.

In via cautelativa i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale si assumono pari ad €. 1.000,00, salvo i costi del tecnico redattore e sono stati opportunamente decurtati dal valore finale di stima.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 5: €. 10.000,00

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo, salvo diversa dimostrazione acquisita la documentazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

5.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



5.2 *Fabbricato*

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano.

La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo.

Gli impianti presenti sono quello elettrico.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Stabile in via Libertini n.52, in Laterza

5.3 *Unità immobiliare*

L'unità immobiliare è composta al piano terra da unico vano al quale si accede dal piano strada a mezzo di saracinesca metallica.

Primo terra locale garage:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





5.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

5.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infisso esterno costituito da basculante metallica, pavimentato con piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

5.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo discreto.

5.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Riepilogo ambienti		
Tipologia		Area mq
superficie lorda piano terra		24

5.8 Confini

Confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², superficie catastale totale 24 m², R.C. Euro 50,61.

Catasto Urbano							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rend
Comune di Laterza							
145	534	4	C/6	3	20 m²	24 m²	€ 50,61

5.9 Difformità

Il piano terra del fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 1967, infatti la sopraelevazione del primo piano è stata autorizzata con N.O. n. 59 del 14/07/1966 ove risulta rappresentata la situazione di fatto del piano terra ma di cui non è indicata la destinazione d'uso.

Il locale risulta difforme dal progetto in quanto presenta una maggior volumetria dovuta ad una diversa sagoma e a una diversa altezza utile interna, realizzata sicur-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
113



mente in corso d'opera ed inoltre non è indicata espressamente la destinazione d'uso sul progetto approvato anche se date le caratteristiche trattasi di uso non residenziale.

La planimetria catastale non è conforme per una diversa altezza utile interna.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.



5.10 Sanabilità

Le difformità risultano sanabili secondo il D.P.R. 380/01 ma i costi potranno essere valutati dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza solo a istanza di sanatoria presentata e istruita dal tecnico d'ufficio.

In via cautelativa i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale si assumono pari ad €. 1.000,00 , salvo i costi del tecnico redattore e sono stati opportunamente decurtati dal valore finale di stima.

5.11 Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo, salvo diversa dimostrazione acquisita la documentazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

5.12 Metodo di stima

L'immobile è sito in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





La scrivente ha eseguito già per il Lotto 2 il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

Considerando la zona in cui è ubicato l'immobile, la posizione che è adiacente ai lotti 2,3,4 si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,6.

5.13 Valutazione

Facendo riferimento al valore unitario ricavato dal M.C.A. applicato nel Lotto 2 pari a **850€/mq.**

ricapitolando che il nostro immobile sviluppa una superficie commerciale di:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
superficie lorda piano terra	24	0,6	14

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Totale superficie commerciale circa			14
--	--	--	-----------

si ottiene un valore commerciale di circa:

850€/mqx14= €. 12.000,00



Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto 5 di: €. 12.000,00
--

5.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.200,00
	[10%valore di mercato]
Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanisti- co e/o catastale:	€ 1.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
TOTALE	2.200,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



5.15 Prezzo a base d'asta



Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 12.000,00 - 2.200,00 = € 9.800,00$ che si arrotonda a

€ 10.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 pari a €. 10.000,00

5.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 5						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
L'immobile oggetto del Lotto 5 alla data di trascrizione del pignoramento risultava:						
<ul style="list-style-type: none">per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 21/12/2017, rep. 600/485, notaio XXXXXXXXXXXXX di Laterza(TA), trascritto ai nn. 29463/21736 il 27/12/2017.						



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

5.17 Trascrizioni LOTTO 5

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
29463/21736	27/12/2017	Compravendita	XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972

5.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
119



6. Lotto 6

Descrizione sintetica: "Pieno diritto di proprietà dell'intero fabbricato ad uso commerciale compresa l'abitazione, sito nel Comune di Laterza, con doppio accesso da via Salvatore Fitto snc e via Yitzchak Rabin snc, composto dai piani S1-T-1-2, con annessa area pertinenziale della superficie catastale di 1740 m² sulla quale insiste area a parcheggio e centrale idrica con attacco VV.FF.; confinante nell'insieme con Comune di Laterza, via Salvatore Fitto, con altra proprietà, con via Yitzchak Rabin, salvo altri o più recenti confini; riportato al catasto fabbricati del Comune di Laterza al foglio 85 particella 1416 sub. 5 (piano T-1-2), cat. A/3, cl. 4, 6 vani, superficie totale 180m², superficie totale escluse aree scoperte 159 m², rendita cat. € 433,82; al foglio 85 particella 1416 sub. 6 (piano S1-T), cat. D/1, rendita cat. € 10.090,00."

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi:

P.D.C. n. 128 del 15/10/2004;

D.I.A. prot. N.7461 del 18/5/2006.

Il fabbricato risulta complessivamente difforme sia dalla planimetria catastale sia dal progetto approvato con il titolo edilizio autorizzativo.

Tali difformità non sono sanabili ai sensi del D.L. 42/2004 ART. 167, in quanto la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

L'immobile non risulta divisibile in quanto dall'art. 7 del Contratto di cessione di lotto con il diritto di proprietà n. 203 di rep. del 26/06/2006 si riscontra che è vietato il trasferimento dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo.

L'appartamento porzione del complesso edilizio risulta residenza principale degli esecutati e famiglia.

Il locale commerciale per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del sopralluogo era condotto dallo stesso. In attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione registrati.

Non vi sono spese condominiali.

si determina pertanto un:

Valore a base d'asta dell'intero Lotto 6 di:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a = € 1.405.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
121



6.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Laterza, trattasi di zona P.I.P.

La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi (capannoni industriali). La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e parzialmente per le secondarie.

6.2 Fabbricato

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il capannone industriale e l'appartamento risulta da due lati opposti servito da strade e dagli altri due lati delimitato da altre proprietà.

Il fabbricato risulta centrale al lotto sul quale è stato edificato.

L'area pertinenziale (scoperta), dalla superficie catastale complessiva di circa 2.009,00 mq, è delimitata da una recinzione perimetrale, con quattro accessi carrabili, due per fronte strada e un accesso pedonale.

La pavimentazione risulta industriale per consentire una buona viabilità agli automezzi.

All'interno del lotto sono stati realizzati:

- il capannone industriale (fg. 85 ,p.IIa 1416 sub.6) adibito al piano interrato a garage al quale si accede da rampa laterale e da montacarichi; al piano terra ad area commerciale con marciapiede ad uso carico- scarico merci;
- la centrale idrica con attacco VVFF;
- il fabbricato adiacente al capannone, di tre piani fuori terra (fg. 85 p.IIa 1416, sub. 5-6), ove si collocano al piano terra il locale per ufficio, sala attesa, servizi igienici, area commerciale, , nell'area di pertinenza trovano ubicazione i parcheggi, l'area di manovra; al primo piano l'abitazione del custode; al secondo

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



piano i locali tecnici/depositi, i quali sono stati adibiti illecitamente ad altra destinazione quale stanza con bagno.

La struttura è del tipo prefabbricata con solai a doppio T nella zona adibita all'attività commerciale (capannone); con telaio in travi e pilastri in c.a. e solai piani latero-cementizi, per la parte adibita ad uffici, abitazione, locale tecnico.

Il fabbricato risulta ultimato e rifinito.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico, mattoncini-Klinker, cemento a faccia vista.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
123

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 124

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 125

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 126

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

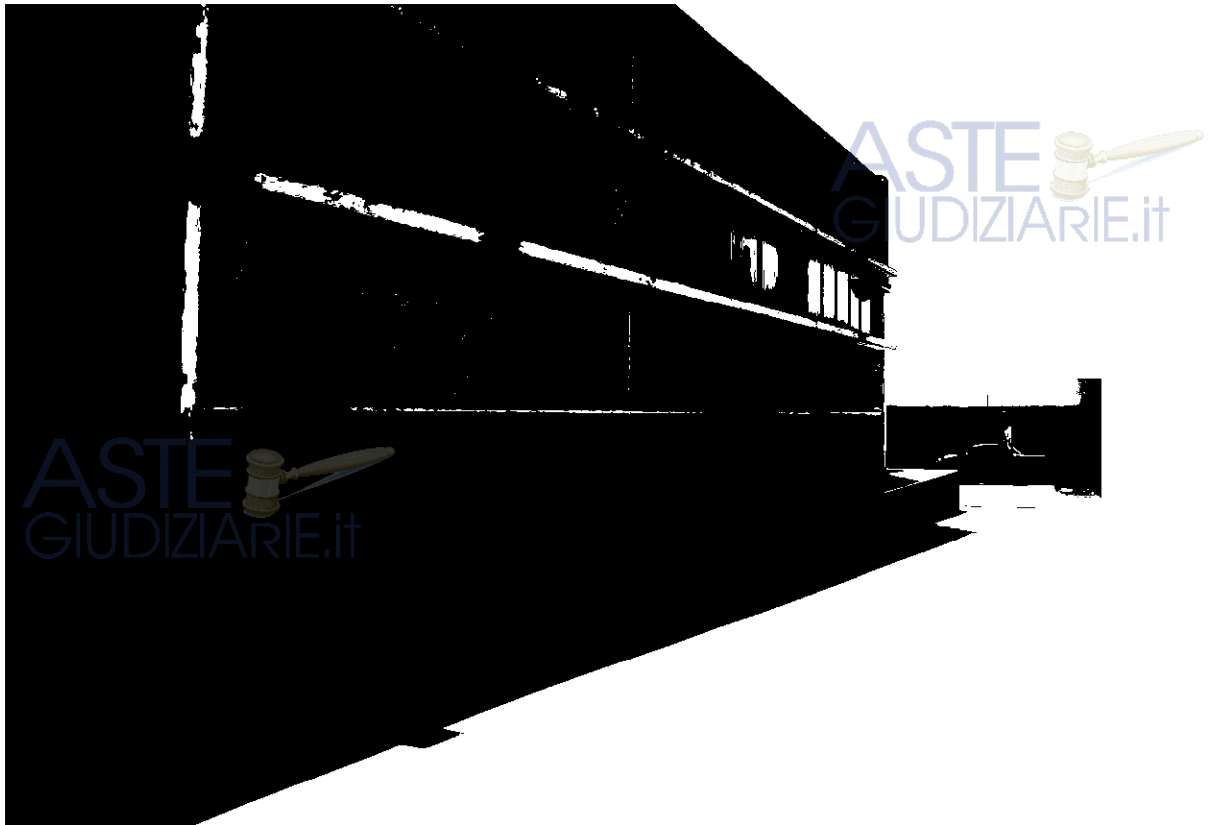


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





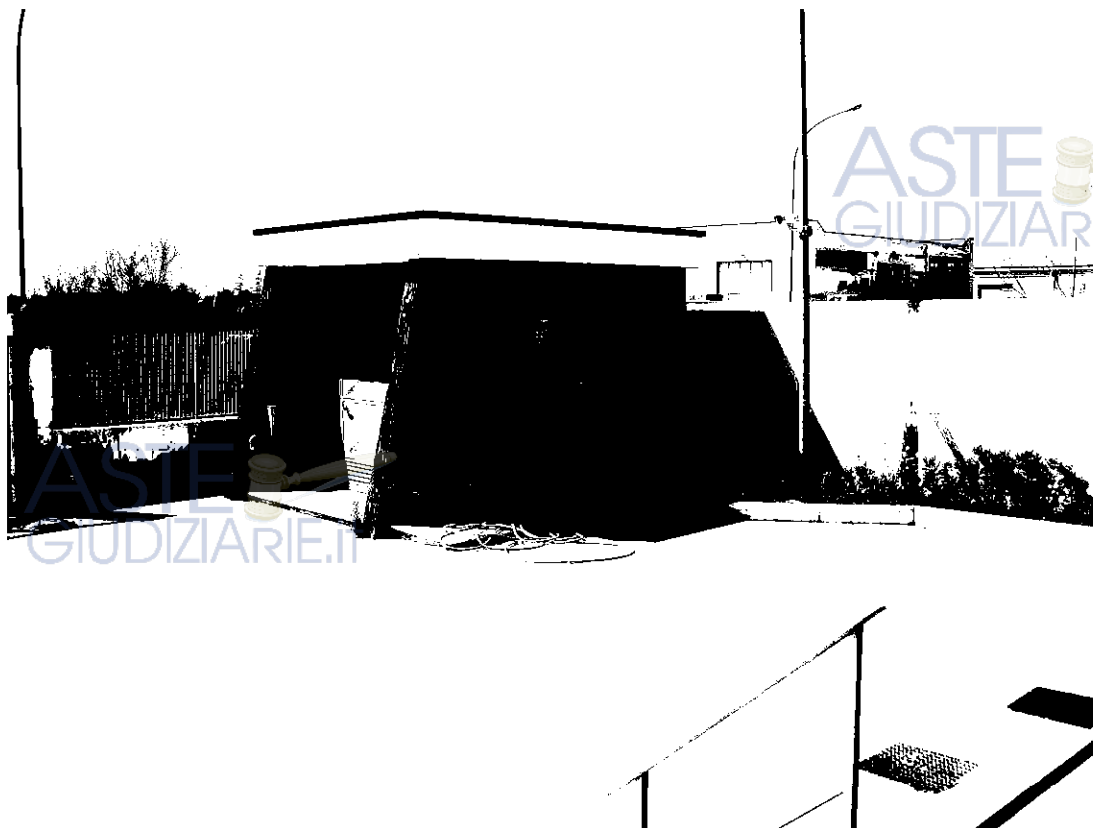
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





6.3 Unità immobiliare

- Il corpo di fabbrica destinato a garage al piano interrato è separato in zona autorimessa, deposito, cella frigo, servizi igienici. È collegato al locale sovrastante a mezzo di scala interna e montacarichi; l'accesso agli automezzi è consentito da rampa laterale d'accesso.

Materiali ed impianti:

La pavimentazione è del tipo industriale antiusura, il solaio è prefabbricato in c.a.v. a doppio T.

Le pareti risultano tinteggiate.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



- Al piano terra, sovrastante il locale innanzi descritto, si ubica l'area commerciale, suddivisa in tre reparti ad uso deposito /area commerciale e ufficio.

Materiali ed impianti:

La pavimentazione è di tipo industriale antiusura, le pareti risultano tinteggiate, l'unità immobiliare è provvista di:illuminazione, saracinesche metalliche elettriche, infissi in profilati di alluminio e vetro.

- Al piano terra, in porzione del fabbricato principale, si ubicano il reparto uffici e servizi per operai;nella restante parte ,senza alcuna autorizzazione edilizia e mediante opere interne murarie che hanno comportato un frazionamento e una diversa distribuzione degli spazi interni oltreché di destinazione d'uso, trovano spazio una stanza pluriuso con attacchi e scarichi idrici, un bagno e un ripostiglio. Tale zona risulta collegata, a mezzo di un ascensore esterno e di un vano scala,all'appartamento posto al primo piano.

Materiali ed impianti:

La pavimentazione è del tipo gres porcellanato, gli infissi sono in anticorodal, il riscaldamento è del tipo autonomo con elementi radianti, l'immobile risulta collegato alle reti idrico-fognario ed elettrico urbane.

- Al primo piano, al quale si accede a mezzo di ascensore o di vano scale, si ubica l'appartamento il quale è unico al piano, ed è composto di fatto da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, tre camere da letto, tre balconi.
- Al secondo piano, da progetto approvato, trovavano ubicazione i locali tecnici, allo stato di fatto, invece, si trova un vano con servizio w.c..

Materiali ed impianti:

Le rifiniture e gli impianti, sia al primo che al secondo piano sono: pavimentazione del tipo gres porcellanato, gli infissi in anticorodal, il riscaldamento del ti-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



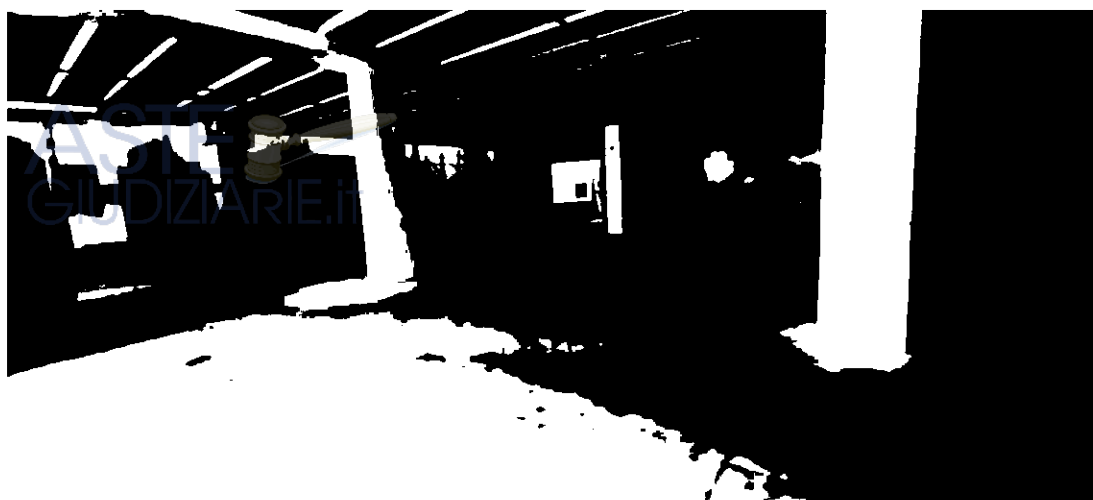
po autonomo con elementi radianti, l'immobile risulta collegato alle reti idrico-fognario, gas ed elettrico urbane.

Sul piano copertura del capannone è installato l'impianto solare fotovoltaico.

Il fabbricato è dotato di ascensore esterno che serve sino al piano copertura.

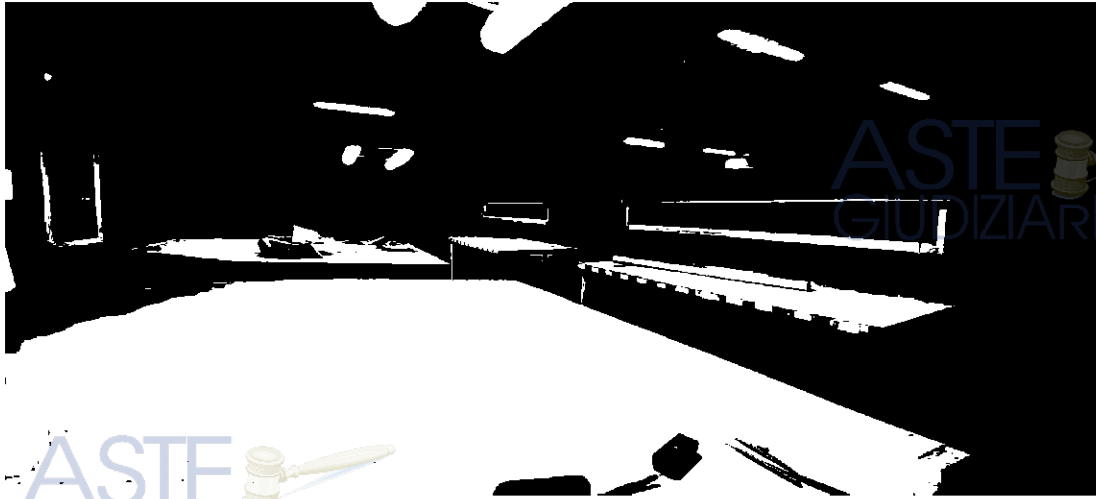


Piano seminterrato e terra:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



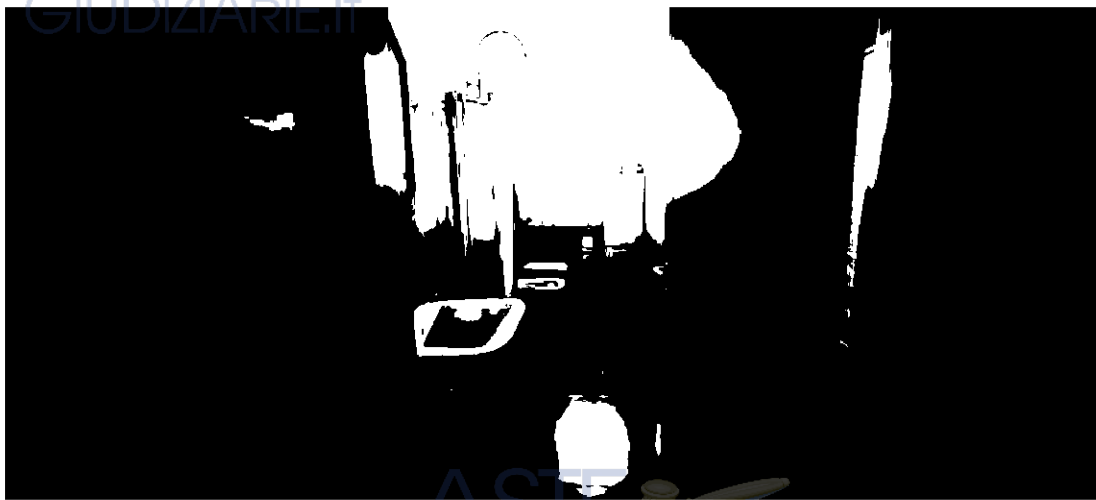
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





ASTE
GIUDIZIARIE.it 134

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Piano primo appartamento:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT 135

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



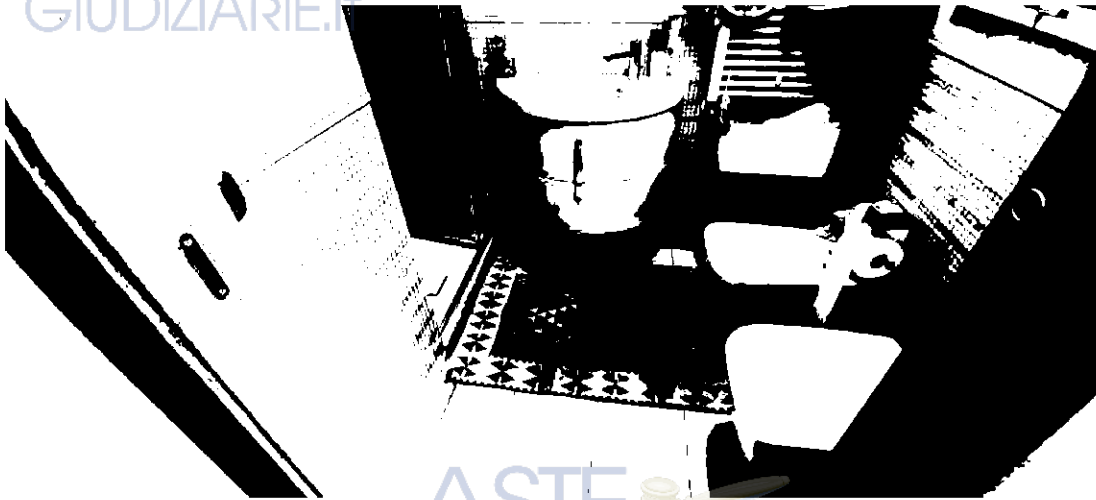
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 137

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 138

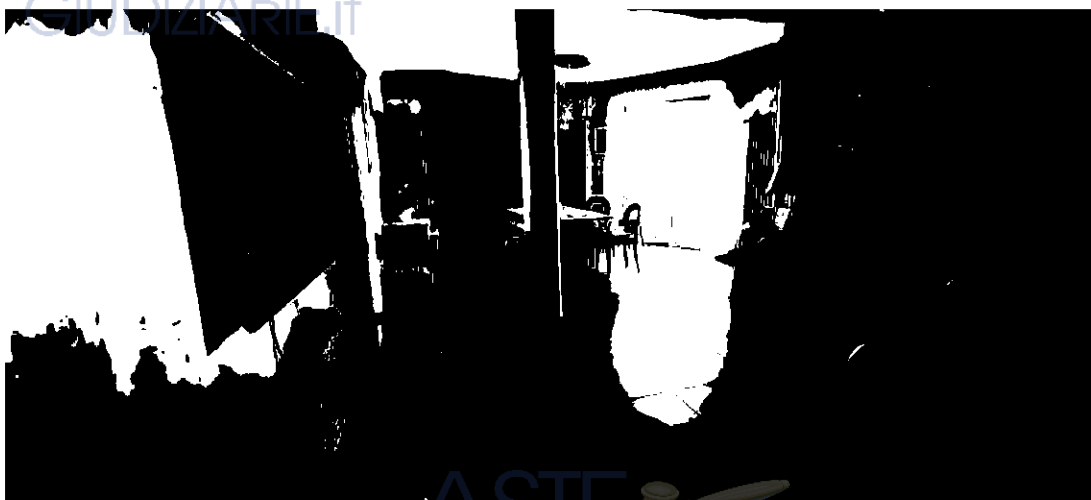
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 140

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



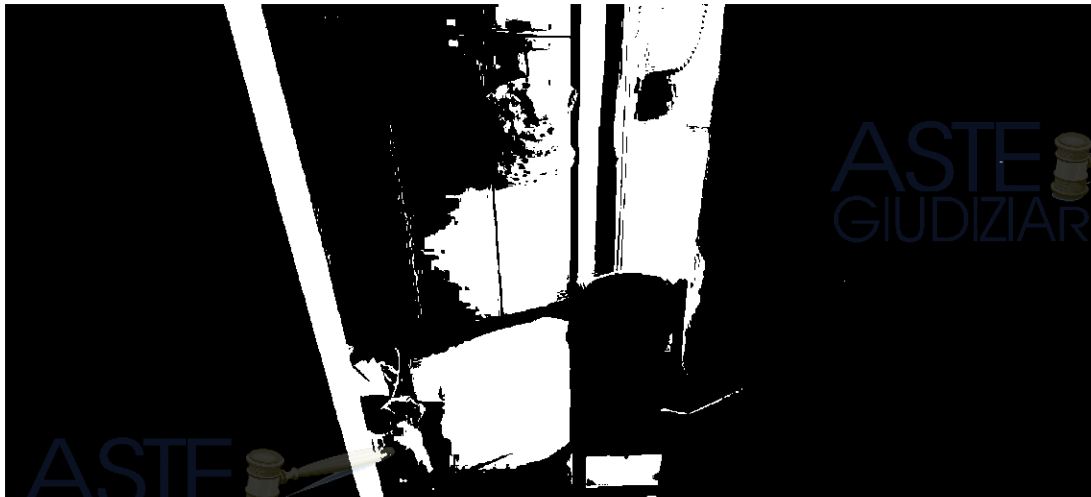


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

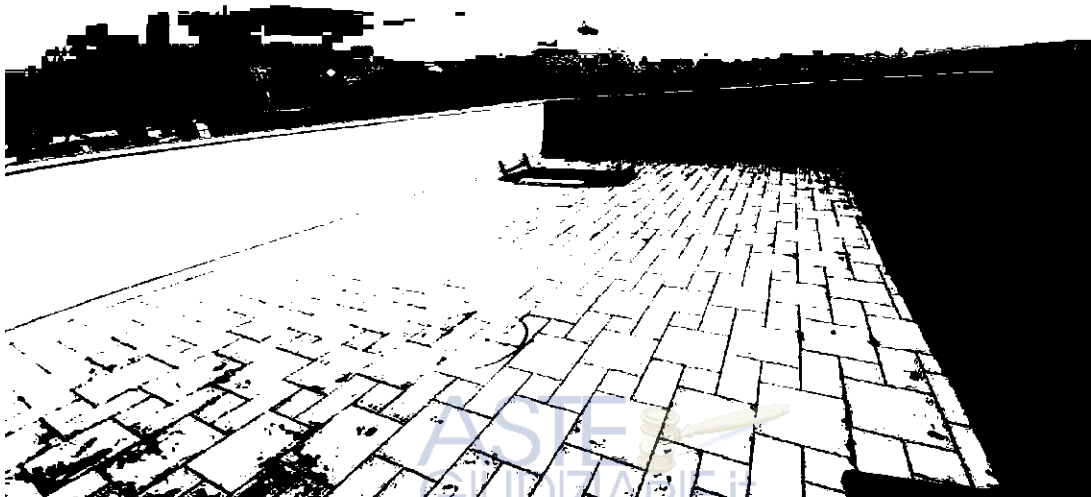


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Secondo piano:



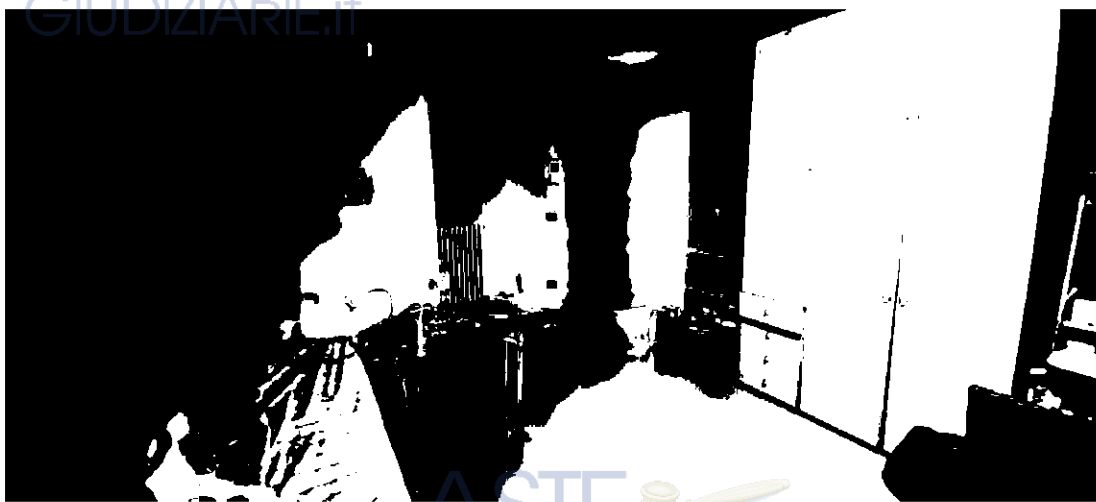
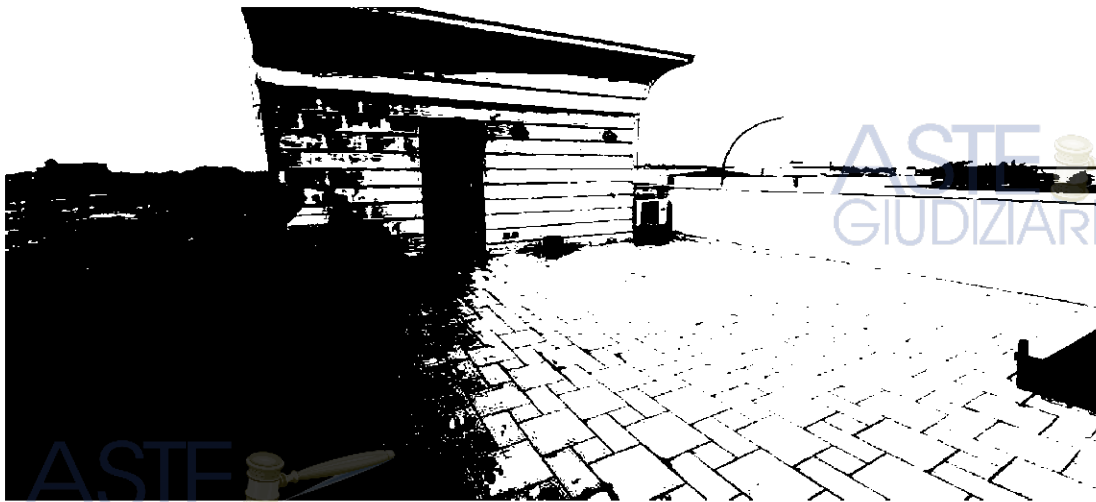
ASTE
GIUDIZIARIE.it 142

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





6.4 Vincoli e servitù

Il locale tecnico al secondo piano è vincolato a questa destinazione d'uso.

Vincolo paesaggistico e idrogeologico.

Vincolo permanente della destinazione d'uso come da titolo edilizio.

Si riscontra che è vietato il trasferimento dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo dall'art. 7 del Contratto di cessione di lotto con il diritto di proprietà n. 203

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



di rep. del 26/06/2006 avvenuto tra il Comune di Laterza e il sig.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

6.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni.



6.6 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

6.7 Confini

Confinante nell'insieme con Comune di Laterza, via Salvatore Fitto, con altra proprietà, con via Yitzchak Rabin, salvo altri o più recenti confini

6.8 Catasto Urbano						
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Laterza						
85	1416	5	A/3	4	6 vani	€.433,82
85	1416	6	D/1	-	-	€. 10.090,00

6.9 Difformità

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il complesso è stato edificato con P.D.C. N. 128 del 15/10/2004 successiva D.I.A. prot. N. 7461 del 18/05/2006.

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato e legittimato con la D.I.A. per:

Piano S1 :

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. installazione di servizi igienici.

Piano terra:

1. ampliamento volumetrico;
2. diversa destinazione d'uso da sala sociale/spogliatoio a stanza pluriuso;
3. diversa distribuzione degli spazi interni;
4. frazionamento;
5. diversa superficie e sagoma del porticato;
6. variazione prospettica;
7. installazione di ascensore a vetro.

P.1° abitazione "del custode":

1. Ampliamento volumetrico;
2. Diversa forometria degli infissi esterni;
3. Variazioni prospettiche;
4. Diversa distribuzione degli spazi interni;
5. Diversa superficie e sagoma dei balconi.
6. Installazione dell'ascensore;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
146



P.2° locale tecnico:

1. Realizzazione di un servizio w.c.;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Ampliamento volumetrico;
4. Maggiore superficie in pianta occupata dal locale deposito avendo inglobato parte del corridoio d'accesso;
5. Diversa forometria degli infissi esterni;
6. Variazione prospettica;
7. diversa superficie dei terrazzi;
8. cambio d'uso in quanto non è stata rilevata una centrale termica o idrica ma un vano con w.c.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

6.10 Sanabilità

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a **vincolo paesaggistico e idrogeologico**.

L'entrata in vigore del **D. lgs 42/2004** all'art.146, comma 4, ha introdotto il **divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria** successivamente alla realizzazione anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Secondo **l'articolo 167**, comma **4**, è previsto che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica esclusivamente nei seguenti casi:

1. Per lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione **di superfici utili o volumi** ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



2. Per l'impiego di **materiali in difformità** dall' autorizzazione paesaggistica;

3. Per i lavori comunque configurabili quali interventi di **manutenzione ordinaria o straordinaria** ai sensi dell'articolo 3 del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380.

Se gli interventi non hanno determinato, con riferimento al profilo edilizio-urbanistico, "creazione di superfici utili o volumi" allora la possibilità di accertarne la compatibilità paesaggistica non è in discussione.

Nel nostro caso, pertanto, parte degli interventi operati **non possono essere sanati** e secondo l'art. 167, comma 1 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, è stabilito **l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza / difformità da autorizzazione paesaggistica.**

Inoltre , dato che la procedura per l'accertamento non è stata avviata a fronte di una specifica istanza e che pertanto l'autorità competente (la stessa titolare della competenza rilascio di autorizzazione paesaggistica) non si è espressa sulle eventuali opere sanabili e non, su eventuali sanzioni, etc., la scrivente ha ritenuto opportuno ai fini della stima di quantificare le superfici utili (e i volumi) così come assentite, deprezzando inoltre il valore di libero mercato del **5%** ai fini si coprire le spese per:

1. rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza / difformità da autorizzazione paesaggistica;
2. presentazione di pratica edilizia ai fini dell'ottenimento della legittimità del bene dopo aver demolito e realizzato quanto sarà prescritto dall'ente competente;
3. accatastamento all'urbano;
4. istanza di agibilità;

e quant'altro occorra ai fini di rendere legittimo il bene, escludendo l'onorario del tecnico redattore.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
148



6.11 Stato di occupazione

Il locale commerciale per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del sopralluogo era condotto dallo stesso. In attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione registrati.

6.12 Metodo di stima

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il compendio immobiliare in esame comprendente più unità immobiliari in buona condizione di manutenzione che hanno la seguente destinazione: ufficio, sala attesa, servizi igienici, area commerciale, montacarichi, piano carco e scarico merci, parcheggio, area di manovra, riserva idrica, autorimessa, abitazione, depositi.

Presenta quindi tipologie a destinazione particolari e come tali non suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario nel quale beni analoghi siano oggetto di frequenti transazioni.

In tale situazione, si è ritenuto che il procedimento di stima più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato, così come riportato nella UNI 11588:2014, sia il **metodo a Costo di Ricostruzione deprezzato**. Mediante tale procedimento il più probabile valore di mercato di un immobile viene quantificato attraverso la determinazione analitica del costo di produzione del bene nello stato attuale, costituente la somma dei costi afferenti a ciascuna tipologia omogenea di opere e/o parti che compongono ciascun immobile, necessario per la produzione di un bene uguale per quanto possibile a quello oggetto di stima.

In relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso sarà determinato dalla somma del valore di ricostruzione/produzione a nuovo dei fabbricati e successi-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



vamente ricondotto allo stato in cui si trovano gli stessi mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento, del valore dell'area di sedime e del valore delle aree annesse.

$$V_{\text{compl}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

ove:

V_{compl} = valore del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano i manufatti;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti e dell'area esterna .

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo implicitamente comprensivi di tutti quegli oneri accessori non chiaramente specificati e differenziati, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili, ecc. Il valore di riproduzione del fabbricato nello stato in cui attualmente si trova, è determinato mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà, obsolescenza e anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria .

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}}$$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento;

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



$$Vimm = \{[(Ccos + Sgen + Ocon + Stec) \times (1 + Ipass\%)] \times (1 + Uimp\%)\} \times Stot$$

dove

Ccos = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo ;

Sgen = Spese generali unitarie;

Ocon = Oneri concessori unitari;

Stec = Spese tecniche unitarie;

Ipass = Interessi passivi

Uimp = Utile imprenditoriale

Stot = superficie totale lorda della struttura.

Il valore K dep può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene **Kdep = 100% - D**

Il valore del deprezzamento D è funzione principalmente dell'età dell'edificio o degli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria nel nostro caso l'immobile è stato edificato nel 2006 e pertanto la vetustà è assimilabile a circa 15 anni.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET: Torino

- La prima colonna riporta l'età dell'edificio o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria;
- La seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Compass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino).

6.13 Valutazione

Analiticamente, con tale metodo il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, scaturisce dalla elaborazione tecnica economica dei seguenti parametri già elencati:

$$V_{\text{compl}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



ove:

Vcost = Vimm x Kdep;

Varea = Trattandosi di lotto in zona P.I.P. si è aggiornato ad oggi il prezzo di cessione con i dati Istat.



DATI:

nel nostro caso l'ultima manutenzione registrata è assimilabile con gli interventi di variante in corso d'opera del 2006 quindi circa 15 anni . Nell'ipotesi attendibile di una vita media di 100 anni, per il fabbricato il coefficiente di deprezzamento consultando la tabella 8.2 è così determinato:

Kdep = 100% - D= (100-5,89)%=94,11%

Il costo di costruzione a nuovo desunto dalla Determina n. 570 del 23/12/2021 del Comune di Laterza in vigore dal 01/01/2022 è pari ad € 751,13 per nuova edificazione residenziale. Essendo il "capannone" a principale destinazione d'uso commerciale e l'abitazione unifamiliare presente è associata alla stessa attività in quanto progettata per il custode, si è ritenuto opportuno assumere, sia per l'area commerciale, sia per l'abitazione, il valore unitario rivolto agli edifici unifamiliari pari a €/m² 600,90 decurtati della percentuale del 10% per la prevalente destinazione d'uso commerciale e pari ad €/m². 751,13x0,80x1x1x0,90 = €/m² **540,81**.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



TABELLE AGGIORNATE ALLA VARIAZIONE ISTAT (var.= + 4,4 %) IN VIGORE DAL 01.01.2022
Determina n. 570 del 23.12.2021.

TABELLA "A"

TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE (Nuova edificazione) - costo base € 719,47 + 4,4% = € 751,13		
TIPOLOGIA	Nuova edificazione (€./mq.)	con risparmio energetico ** (€./mq.)
Edificio Unifamiliare *	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = € 600,90	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 0,70 = € 420,63
Edificio Bifamiliare / Schiera	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 = € 480,72	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 x 0,70 = € 336,51
Edificio Plurifamiliare	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 = € 420,63	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 x 0,70 = € 294,44
<p>N.B. * Per "Edifici Unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad unico alloggio per un solo nucleo familiare. ** Edifici che assicurino il 50 % dei consumi di acqua calda sanitaria e termico da impianti ad energia solare. *** Il contributo commisurato afferente il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pari al 5 % dei valori della Tabella "A". **** Il contributo commisurato afferente al costo di costruzione, per locali commerciali, è pari al 10 % dei valori della Tabella "A".</p>		



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
 promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



**Comune di Laterza**

Provincia di Taranto
 Settore III – Lavori Pubblici e Urbanistica
 Servizio 2- Urbanistico, Edilizia privata, S.U.E./S.U.A.P.

ONERI CONCESSORI PER INTERVENTI PRODUTTIVI IN VIGORE DAL 01.01.2022 AL 31.12.2026

DP – Ins. Produttivi		Tab. D Coeff. di abbattimento Andamento demografico	Importi concessori adeguati al coefficiente di abbattimento.	Industrie per la trasformazione prodotti agricoli, Zootecnia e Artigianato.			ALTRE			
Numero Addetti	Tab. H. – Costo base urb.			Ampliam. {0,2}	Nuovi Ins. {0,3}	P.I.P. {0,2}	Ampliam. {0,5}	Nuovi Ins. {0,9}	P.I.P. {0,8}	
1- 10	P	11,73	P	10,56	2,35	3,52	2,35	7,04	10,56	9,38
	S	5,83	S	5,25	1,17	1,75	1,17	3,50	5,25	4,66
	T	17,56	T	15,81	3,52	5,27	3,52	10,54	15,81	14,04
11-50	P	13,74	P	12,37	2,75	4,12	2,75	8,24	12,37	11,00
	S	5,83	S	5,25	1,17	1,75	1,17	3,50	5,25	4,66
	T	19,57	T	17,62	3,92	5,87	3,92	11,74	17,62	15,66
51-200	P	15,36	P	13,82	3,07	4,61	3,07	9,22	13,82	12,29
	S	5,83	S	5,25	1,17	1,75	1,17	3,50	5,25	4,66
	T	21,19	T	19,07	4,24	6,36	4,24	12,72	19,07	16,95
201-1000	P	16,72	P	15,05	3,34	5,02	3,34	10,02	15,05	13,38
	S	5,83	S	5,25	1,17	1,75	1,17	3,50	5,25	4,66
	T	22,55	T	20,30	4,51	6,77	4,51	13,52	20,30	18,04
> 1000	P	18,73	P	16,86	3,75	5,62	3,75	11,24	16,86	14,98
	S	5,83	S	5,25	1,17	1,75	1,17	3,50	5,25	4,66
	T	24,56	T	22,11	4,92	7,37	4,92	14,74	22,11	19,64

Laterza 16.02.2022

Il Tecnico Istruttore
 (geom. Giovanni ACQUASANTA)

IL RESP. DEL III SETTORE
 arch. Patrizia MILANO

Per i costi di costruzione essendo l'area P.I.P. , considerando un numero di addetti tra gli 11-50 si assume in via cautelativa come valore degli oneri concessori il massimo espresso in tabella per la zona P.i.P. pari ad €/m² 14,04.

Il tasso d'interesse di 2,26% è stato desunto come somma del tasso di riferimento medio a 3 anni al 2022 (tasso IRS o EURIRS nel 2022 a 3 anni PARI A 0,89, come meglio specificato nel paragrafo 10.12 del Lotto 10 , calcolata per estrapolazione dai dati pubblicati su dal sito <https://www.mutui.it/mutui-tasso-fisso.html>.) e dello SPREAD medio nell'anno 2021-2022.

Si sono determinati dei valori unitari di ricostruzione a nuovo come nel seguito specificato.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
 promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Valore di ricostruzione:	€/m²
Costo medio unitario di costruzione Ccos:	540,81
Spese generali Sgen 2% di a):	10,82
Oneri concessori Ocon	14,04
Spese tecniche Stec 7% di a):	37,86
Costo di costruzione comprensivo di spese a)+b)+c)+d)	603,53
tasso d'interesse sostenuti ipotizzando un tempo ordinario di intervento di 3 anni al tasso del 2,26% di e) :	13,64
Costo di produzione e)+f):€/mq	617,16
Utile imprenditoriale Uimp pari al 12% di g)	74,06
Valore globale di costruzione g)+h)	691,22
Valore totale medio a metro quadrato arrotondato da i)	695,00

ASTE GIUDIZIARIE.it 156

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



pertanto un valore unitario di €/mq 695,00

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Il calcolo della superficie commerciale dell’azienda/abitazione è stato effettuato secondo l’uso corrente nel mercato degli immobili, ovvero applicando alle varie tipologie di superficie i rapporti mercantili e utilizzando le superfici assentite dal Comune con le relative destinazioni d’uso *con D.I.A. DEL 18/05/2006*.

Ricapitolando per il nostro immobile si ottiene la seguente superficie commerciale:

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
<i>superficie lorda autorimessa P.S1</i>	<i>1109</i>
<i>superficie lorda area commerciale, direzione, servizi, uffici spogliatoi P.T. =</i>	<i>1085</i>
<i>Superficie portico P.T.</i>	<i>45</i>
<i>Superficie piano carico e scarico merci P.T.</i>	<i>175</i>
<i>Superficie Centrale idrica</i>	<i>15</i>
<i>Superficie piazzale pertinenziale*</i>	<i>1740</i>
<i>Superficie lorda abitazione custode P.1</i>	<i>137</i>
<i>Superficie balconi abitazione P.1</i>	<i>57</i>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



<i>Superficie lorda locale tecnico P.2</i>	<i>38</i>
<i>Superficie terrazzi piano 2</i>	<i>114</i>
<i>Totale superficie commerciale (s.l.+c.o.xs.n.r.)=</i>	<i>2.413,25</i>

**si è assunto un coeff. di omogeneizzazione pari a 0 in quanto i costi dell'area del lotto sono stati contabilizzati a seguire.*

All'autorimessa si è dato il coeff. di omogeneizzazione pari a 1 in quanto di caratteristiche costruttive e rifiniture similari all'area commerciale.

Si ha pertanto che il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è:

Valore commerciale

$$[(1109 \times 1) + (1085 \times 1) + (45 \times 0,3) + (175 \times 0,1) + (15 \times 0,25) + (1740 \times 0,0) + (137 \times 1) + (57 \times 0,3) + (38 \times 0,5) + (114 \times 0,1)] \times \text{€}/\text{mq } 695,00 = \text{m}^2 2413,25 \times \text{Euro } \text{€}/\text{mq } 695,00 = \mathbf{1.677.208,75}$$

Decurtando il 5% per quanto specificato nel paragrafo della sanabilità si ottiene:

Euro 1.677.208,75 x 0,95 = circa Euro 1.593.350,00

Relativamente al terreno dato che l'immobile ricade in zona P.I.P. si è aggiornato il prezzo di cessione del lotto pari ad €. 48.990,60 avvenuto in diritto di proprietà con rep. n. 203 del 26/06/2006 ad oggi e con i dati Istat mediate tabella presente sul sito www.rivaluta.it, ottenendo un valore di € **61.777,15**.

Varea = € 61.777,15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
158

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Aprile 2022		
Aggr.no	Indice generale (senza tabacchi)		
Territorio	Italia		
Da mese:	Giugno	▼	Da anno: 2006 ▼
A mese:	Aprile	▼	A anno: 2022 ▼
Somma:	48990,60		Euro  Lire 
			
Giugno 2006 - Aprile 2022			
Coefficiente	Euro	Lire	
1,261	61.777,16	119.617.242	



$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep} = 1.593.350,00 \times 94,11\% = \text{circa } \text{€}1.499.500,00$

Valore totale di ricostruzione deprezzato:

$V_{compl} = V_{area} + V_{cost} = 61.777,15 + 1.499.500,00 = \text{€} 1.561.277,15$

ne consegue che **il valore di mercato** dell'immobile è pari a circa:

€ 1.561.300,00

6.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 156.130,00
[10% valore di mercato]

Decurtazioni per lo stato di possesso: €0,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Decurtazioni per affrancazione terreni:

€ 0,00

Spese condominiali :

€ 0,00

Totale € 156.130,00

Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 1.561.300,00 - 156.130,00 = € 1.405.170,00$ che si arrotonda a

€ 1.405.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 pari a = € 1.405.000,00

6.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento Lotto 6

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr</i>	<i>n°part..</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------	-----------------

L'immobile alla data di trascrizione del pignoramento risultava di proprietà del sig:

Xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Laterza il 22/7/1961 per la proprietà di 1/1;

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi Xxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxx hanno contratto matrimonio in data 12/9/1983 e che con atto in data 6/12/1991 a rogito del notaio Xxxxxxxxxxxxxxxxx hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxx

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
160



proprietà	1/1	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	Segretario Generale del Comune di Laterza	26/06/2006	03/07/2006	11229
-----------	-----	--	---	------------	------------	-------

Lotto 6: L'immobile IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. 85, P.LLA 1416, SUB.5 risulta occupato dal debitore e famiglia come residenza primaria.

6.16 Trascrizioni Lotto 6			
<i>N.r.p./gen.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
18887/11229	03/07/2006	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26/06/2006 rep.203, rogato dal Segretario Comunale di Laterza (TA)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
24711/17839	03/12/2002	Espropriazione per pubblica utilità del 06/11/2002 rogata dal Responsabile Proc. Esproprio del Comune di Laterza (TA) rep. n. 34/2022	Comune di Laterza
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



6.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



7. Lotto 7

Descrizione sintetica:

- *Nuda proprietà per l'intero e usufrutto Vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, il quale riserva dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXX dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Tenente Natile n. 40/A, posta al primo piano, di 5 vani, riportata al catasto al foglio 145 particella 1736 (già 580) sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 100 m², Totale escluse aree scoperte: 95 m², € 371,85, confinante con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli, con altra proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini;*
- *Piena proprietà di cantina con antistante disimpegno, con accesso da via Pascoli n. 1 in Laterza, composta di piano terra e piano seminterrato, di circa complessivi 23 m², in confine con altra proprietà, con la scala condominiale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 1736 (già 580), subalterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale 23 m² rendita € 42,76.*
- *Piena proprietà di locale adibito a garage, al piano seminterrato, con accesso dal viottolo comunale via Monsignor Oscar Romeo n. 14 (catastalmente via da denominarsi s.n.c.), esteso circa metri quadrati sessantaquattro, in confine con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A. De Gasperi, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 75, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 64 m², superficie catastale Totale: 71 m², rendita € 138,82.*

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il fabbricato di cui l'appartamento e la cantina sono porzioni è stato edificato in assenza di titolo edilizio cui a fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria n. 126 del 01/04/1999.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Il garage è porzione di un fabbricato realizzato dietro Concessione Edilizia n. 105 rilasciata dal Comune di Laterza in data 07/11/1996.

Rispetto la planimetria catastale si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentato un balcone sul quale insiste la veranda in anticorodal/vetro, la finestra del bagno è una porta-finestra ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna .
- la cantina è conforme;
- il garage è difforme in quanto non è rappresentata la sagoma di un muro di confine con la scala interna al fabbricato.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali è pari ad €. 100,00 escluso l'onorario del tecnico redattore.

Rispetto il progetto approvato si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentata la veranda in anticorodal /vetro, il balcone sul quale insiste ha una minore profondità, la finestra del bagno è una porta-finestra,vi è variante prospettica ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina non è conforme per una diversa distribuzione ed estensione interna;
- il garage è difforme in quanto il vano scala che lo poneva in comunicazione con il piano superiore è stato modificato e realizzato in un altro punto del locale. Non è rappresentato pertanto il muro di confine posto lateralmente al

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



vano e dotato di porta di accesso a scala. Non è stato possibile accedere a tale porta in quanto di altra proprietà. Inoltre si è registrato un lieve scostamento di sagoma, di superficie in pianta e di volumetria rispetto a quanto approvato con il progetto.

Le difformità urbanistiche risultano tutte sanabili con istanza di sanatoria ,tranne la veranda la quale andrà smontata e conferita a discarica, **con un costo complessivo di circa €5.000,00**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune ,onorario del tecnico redattore e preventivo di ditta esecutrice.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 pari a =

- **Valore nuda proprietà appartamento + piena proprietà cantina+ piena proprietà garage = € 75.000,00;**
- **valore usufrutto appartamento = € 12.500,00**

Gli immobili risultano occupati dai genitori della signora XXXXXXXXXXXXX, precisamente sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. Come già precisato sull'appartamento sito al primo piano insiste il diritto di usufrutto vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXX per l'intero, il quale riserva dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXX. Restano di piena proprietà della signora XXXXXXXXXX la cantina e il garage.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
165



7.1 Caratteristiche zona

La zona è semicentrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

7.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile ad uso residenziale e la cantina, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo piano.

La struttura è del tipo mista in muratura portante e cemento armato; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è in latero-cemento.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico e zoccolatura in marmo.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
166

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Stabile in via Tenente Natile n.40, in Laterza

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile ad uso garage è della tipologia plurifamiliare, composto da piano seminterrato, rialzato e primo.

Il fabbricato è privo di ascensore.

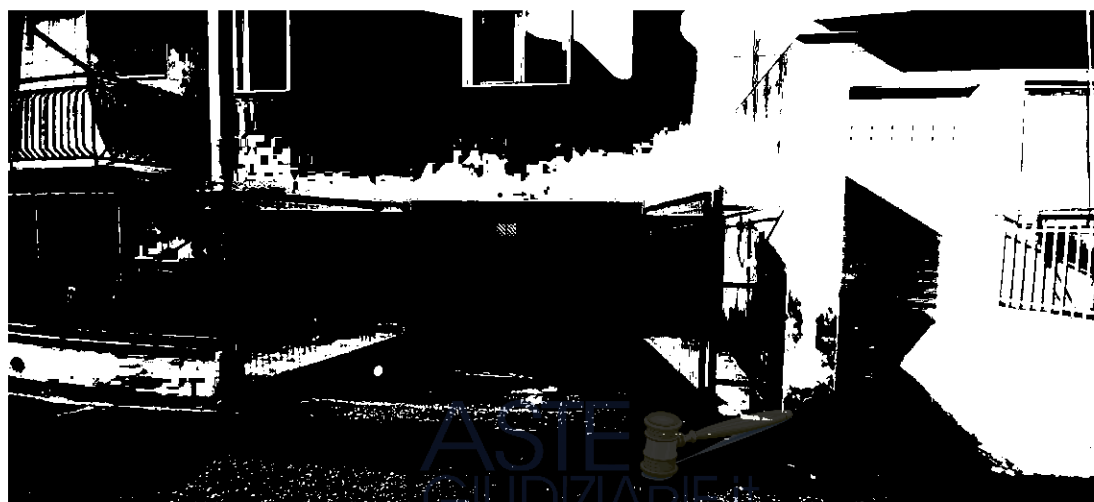
La struttura è del tipo intelaiata in cemento armato e tompagni in muratura; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è in laterocemento.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Garage con accesso da via Monsignor Oscar Romeo n. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it 168

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



7.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare al primo piano è composta da ingresso-soggiorno, cucinino, sala pranzo, due camere da letto, un bagno, due balconi con uno occupato da veranda in anticorodal/vetro.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

L'impianto presente nei locali è quello elettrico.

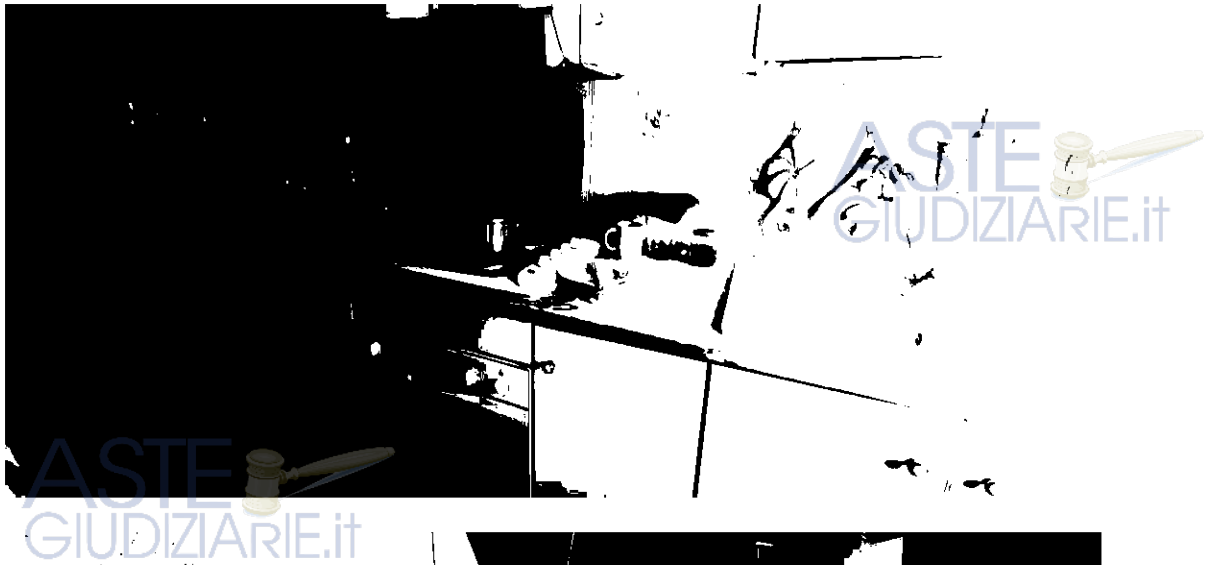


ASTE
GIUDIZIARIE.it
169

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it 170

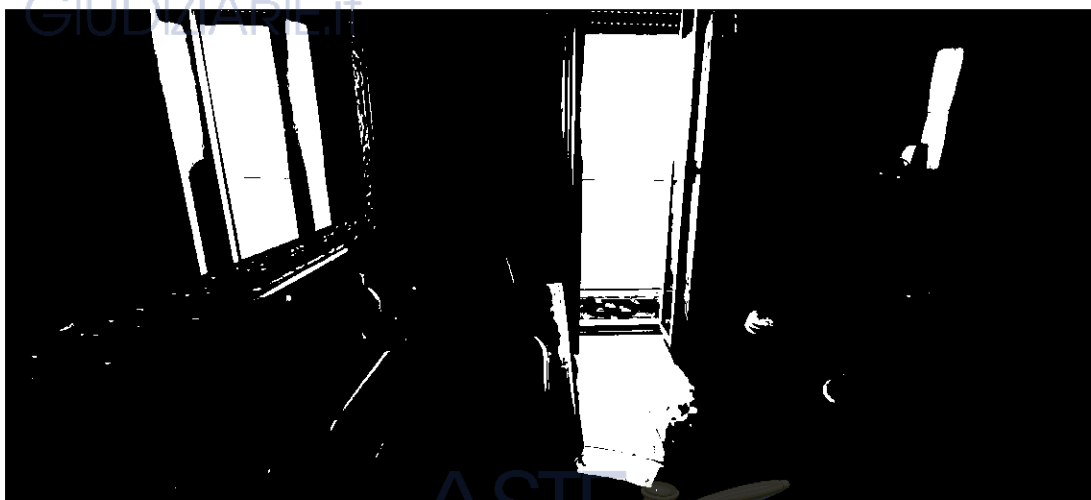
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 172

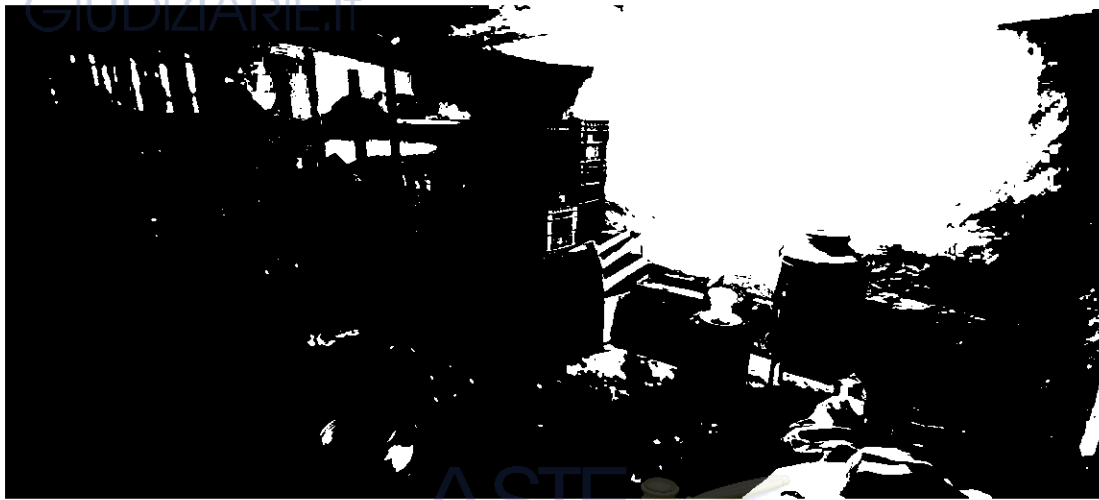
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.IT 173

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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





7.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

7.5 Materiali e impianti

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pavimenti in ceramica, il bagno e il cucinino sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto gas, elettrico, idrico, fognario.

È completo di impianto di riscaldamento.

La cantina è tinteggiata in latte di calce e il pavimento risulta in battuta di cemento.

Il garage è allo stato grezzo, con pareti prive di intonaco e pavimento in battuta di cemento, l'accesso avviene da porta metallica.

7.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento e della cantina è in buone condizioni, mentre il garage necessita di interventi di manutenzione.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



7.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano primo (appartamento)	90	1	90
Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+veranda 1°p))	25,30	0,30	8
cantina	28	0,25	7
Garage	70	0,40*	28
Totale superficie commerciale circa			133

* il rapp. mercantile utilizzato per il garage tiene in considerazione lo stato manutentivo dell'immobile

7.8 Confini

- L'appartamento confina con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli, con altra proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



- la cantina con antistante disimpegno, confina con altra proprietà, con la scala condominiale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini;
- il locale adibito a garage confina con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A. De Gasperi.

Catasto Urbano							
	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
7	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€ 371,85
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1, XXXXXXXXXXXXXXXX per usufrutto di 1/1						
	145	1736	5	C/2	2	23 m²	€ 42,76
	In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1						
	145	75	8	C/6	2	64 m²	€ 138,82
In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1							

7.9 Difformità

Rispetto la planimetria catastale si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentato un balcone sul quale insiste la veranda in anticorodal/vetro, la finestra del bagno è una porta-finestra ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



- la cantina è conforme;
- il garage è difforme in quanto non è rappresentata la sagoma di un muro di confine con la scala interna al fabbricato.



Rispetto il progetto approvato si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentata la veranda in anticorodal/vetro, il balcone sul quale insiste ha una minore profondità, la finestra del bagno è una porta-finestra, vi è variante prospettica ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina non è conforme per una diversa distribuzione interna ed estensione;
- il garage è difforme in quanto il vano scala che lo poneva in comunicazione con il piano superiore è stato modificato e realizzato in un altro punto del locale. Non è rappresentato pertanto il muro di confine posto lateralmente al vano e dotato di porta di accesso a scala. Non è stato possibile accedere a tale porta in quanto di altra proprietà. Inoltre si è registrato un lieve scostamento di sagoma, di superficie in pianta e di volumetria rispetto a quanto approvato con il progetto.



Il fabbricati sono privi del certificato di agibilità.

7.10 Sanabilità

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali è pari ad €. 100,00 escluso l'onorario del tecnico redattore.

Le difformità urbanistiche risultano tutte sanabili dietro presentazione di istanza di sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Laterza, tranne la veranda la quale andrà smontata e conferita a discarica. I costi per il rilascio dell'agibilità, la demolizione e conferimento a discarica della veranda, la sanatoria degli illeciti edilizi



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



sono pari a **circa €. 5.000,00**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune ,onorario del tecnico redattore e preventivo di ditta esecutrice.

Tali costi sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.



7.11 Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dai genitori della signora XXXXXXXXXXXXXXX, precisamente sigg. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX. Come già precisato sull'appartamento sito al primo piano insiste il diritto di usufrutto vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, il quale riserva dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXX e la piena nuda proprietà della signora XXXXXXXXXXX. Restano di piena proprietà della signora XXXXXXXXXXX la cantina e il garage.

7.12 Metodo di stima

Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

7.13 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTARIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza FG 96, P.LLA 1049, SUB 13	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore)= 115 mq	COMP 1 696,00€/mq

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Atto del 10/09/2019 rep. 59052, notaio Monti Maurizio.	Via Verdi n. 32 in Laterza FG 145, P.LLA 1950(GIà 941), SUB 30	€.83.000,00	(appartamento al quarto piano senza a- scensore)= 142 mq	COMP 2 584,00€ /mq
---	---	-------------	---	-----------------------

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
<i>superficie lorda piano primo (appartamento)</i>	90	1	90
<i>Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+veranda 1°p))</i>	25,30	0,30	8
<i>cantina</i>	28	0,25	7
<i>Garage</i>	70	0,40*	28
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			133

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
181

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA ETTORE MAJORANA 13, FG. 13	VIA VERDI N.32, FG. 145, P.LLA941, SUB 30				VIA Tenente Natile 40
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	atto di compravendita rep. 1290 del 30/03/2021 notaio SILVANO PAOLO in Laterza	ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 50052 del 10/09/2019, NOTAIO MARCO MONTI				
* Data (mesi) (n)	14	32				
Descrizione	appartamento al 3 PIANO	appartamento al quattropiano oltre posto auto scoperto				
Disponibilità	libero	libero				occupato proprietario
Anno di costruzione / ristruttur.	1967	1967				1977
Qualità filologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenzione fabbricato	Minimo	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	sufficiente				buono
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				1
* Livello piano (n)	3	4				1
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Funzionalità	medio	medio	medio
Panoramica	medio	medio	medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	115	142	133
* Prezzo richiesto	€ 72.500,00	€ 83.000,00	
Sconto (eventuali)	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 72.500,00	€ 83.000,00	



Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 72.500,00	€ 83.000,00				
Data (mesi) (n)	14	32				
Sup. comm. (mq)	115	142				133
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	1	2				1
Ascensore (fl. l)	1	0				0
Livello Piano (n)	3	4				1
Stato manutenz. (n)	3	3				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo margina e sup. comm.	Minimo	584,51		Data	Riv. annua	2%
	Costo (€)	8000			Costo (€)	15000
Servizi igienici	Vitalità (n)	25		Dotazione impiantistica	Vitalità (n)	35
	Vetustà (t)	20			Vetustà (t)	25
Livello piano	Coef. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x %	250				

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,027766667	0,063466667
Sup. comm. (mq)	630,4	584,5
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286
Servizi igienici (n)	1600	1600
Livello Piano (n)	725	855,6701031
Stato manutenz. (n)	250	250
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Aggiustamenti

Data (mes.) (n)	0,39	2,03
Sup. comm. (mq)	10521,12676	-5260,56338
Dotazione impiantistica (n)	0	0
Servizi igienici (n)	0	1600
Livello Piano (n)	2900	2567,010309
Stato manutenz. (n)	33250	33250
Box/posto auto coperto (n)	0	0

Prezzi aggiustati finali € 113.371,52 € 111.958,48

Peso dei comparabili 60% 40%

Massimo 113371,52

Minimo 111958,48

Valore del soggetto (€)

€ 112.806,30

Valore di mercato unitario (€/mq)

850

Note

Valore commerciale arrotondato € 113.000,00

Sull'abitazione insiste il diritto di usufrutto vitalizio a nome di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 29/03/1932.

Secondo la tabella:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 184



Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di Interesse legale dello 1,25%

Anno di riferimento: 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2022**.

Applicazioni correlate
Calcolo usufrutto vitalizio e a termine
Calcolo eredità in successioni legittime e testamentarie

© 2007-2022 AvvocatoAndreani.it Risorse Legali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pertanto il valore dell'immobile risulta:

	Valore commerciale €	Valore nuda proprietà Circa €	Valore usufrutto Circa €
Appartamento	83.000,00	70.500,00	12.500,00
Cantina	6.000,00	-	-
Garage	24.000,00	-	-

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per la nuda proprietà dell'appartamento e per l'intero della cantina e del garage di: € 100.500,00

Valore dell'usufrutto di proprietà Xxxxxxxxxxxxxx € 12.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
186

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxx

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi circa: € 10.000,00
[10%valore di mercato per la nuda proprietà]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 5.200,00

Decurtazioni per lo stato di possesso 10%: € 10.000,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

TOTALE 25.200,00

7.15 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato nuda proprietà}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 100.500,00 - 25.200,00 = € 75.300,00$ che si arrotonda a € 75.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
187



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 pari a =

- **Nuda proprietà appartamento + piena proprietà cantina+ piena proprietà garage= € 75.000,00;**
- **Usufrutto appartamento = € 12.500,00**



7.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 7

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------	--------------------------

Gli immobili oggetto del Lotto 7 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:

- **FG. 145, P.LLA 1736, SUB. 5, C2 cantina per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni;**
- **FG. 145, P.LLA 1736, SUB.3, A/3 per la nuda proprietà di 1/1a XXXXXXXXXXXX e usufrutto vitalizio di 1/1 a XXXXXXXXXXXX il quale si è riservato dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXX;**
pervenuti giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar XXXXXXXX di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5512/4557 .
- **FG. 145, P.LLA 75, SUB.8, C/6, garage per la piena proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 09/06/1998 in notar XXXXXXXX di Laterza (TA) rep n. 87321, trascritto il 12/06/1998 ai nn. 8432/6725.**



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

7.17 Trascrizioni LOTTO 7

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8432/6725	12/06/1998	Compravendita del 09/06/1998 in notar XXXXXXXX di Laterza (TA) rep n. 87321 FG. 145, P.LLA 75, SUB. 8	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
5512/4557	29/04/1996	Donazione accettata rep. n. 84147 del 24/04/1996, notaio XXXXXXXX FG. 145, P.LLA 1736, SUB.3	Nuda proprietà dell'intero a XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, usufrutto vitalizio di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXX il quale si è riservato dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXX;
5512/4557	29/04/1996	Donazione accettata rep. n. 84147 del 24/04/1996,	Piena proprietà dell'intero a XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
189



		notaio XXXXXXXXX FG. 145, P.LLA 1736, SUB. 5	
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972

7.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



8. Lotto 8

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di appartamento sito al piano terra di via D'Annunzio n. 57 in Laterza, con cisterna interrata e retrostante cortile quest'ultimo originariamente dell'estensione di circa m² 64 e allo stato attuale in parte occupato da locale deposito con tettoia in lamiera removibile e in parte da pozzo luce. In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini. Riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 628, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 114 m², Totale escluso aree scoperte 107 m², rendita € 162,68.

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione è di vecchia data. Presso Il Comune di Laterza è stato possibile recuperare il progetto approvato il 05/04/1975 e la Scia prot. N. 1722 del 29/0/2016 con la quale si stava procedendo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale generico.

Quest'ultima pratica edilizia risulta decaduta in quanto non sono stati dichiarati ultimati i lavori.

Non sono stati forniti ulteriori titoli edilizi presentati tra il 1975 e il 2016.

Ai fini della conformità urbanistica è necessario il rinnovo e/o istanza di ulteriore pratica S.C.I.A. per le opere ad ultimarsi, invece si deve operare con il ripristino dello stato dei luoghi per la zona occupata dal deposito in quanto non sanabile.

Ad opere e demolizioni ultimate seguirà l'aggiornamento degli atti catastali e la presentazione dell'istanza di agibilità di cui l'immobile non è munito.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto :

riporta la situazione pregressa ai lavori con destinazione abitazione , pertanto ,vi si riscontra una diversa distribuzione interna ; vi è la realizzazione abusiva di un locale

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



deposito su una gran parte del giardino retrostante di pertinenza; non vi è riportata la cisterna.

Al locale deposito vi si accede da Via Gramsci e come specificato non risulta munito di titolo edilizio e non registrato presso l' Agenzia delle Entrate, infatti la struttura è stata realizzata abusivamente con una copertura in lamiera e travetti in ferro amovibili e con un muro di tompagno che delimita tale superficie con un' area cortilizia (pozzo luce) retrostante l' appartamento in questione.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

I costi complessivi per la regolarizzazione tecnico-urbanistica-catastale sono pari ad € 50,00 catastali, € 3.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi, circa € 300,00 per il rinnovo della pratica edilizia e successiva istanza di agibilità, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell' ufficio tecnico del Comune, della ditta esecutrice i lavori, della pratica di collaudo della struttura edilizia, della certificazione degli impianti ai fini dell' istanza di agibilità e salvo l' onorario del tecnico incaricato.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 pari a = € 42.000,00

L' immobile è in disuso in quanto non completo negli impianti, mentre il deposito retrostante è occupato dal debitore come magazzino.

Non vi sono spese condominiali.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
192



8.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Laterza, ubicato nei pressi del Parco Urbano "Giovanni Paolo II". La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Via Gabriele D'Annunzio, 57



8.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ad uso residenziale, composto da piano interrato (cisterna), terra e primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
193

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La struttura è del tipo in muratura portante con volte a botte, le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stabile in via D'Annunzio n. 57, in Laterza

ASTE
GIUDIZIARIE.it 194

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





Deposito abusivo con accesso da via Gramsci

8.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un vano, due ripostigli, un bagno e cisterna interrata. Il giardino retrostante è in parte occupato da pozzo luce e in parte da locale deposito.

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria per il cambio d'uso da abitazione a locale commerciale. Tali lavorazioni non risultano ultimate nell'impiantistica.

Gli impianti idrico ed elettrico infatti erano in fase di ultimazione, non risultano montati i sanitari e non risulta presente l'infilaggio dei tubi dell'impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
195

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 196

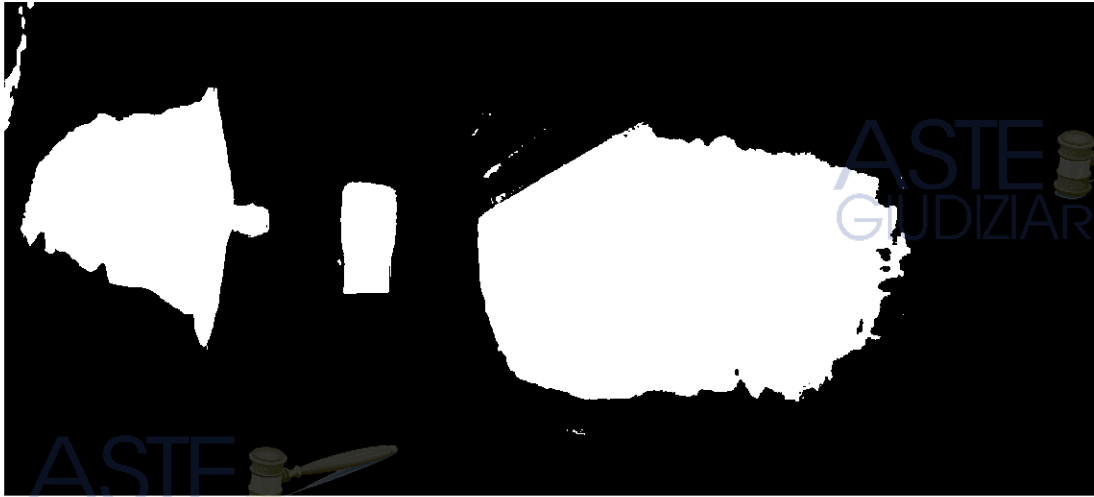
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 197

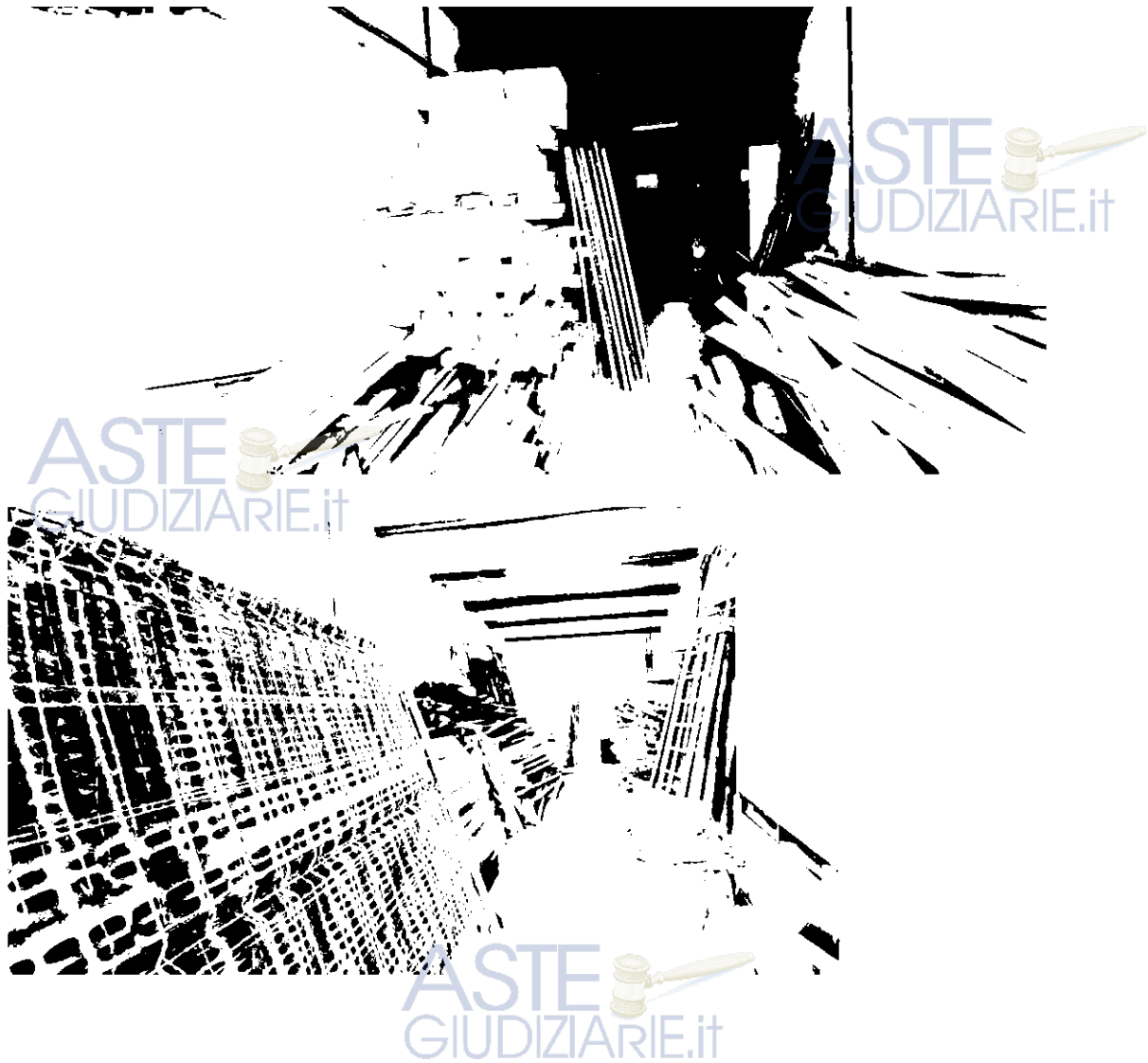
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





8.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 198

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8.5 Materiali e impianti

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e a faccia vista, infissi esterni in alluminio pavimenti in ceramica, risulta privo delle porte interne e incompleto il bagno.

L'impianto elettrico non è ultimato nell'appartamento e non è a norma di legge nel locale abusivo ad uso deposito.

Il deposito abusivo presenta un pavimento in battuta di cemento, porta metallica basculante elettrica, pareti non intonacate, solaio in ferro e tabelle in acciaio.

8.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni e servono interventi di manutenzione straordinaria per rendere fruibile l'immobile.

8.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda unità immobiliare	107	1	107
Superficie Lorda deposito abusivo	58	0,1	6

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
199



<i>Pozzo luce</i>	5,70	0,1	1
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			114

* la cisterna non è stato possibile ispezionarla in quanto inaccessibile e dato la destinazione d'uso attuale non è stata valutata .

Il rapporto mercantile utilizzato per il locale deposito abusivo, dato la sua necessaria demolizione al fine del ripristino dello stato dei luoghi in quanto non sanabile, è stato contabilizzato pari all'area pertinenziale sulla quale insiste.

8.8 Confini

In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

<i>Catasto Urbano</i>							
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
8	145	628	3	A/4	3	-	€. 162,68
<i>In ditta: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1</i>							

8.9 Difformità e sanabilità

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione risulta di vecchia data.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
200



Presso Il Comune di Laterza è stato possibile recuperare il progetto approvato il 05/04/1975 e la Scia prot. N. 1722 del 29/0/2016 con la quale si stava procedendo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale generico.

Quest'ultima pratica edilizia risulta decaduta in quanto non sono stati dichiarati ultimati i lavori.

Non sono stati forniti ulteriori titoli edilizi.

Ai fini della conformità urbanistica è necessario il rinnovo e/o istanza di ulteriore pratica S.C.I.A. per le opere ad ultimarsi, invece si deve operare con il ripristino dello stato dei luoghi per la zona occupata dal deposito in quanto non sanabile.

A opere e demolizioni ultimate seguirà l'aggiornamento degli atti catastali e la presentazione dell'istanza di agibilità di cui l'immobile non è munito.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto riporta la situazione pregressa ai lavori con destinazione abitazione e pertanto vi si riscontra una diversa distribuzione interna oltre alla realizzazione abusiva di un locale deposito su una gran parte del giardino retrostante di pertinenza e non vi è riportata graficamente la cisterna.

Al locale deposito vi si accede da Via Gramsci e come specificato non risulta munito di titolo edilizio e non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, infatti la struttura è stata realizzata abusivamente con una copertura in lamiera e travetti in ferro amovibili e con un muro di compagno che delimita tale superficie con un'area cortilizia (pozzo luce), retrostante l'appartamento in questione.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

I costi complessivi per la regolarizzazione tecnico-urbanistica-catastale sono pari ad € 50,00 catastali, € 3.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi, circa € 300,00 per il rinnovo della pratica edilizia e successiva istanza di agibilità, salvo diversa in-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
201



interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune, della ditta esecutrice i lavori, della pratica di collaudo della struttura edilizia, della certificazione degli impianti ai fini dell'istanza di agibilità e salvo l'onorario del tecnico incaricato.



8.10 Stato di occupazione

Libero. Allo stato attuale l'immobile non può essere locato in quanto non ultimato.

8.11 Metodo di stima

L'immobile è sito in zona periferica rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

Allo stato attuale la destinazione d'uso è abitazione essendo decaduta la S.C.I.A. che comportava il cambio di destinazione d'uso a locale commerciale.

La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

8.12 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTARIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza FG 96, P.LLA 1049, SUB 13	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore)= 115 mq	COMP 1 696,00€/mq

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Atto del 10/09/2019 rep. 59052, notaio Monti Maurizio.	Via Verdi n. 32 in Laterza FG 145, P.LLA 1950(GIà 941), SUB 30	€.83.000,00	(appartamento al quarto piano senza ascensore)= 142 mq	COMP 2 584,00€ /mq
---	---	-------------	--	-----------------------



Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda unità immobiliare	107	1	107
Superficie Lorda deposito abusivo	58	0,1	6
Pozzo luce	5,70	0,1	1
Totale superficie commerciale circa			114

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA ETTORE MAJORANA 13, FG. 96, P.LLA 1049, SUB 13	VIA VERDI N.32, FG. 145, P.LLA941, SUB 30				via G. D'Annunzio n.57
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	atto di compravendita rep. 1290 del 30/03/2021 notaio SERSALE PAOLO in laterza	ATTO DI COMPRAVENDITA rep 59052 del 10/09/2019, NOTAIO MARCO MONTI				
* Data (mesi) (n)	14	32				
Descrizione	appartamento al 3 PIANO	appartamento al quartopiano oltre posto auto scoperto				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costr./ristruttur.	1967	1967				2016
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	sufficiente				sufficiente
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Minimo
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				0
* Livello piano (n)	3	4				0
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	115	142	114
* Prezzo richiesto	€ 72.500,00	€ 83.000,00	
Sconto (eventuale)	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 72.500,00	€ 83.000,00	



Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 72.500,00	€ 83.000,00				
Data (mesi) (n)	14	32				
Sup. comm. (mqe.)	115	142				114
Dotazione impiantistica (n)	2	2				1
Servizi igienici (n)	1	2				0
Ascensore (0-1)	1	0				0
Livello Piano (n)	3	4				0
Stato manutenz. (n)	3	3				3
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	584,51		Data	Riv. annua	2%
	Costo (C)	8000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
Servizi igienici	Vita utile (n)	25			Vita utile (n)	35
	Velustà (l)	20			Velustà (l)	25
Livello piano	Coef. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,027766667	0,063466667
Sup. comm. (mqe.)	630,4	584,5
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286
Servizi igienici (n)	1600	1600
Livello Piano (n)	725	864,5833333
Stato manutenz. (n)	250	250
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,39	2,03			
Sup. comm. (mq.)	-584,5070423	-16366,19718			
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286			
Servizi igienici (n)	-1600	-3200			
Livello Piano (n)	2175	3458,333333			
Stato manutenz. (n)	0	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 63.855,17	€ 62.608,45	0	0	0
Peso dei comparabili	50%	50%	0%	0%	
Massimo	63855,17		1		
Minimo	62608,45				
				Valore del soggetto (€)	€ 63.231,81
Valore di mercato unitario (€/mq)					550

Note

Valore commerciale arrotondato € 63.000,00

Tale valore è decurtato del 20% dato che l'immobile non risulta completato nell'impiantistica con uno stato avanzamento lavori dell' 80%.

Pertanto il valore dell'immobile allo stato attuale è di € 63.000,00x0,8= € 50.400,00

8.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi € 5.000,00

circa:

[10%valore di mercato
per la nuda proprietà]

Spese di ripristino stato dei luoghi con demolizione parziale e re- € 3.350,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



golarizzazione urbanistica-catastale:

Decurtazioni per lo stato di possesso 10%:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

TOTALE

8.350,00



8.14 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 50.400,00 - 8.350,00 = €$ che si arrotonda a € **42.000,00**.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 pari a = € 42.000,00

8.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 8						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



L'immobile oggetto del Lotto 8 alla data di trascrizione del pignoramento risultava:

per la piena proprietà a XXXXXXXXX in regime di separazione dei beni,

pervenuto giusto atto di compravendita del 25/01/1994 in notar XXXXXXX di Laterza (TA) rep n. 81085, trascritto il 01/02/1994 ai nn. 1608/1309.

Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

8.16 Trascrizioni LOTTO 8

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1608/1309	01/02/1994	Compravendita del 25/01/1994, rep. 81085, notaio Raffaele Leogrande	Piena proprietà di XXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972

8.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
209



9. Lotto 9

Descrizione sintetica:

Piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXX delle seguenti unità immobiliari:

1. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA), al piano terra, alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58. Confini: l'immobile è circoscritto dal terreno di proprietà riportato a seguire al punto 11 e registrato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 100;
2. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 112, p.lle 10,11,14,63,58,198,192, salvo altri o più recenti confini;
3. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
4. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
5. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 340,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
210



connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;

I punti 3.-4.-5. confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 71,21, 199, 130, 131, 137, 136, 135, salvo altri o più recenti confini;

6. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 76, fg. 134, p.lla 1, strada d'accesso, fg. 127, p.lla 48, salvo altri o più recenti confini;

7. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 78, 129, strada, fg. 134, p.lla 64, salvo altri o più recenti confini;

8. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta invaso in parte da strada extraurbana.

9. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta in parte percorsa da stradina sterrata.



I punti 8-9 confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

10. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta strada. Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

11. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Il terreno circoscrive quanto riportato precedentemente al punto 1 e registrato presso il nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 101, sub. 1; Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lle 60, 18, 17, 53, 51, SP16, salvo altri o più recenti confini;

12. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confina con strada e con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 45, p.lle 133, 51, 38, salvo altri o più recenti confini;

13. Magazzino e locale deposito con antistante atrio, al piano seminterrato, sito in Laterza (TA), alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93; Confinante con alte proprietà su tre lati e strada.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

- Il magazzino e il locale deposito, identificati al N.C.E.U. del foglio 127, particella 101, sub 1, dalle ricerche esperite presso il Comune di Laterza, risultano privi del titolo edilizio, pertanto abusivi. In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza non sono presenti istanze di condono o di sanatoria e inoltre in base al C.D.U. acquisito le aree sono sottoposte a vincoli, come meglio descritto nello stesso documento. Ai fini dell'acquisizione del titolo a sanatoria, ricadendo l'immobile nel P.U.G.:CRV-Contesto Rurale a valenza paesaggistica ed ambientale-Parco terra delle Gravine (CRV.PG), ai sensi degli artt. 30/S e 30.1/S delle NTA con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico dovrà essere oggetto a istanza di sanatoria con opere di manutenzione straordinaria di adeguamento a quanto prescritto dalle NTA, all'acquisizione dei nulla osta da parte degli Enti preposti, al versamento degli oneri concessori che potranno essere quantificati a pratica istruita da parte dell'ufficio tecnico comunale, salvo diverso calcolo e interpretazione da parte degli Enti preposti.

Allo stato attuale, pertanto, non essendo stata presentata alcuna istanza di sanatoria e di conseguenza non avendo acquisito i nulla osta da parte degli Enti preposti, l'immobile risulta abusivo e ai fini della stima si sono considerati i costi per la sua demolizione, carico e trasporto a discarica.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

- Il locale deposito distinto in catasto con foglio 95, particella 1253 dalla ricerca esperita presso il Comune di Laterza non risulta oggetto di titoli edilizi au-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
213



torizzativi.

Tuttavia si presume date le caratteristiche costruttive e tipologiche ,trattandosi di grotta ricavata nella roccia calcarea, che l'immobile sia ante 1942, antecedente pertanto alla prima legge fondamentale dell'urbanistica, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza.

Sono da escludersi da tali considerazioni i manufatti realizzati in epoca recente quali: la tettoia removibile in lamiera antistante l'ingresso e il forno, entrambi situati nell'atrio di proprietà, dei quali al fine del ripristino dello stato dei luoghi sono stati considerati i costi per la rimozione.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di altri due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile, contigui al vano principale, di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia, oltre alla presenza di una piccola tettoia in lamiera e di un forno in muratura presenti nell'atrio antistante.

Concludendo complessivamente per entrambe le unità immobiliari e per quanto dichiarato non sanabile i costi per la demolizione, carico e trasporto a discarica , la presentazione della pratica edilizia, la sanzione amministrativa ammontano complessivamente a circa 10.000,00 Euro, con esclusione degli oneri di discarica e l'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione tecnico urbanistica.

Gli immobili e i terreni per quanto dichiarato dalle parti risultano condotti e coltivati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata XXXXXXXXXXX, senza titolo.

Sono state inoltrate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate più istanze/solleciti di verifica e di acquisizione copia di eventuali contratti di locazione presenti, alle quali l'Ente ad oggi non ha ancora ottemperato, ci si riserva di fornire eventuale documentazione appena fornita dall'Ente succitato.

Si determina pertanto un:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
214



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 9 pari a =

€ 93.000,00

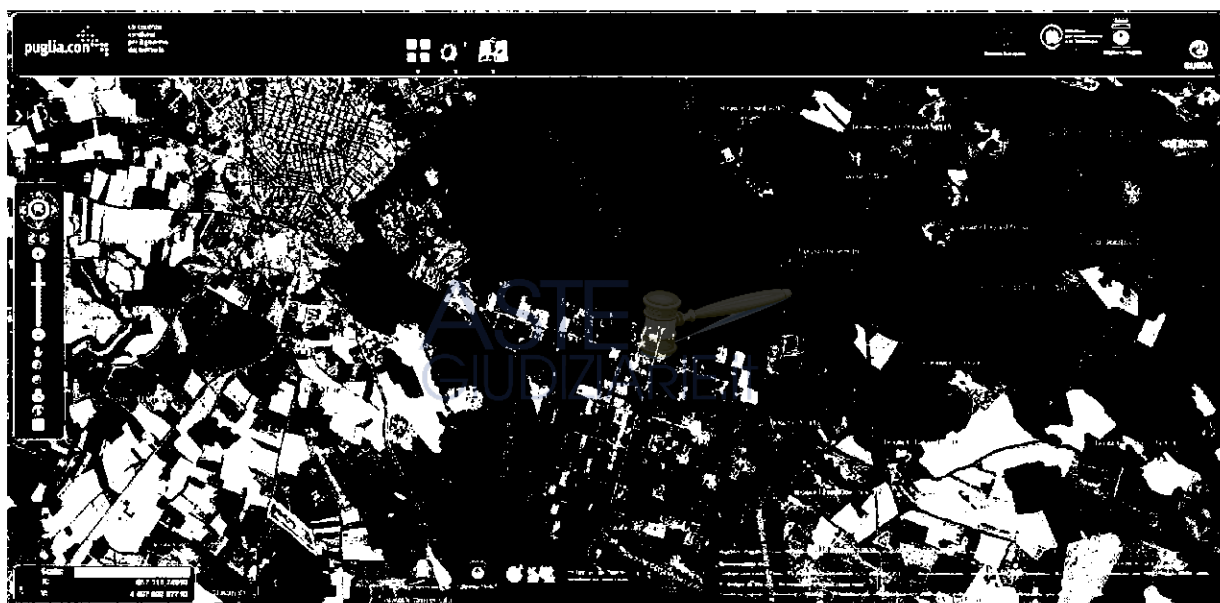
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 483_2022 del 13.01.2022.

9.1 Caratteristiche zona

Le unità immobiliari e i fondi agricoli ricadono nel territorio di Laterza così come illustrato nelle tavole del P.T.T.R. che seguono:

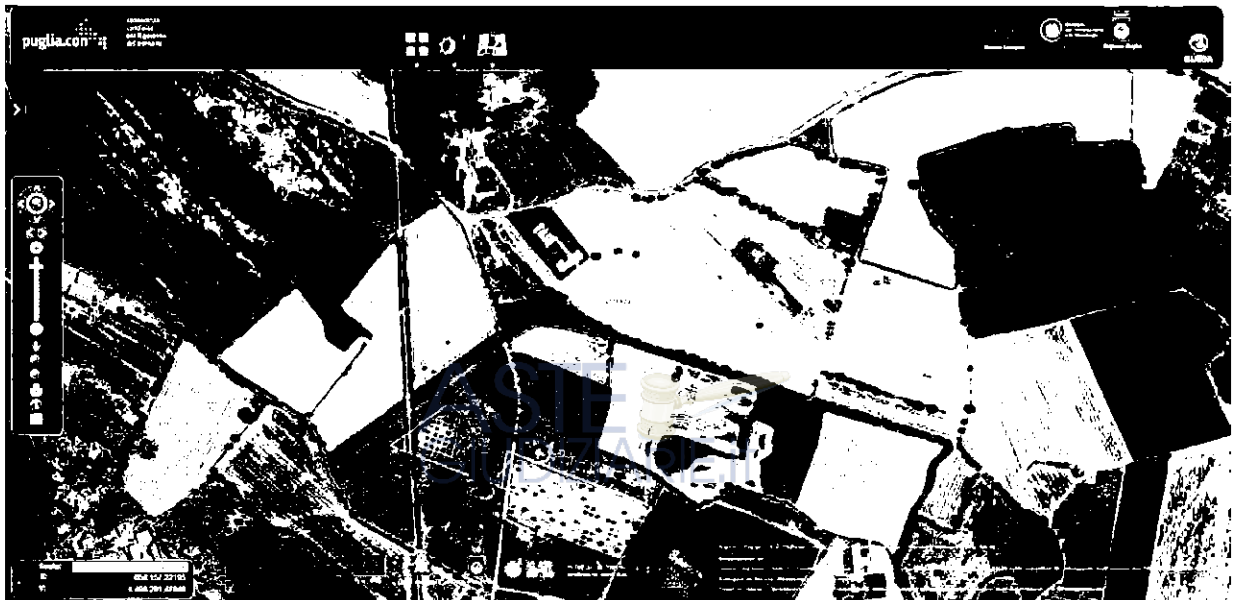
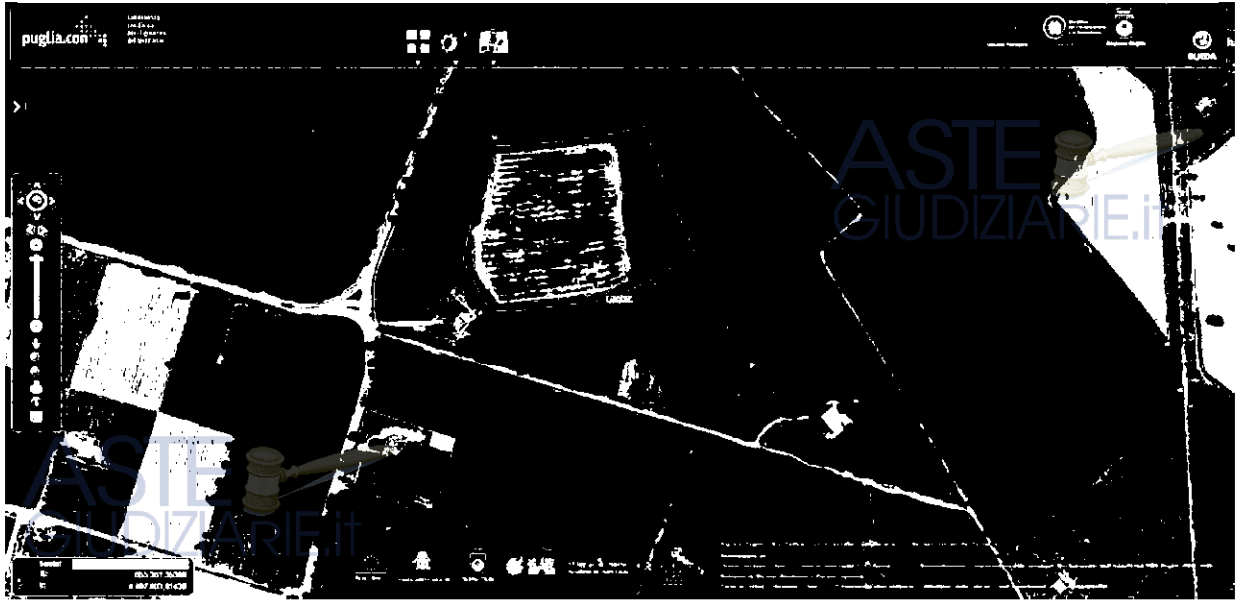


ASTE
GIUDIZIARIE.IT 215

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





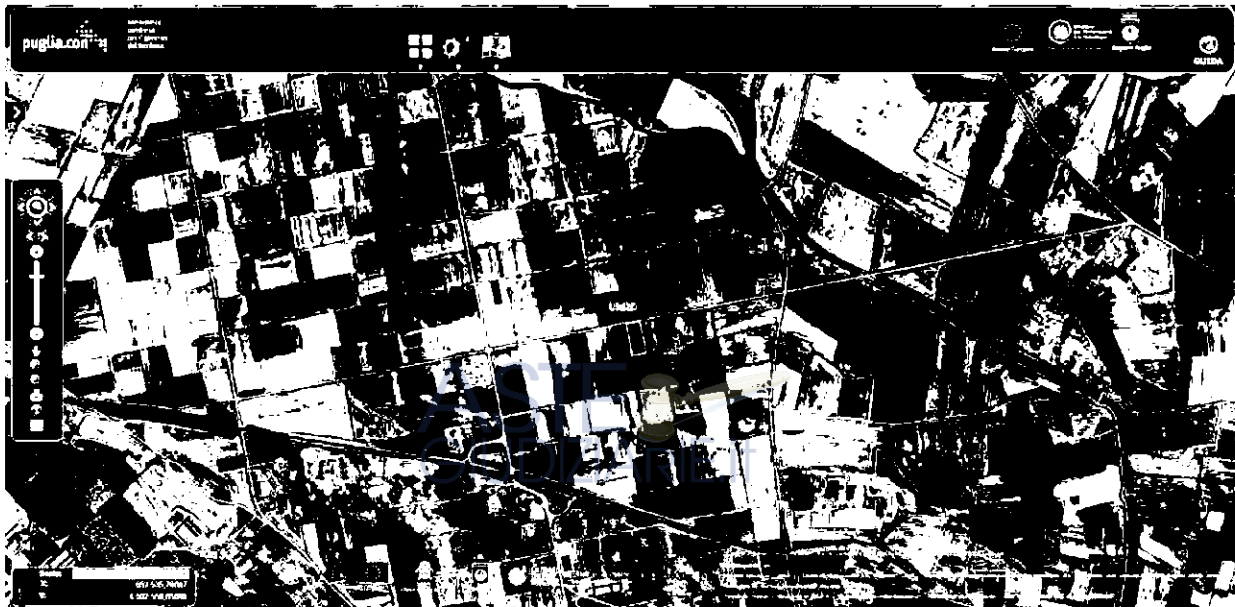
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





Il fabbricato e i terreni sono ben collegati al centro abitato essendo buona la viabilità.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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



9.2 Fabbricati

L'accesso al fabbricato descritto al punto 1. del Lotto 9 avviene da cancello posto sulla SP16.

Il fabbricato, circoscritto dal terreno di proprietà, risulta costituito da solo piano terra oltre ad essere composto da :

- un magazzino con tetto a una falda;
- due locali deposito con bagno e sovrastante solaio piano.

Il magazzino e i locali deposito risultano in pessime condizioni manutentive.

La struttura portante dei fabbricati è in muratura.

Le facciate non sono intonacate, gli infissi esterni sono costituiti da pannelli metallici, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è in graniglia di marmo e marmette.

L'immobile è privo di impianti nel giardino ed è presente una cisterna interrata utilizzata per la raccolta dell'acqua piovana.

Lo stato manutentivo è pessimo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
218

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it





I terreni che circoscrivono l'immobile sono prevalentemente seminativi.

Il lotto è in parte delimitato da vecchi muretti a secco crollati, da alberi, arbusti e/o da vegetazione.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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



L'accesso al magazzino indicato al punto 13 avviene da una traversa di via Raffaele Sanzio, indicata come case sparse Panettieri snc.

Trattasi di grotta di vecchissima datazione, in pessime condizioni manutentive.

All'immobile si accede da atrio antistante recintato in loco e sul quale insistono un forno e una piccola tettoia in lamiera. La grotta, al piano seminterrato è composta da un vano principale e da due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia.

La grotta è priva di impianti.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





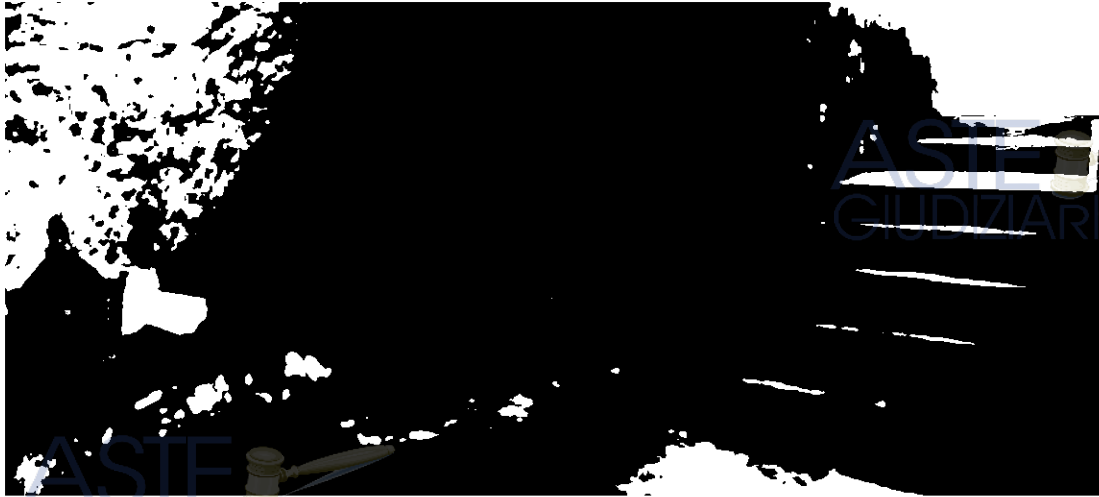
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





I terreni risultano parzialmente coltivati a seminativo con presenza di alberi d'ulivo.
Sono stati valutati secondo le colture denunciate al catasto.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 224

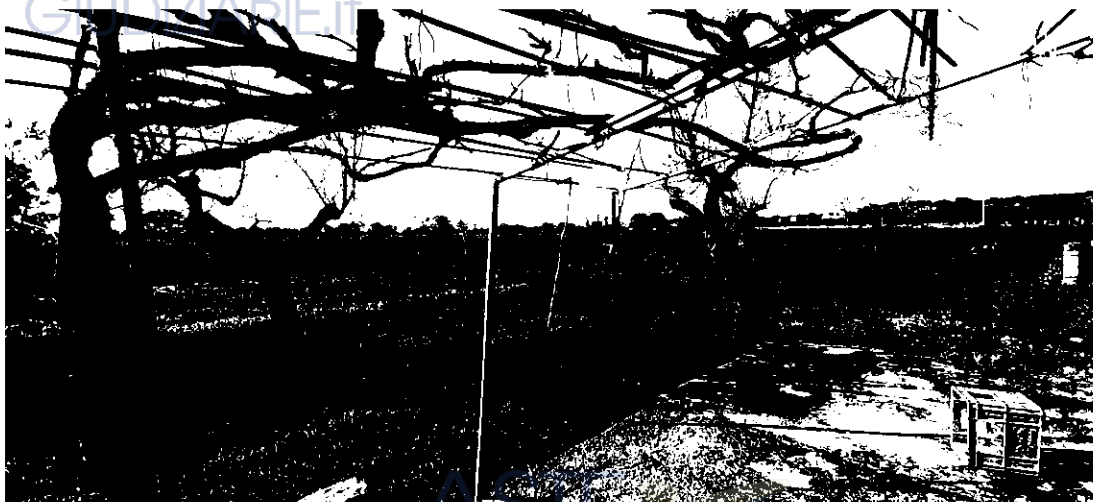
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



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





ASTE
GIUDIZIARIE.it 227

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.3 Spese condominiali

Non applicabile.

9.4 Materiali e impianti

L'immobile ne risulta privo come già specificato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 228

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.5 Stato manutentivo

Il fabbricato è in pessimo stato manutentivo a causa delle azioni vandaliche che lo hanno reso paragonabile ad una struttura allo stato grezzo.



9.6 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, lo stato manutentivo in cui versa, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità sufficiente.

9.7 Inserimento nei piani urbanistici

Vi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

9.8 Inserimento nel P.P.T.R.

Vi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

9.9 Individuazione catastale

Comune di Laterza(TA) CATASTO FABBRICATI							
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
9	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€ 137,58
	95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€. 66,93
	In ditta: XXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni						



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Comune di Laterza(TA) CATASTO TERRENI								
Lt.	Fg.	P.lla	Porzione	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)								
9	127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27
			AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€:22,06	€ 18,17
			AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10
	112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78
			AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92
	126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45
			AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01
	126	133	-	SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71

ASTE GIUDIZIARIE.it 230

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



126	134	-	SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97
126	75	AA	SEMINATIVO	3	999,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15
		AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07
126	99	AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
		AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
126	164	-	SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87
126	165	-	SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-	SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01
45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89

In ditta: XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it
231

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it


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



9.10 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*” e alle superfici come rilevate e utilizzate allo stato di fatto.



Calcolo superfici equivalenti per gli immobili riportati al N.C.E.U.:				
 <i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superfi- cie e- quiva- lente circa</i>
Fg 127, p.lla 101, sub 1	superficie lorda circa	90	1	90
Fg 95, p.lla 1253	superficie lorda deposito	33	1	33
Fg 95, p.lla 1253	superficie atrio	42	0,1	4
Totale superficie commerciale (s.l.x1)+sup.depositox1+ sup.atriox0,1)= [(90+33)x1+42x0,1]= circa			127	

I terreni sono così riportati con le consistenze catastali:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cons.</i>
127	100	AA	SEMINATIVO	9.952,00 m ²
		AB	VIGNETO	2.513,00 m ²
		AC	ULIVETO	3.921,00 m ²
112	15	AA	SEMINATIVO	14.967,00 m ²
		AB	PASCOLO ARB	6.331,00 m ²
126	132	AA	ULIVETO	5.780,00 m ²
		AB	PASCOLO	21,00 m ²
126	133	-	SEMINATIVO	249,00 m ²
126	134	-	SEMINATIVO	340,00 m ²
126	75	AA	SEMINATIVO	999,00 m ²
		AB	PASCOLO	177,00 m ²
126	99	AA	SEMINATIVO	12.853,00 m ²
		AB	VIGNETO	342,00 m ²
126	164	-	SEMINATIVO	660,00 m ²
126	165	-	SEMINATIVO	800,00 m ²
126	171	-	SEMINATIVO	4,00 m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 233



45	39	-	SEMINATIVO	4.877,00 m ²
----	----	---	------------	-------------------------

9.11 Confini

- Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA), al piano terra, alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58. Confini: l'immobile è circoscritto dal terreno di proprietà riportato a seguire al punto 11 e registrato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 100;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 112, p.lle 10,11,14,63,58,198,192, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 340,00 m², censito nel catasto terreni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;

I punti 3.-4.-5. confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 71,21, 199, 130, 131, 137, 136, 135, salvo altri o più recenti confini;

- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 76, fg. 134, p.lla 1, strada d'accesso, fg. 127, p.lla 48, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 78, 129, strada, fg. 134, p.lla 64, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta invaso in parte da strada extraurbana.
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta in parte percorsa da stradina sterrata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
235



I punti 8-9 confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta strada. Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Il terreno circoscrive quanto riportato precedentemente al punto 1 e registrato presso il nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 101, sub. 1; Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lle 60, 18, 17, 53, 51, SP16, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confina con strada e con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 45, p.lle 133, 51, 38, salvo altri o più recenti confini;
- Magazzino e locale deposito con antistante atrio, al piano seminterrato, sito in Laterza (TA), alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93; Confinante con alte proprietà su tre

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



lati e strada.

9.12 Difformità e sanabilità

Il magazzino e il locale deposito, identificati al N.C.E.U. del foglio 127, particella 101, sub 1, dalle ricerche esperite presso il Comune di Laterza, risultano privi del titolo edilizio, pertanto abusivi. In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza non sono presenti istanze di condono o di sanatoria e inoltre in base al C.D.U. acquisito le aree sono sottoposte a vincoli, come meglio descritto nello stesso documento. Ai fini dell'acquisizione del titolo a sanatoria, ricadendo l'immobile nel P.U.G.: CRV- Contesto Rurale a valenza paesaggistica ed ambientale -Parco terra delle Gravine (CRV.PG), ai sensi degli artt. 30/S e 30.1/S delle NTA con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico dovrà essere oggetto a: istanza di sanatoria con opere di manutenzione straordinaria di adeguamento a quanto prescritto dalle NTA; all'acquisizione dei nulla osta da parte degli Enti preposti ; al versamento degli oneri concessori che potranno essere quantificati a pratica istruita da parte dell'ufficio tecnico comunale. Il tutto salvo diverso calcolo e interpretazione da parte degli Enti preposti.

Allo stato attuale, pertanto, non essendo stata presentata alcuna istanza di sanatoria e di conseguenza non avendo acquisito i nulla osta da parte degli Enti preposti, l'immobile risulta abusivo e ai fini della stima si sono considerati i costi per la sua demolizione, carico e trasporto a discarica.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Il locale deposito distinto in catasto con foglio 95, particella 1253 dalla ricerca esperita presso il Comune di Laterza non risulta oggetto di titoli edilizi autorizzativi.

Tuttavia si presume date le caratteristiche costruttive e tipologiche, trattandosi di grotta ricavata nella roccia calcarea, che l'immobile sia ante 1942, antecedente per-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
237



tanto alla prima legge fondamentale dell'urbanistica n.1150 del 18 agosto 1942, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza.

Sono da escludersi da tali considerazioni i manufatti realizzati in epoca recente quali: la tettoia removibile in lamiera antistante l'ingresso e il forno, entrambi situati nell'atrio di proprietà, dei quali al fine del ripristino dello stato dei luoghi sono stati considerati i costi per la rimozione.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di altri due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile, contigui al vano principale, di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia, oltre alla presenza di una piccola tettoia in lamiera e di un forno in muratura presenti nell'atrio antistante.

Concludendo i costi per :

- **la demolizione, carico e trasporto a discarica di quanto illecito;**
- **la presentazione della pratica edilizia;**
- **la sanzione amministrativa,**

ammontano complessivamente **a circa 10.000,00 Euro**, con esclusione degli oneri di discarica e l'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione tecnico urbanistica.

9.13 Stato di occupazione

Gli immobili e i terreni per quanto dichiarato dalle parti risultano condotti e coltivati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata XXXXXXXXXXX, senza titolo.

Sono state inoltrate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate più istanze/solleciti di verifica e di acquisizione copia di eventuali contratti di locazione presenti, alle quali l'Ente ad oggi non ha ancora ottemperato, ci si riserva di fornire eventuale documentazione appena fornita dall'Ente succitato.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
238



9.14 Metodo di stima

La scrivente per i magazzini /grotta/depositi ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

I comparabili sono già stati presentati nella valutazione del Lotto 7 e discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
239

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTAIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza FG 96, P.LLA 1049, SUB 13	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore)= 115 mq	COMP 1 696,00€/mq
Atto del 10/09/2019 rep. 59052, notaio Monti Maurizio.	Via Verdi n. 32 in Laterza FG 145, P.LLA 1950(GIà 941), SUB 30	€.83.000,00	(appartamento al quarto piano senza ascensore)= 142 mq	COMP 2 584,00€ /mq

Relativamente ai terreni i comparabili ricercati in zona hanno dato i seguenti risultati:

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m ²
------------------	------------	-----------------	------------------------------	--

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 08/07/2021, REP. 110417, fascicolo 46736, NOTAIO ARCANGELO RI- NALDI	FG 21, P.LLE 74, FG 45, P.LLA 44, FG 21 PLLAE97- 112-113, FG 33 P.LLE 11-8-116- 12-13-18-112, FG 21 PLLE 131-68- 67-66,	€ 187.000,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E AM- BITI TERRI- TORIALI E- STESIE; seminativo 78.036,00 M ²	COMP 1 2,40
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 29/12/2020, REP. 61373, RACC. 34262, NOTAIO MARCO MONTI	FG92, P.LLA 113, FG 111 P.LLE 168-253- 185, FG 58 P.LLE 345-1191-1188 SUB 2(20 MQ)	€ 30.000,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E AM- BITI TERRI- TORIALI E- STESIE; terreni semina- tivi:33.279,00 m ² ; unità collabenti: 20 m ²	COMP 2 Terreni: €/m ² 0,87; unità collabenti: €/m ² 50,00
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 23/03/2017, REP. 54752, RACC. 29062, NOTAIO MARCO MONTI	FG 126, P.LLE196-138- 140-141	€ 7.500,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E AM- BITI TERRI- TORIALI E- STESIE; terreni ULI- VETO:8.607,00 m ²	COMP 3 Terreni: €/m ² 0,87;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 241



Consultando inoltre i dati dalla BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI pubblicati sul sito CREA (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>).

Prendendo in considerazione il valore medio indicato nelle tabelle BDVF 2019 :

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)/ha
PUGLIA	TARANTO	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	14,0
PUGLIA	Totale	- Collina litoranea	Oliveti	15,7
PUGLIA	Totale	- Collina litoranea	Vigneti	19,7
			Prati permanenti e pascoli	3,6

Si ottiene per i:

- **Seminativi e ortofloricole:** 14.000,00 €/ ha = **1,4 €/m²**;
- **oliveti:** 15.700,00 €/ ha = **1,57 €/m²**;
- **vigneti:** 19.700,00 €/ ha = **1,97 €/m²**;
- **Prati permanenti e pascoli:** 3.600,00 €/ ha = **0,36 €/m²**

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 242




Riassumendo prendendo in considerazione i dati riportati dai comparabili, i dati desunti dalla BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI , il Certificato di Destinazione Urbanistica si sono assunti i seguenti valori :

Individuazione nel catasto terreni di Laterza	individuazione nel C.D.U.	€/m ²
Fg 112, p.lla 15	zona Agricola tipizzata “E”, individuata negli Ambiti Estesi “C” ai sensi degli artt. 2.09-“Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela:Generalità” ed art. 2.10 comma 4-“Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)” del P.R.G. approvato;	<ul style="list-style-type: none"> • Seminativi e ortofloricole: 14.000,00 €/ ha = 1,4 €/m²; • Prati permanenti e pascoli: 3.600,00 €/ ha= 0,36 €/m²
Fg 126, p.lle 75-99-132-133-134-164-165-171; Fg. 127, p.lle 100	zona Agricola tipizzata “E” , individuata negli Ambiti Estesi “D” ai sensi degli artt. 2.09-“Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela: Generalità” ed art. 2.10 comma 5-“Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)” del P.R.G. approvato	<ul style="list-style-type: none"> • Seminativi e ortofloricole: 1,4 €/m²; • oliveti: 1,57 €/m²; • vigneti:1,97 €/m²; • Prati permanenti e pascoli: 0,36 €/m²
Fg. 45, p.lla 39	Zona Agricola tipizzata “E” ed individuata negli Ambiti Territoriali E-	2,4 €/m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



	stesi "E". ai sensi degli artt. 2.06- "Zone per Attività Primarie di Tipo "E"; art. 2.07-"Attività Complemen- tari insediabili Nelle Zone "E"; art. 2.08-"Attività di Trasformazione Prodotti Agricoli ed Attività Zootec- niche Insediabili Nelle Zone "E" del P.R.G. approvato	
--	---	---

9.15 Valutazione

Facendo riferimento al valore commerciale unitario ricavato per la cantina del Lotto 7, considerando la posizione degli immobili del Lotto 9 più periferici rispetto al 7 e che lo stato manutentivo degli immobili in oggetto è pessimo, si è ritenuto che tale valore debba essere ulteriormente decurtato del 20% ottenendo:

850,00 €/mqx0,25 (rapp. mercantile per la cantina)x0,8= €/m² **170,00.**

Ricapitolando per il lotto 9 la seguente superficie commerciale dei fabbricati è:

Calcolo superfici equivalenti per gli immobili riportati al N.C.E.U.:				
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superfi- cie e- quiva- lente circa</i>
Fg 127, plla 101, sub 1	superficie lorda circa	90	1	90

ASTE
GIUDIZIARIE.it 244

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fg 95, p.IIa 1253	superficie lorda deposito	33	1	33
Fg 95, p.IIa 1253	superficie atrio	42	0,1	4
Totale superficie commerciale (s.l.x1+sup.depositox1+sup.atriox0,1)=		127		
[(90+33)x1+42x0,1] = circa				

Pertanto:

$127m^2 \times \text{€}/m^2 \ 170,00 = \text{€} \ 21.590,00$ (valore commerciale degli immobili riportati al catasto fabbricati del Lotto 9)

Si ricorda che sui terreni oggetto di pignoramento non gravano usi civici come da attestazione della Regione Puglia .

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo l’uso corrente nel mercato degli immobili, ovvero applicando alle varie tipologie di superficie i rapporti mercantili e utilizzando le superfici rilevate con le destinazioni d’uso attuali.

I terreni sono così riportati con le consistenze catastali:

<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Porzio- ne</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cons. m2</i>	<i>Rapp</i> .	<i>€/m2</i>	<i>Valore</i>
					<i>Merc</i> .		<i>commercia- le</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 245

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



127	100	AA	SEMINATI- VO	9952,00	1	1,4	13.932,80 €
		AB	VIGNETO	2513,00	1	1,97	4.950,61 €
		AC	ULIVETO	3921,00	1	1,57	6.155,97 €
112	15	AA	SEMINATI- VO	14967,00	1	1,4	20.953,80 €
		AB	PASCOLO ARB	6331,00	1	0,36	2.279,16 €
126	132	AA	ULIVETO	5780,00	1	1,57	9.074,60 €
		AB	PASCOLO	21,00	1	0,36	7,56 €
126	133	-	SEMINATI- VO	249,00	1	1,4	348,60 €
126	134	-	SEMINATI- VO	340,00	1	1,4	476,00 €
126	75	AA	SEMINATI- VO	999,00	1	1,4	1.398,60 €
		AB	PASCOLO	177,00	1	0,36	63,72 €
126	99	AA	SEMINATI- VO	12853,00	1	1,4	17.994,20 €
		AB	VIGNETO	342,00	1	1,97	673,74 €
126	164	-	SEMINATI- VO	660,00	1	1,4	924,00 €

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



126	165	-	SEMINATI- VO	800,00	1	1,4	1.120,00 €
126	171	-	SEMINATI- VO	4,00	1	1,4	5,60 €
45	39	-	SEMINATI- VO	4877,00	1	2,4	11.704,80 €
TOTALE				64786,00	CIRCA		92.064 €

ne consegue che **il valore di mercato complessivo tra fabbricati e terreni compresi nel Lotto 9** risulta:

21.590,00 €+ 92.064,00€= a circa:

€ 114.000,00

9.16 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: €11.400,00
[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con demolizione abusi(stima): € 10.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni: € 0,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
247



Spese condominiali :

€ 0,00

Totale € 21.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.17 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 114.000,00 -$

$21.400,00 = € 92.600,00$ che si arrotonda a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 93.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 9 pari a =

€ 93.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 248

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 9						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p><i>Gli immobili oggetto del Lotto 9 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• (catasto urbano fg. 127, p.lla 101, sub 1; catasto terreni:fg 112, p.lla15;fg. 126, p.lle 132-133-134-75-99-164-165-171; fg127, p.lla100; per la piena proprietà a Xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar Xxxxxxxxx di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5514/4559;• (catasto urbano fg. 95, p.lla1253 per la piena proprietà a Xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 17/06/1992 in notar Xxxxxxxxx di Laterza (TA) rep n. 78841, trascritto il 26/06/1992 ai nn. 12703/9795;• (catasto urbano fg. 45, p.lla39; per la piena proprietà a Xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar Xxxxxxxxx di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5512/4557; <p><i>Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxx hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in re-</i></p>						

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxx

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



gime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio
XXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.19 Trascrizioni LOTTO 9

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12703/9795	26/06/1992	Compravendita del 17/06/1992 rep. 78841, notaio Raffaele Leo-grande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
5514/4559	01/02/1994	Donazione del 24/04/1996 rep. 84147, notaio Raffaele Leo-grande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
5512/4557	01/02/1994	Donazione del 24/04/1996 rep. 84147, notaio Raffaele Leo-grande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 250

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.20 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



10. Lotto 10

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di "Area urbana" sita nel Comune di Laterza alla via Leopardi, della stessa superficie catastale di 127 m² (metri quadrati centoventisette), confinante con via Leopardi, via Toti, con altra proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1906 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 127 m² con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Dagli accertamenti di carattere urbanistico presso gli uffici competenti del comune di Laterza è emerso che il terreno è edificabile in quanto ricade nel vigente P.R.G. in una zona edificata B (sottozona "B 1 ") e precisamente nel Contesto Urbano Consolidato – Compatto (CUC.CO) - art. 35.1/S comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato con la parte dell'immobile delimitata dal cortile e una porzione di fabbricato esteso nell'insieme per circa metri quadrati centoventiquattro.

Il terreno è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi per il progetto di un fabbricato residenziale:

P.D.C. n.81 del 30/06/2006, successivi rinnovi P.D.C. N. 32 del 24/09/09 e P.D.C. n. 11 del 05/06/2014 con oggetto realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni con garages.

In data 25/11/2020 è stata presentata S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 in variante al P.D.C. n. 11 del 05/06/2014 in quanto prevede la realizzazione di box auto al piano terra, piano primo e secondo a civile abitazione, piano terzo adibiti a loca-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
252



li tecnici e terrazzo. Nella relazione tecnica il tecnico incaricato dichiara che i lavori erano iniziati ma sospesi per problemi di natura economica. Qualora i lavori non dovessero iniziare entro il 31/12/2022 si dovrebbe presentare istanza di rinnovo.

Le superfici realizzabili sono descritte nella tabella elaborata nella relazione tecnica "TAVOLA 3 sostitutiva", elaborata dal tecnico incaricato dalla committenza.

Ai fini della realizzazione di quanto descritto è necessario richiedere presso il Comune di Laterza il rinnovo della pratica.

Il lotto risulta libero.

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 10 pari a =

€ 55.000,00

Lo stato di occupazione è libero.

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 483_2022 del 13.01.2022.

10.1 Caratteristiche zona

L'area urbana si trova in zona centrale, a Nord-Est rispetto al centro abitato del Comune di Laterza, in via G. Leopardi, in un lotto intercluso con la forma di un rettangolo.

L'area d'intervento è inserita in una zona completamente urbanizzata ed interessata da edifici con destinazione prevalentemente ad uso residenziale e con buona viabili-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



tà.



ASTE
GIUDIZIARIE.it 254

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 255

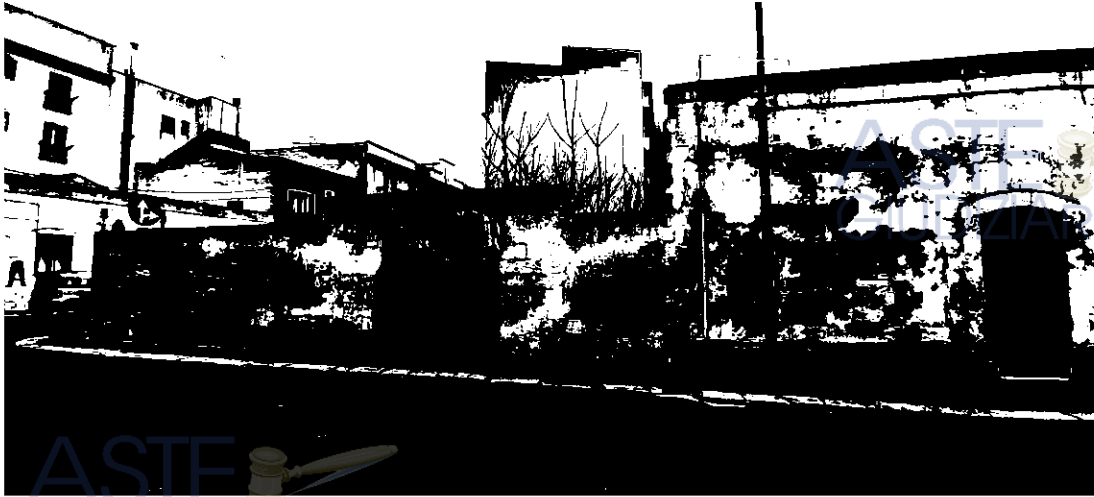
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

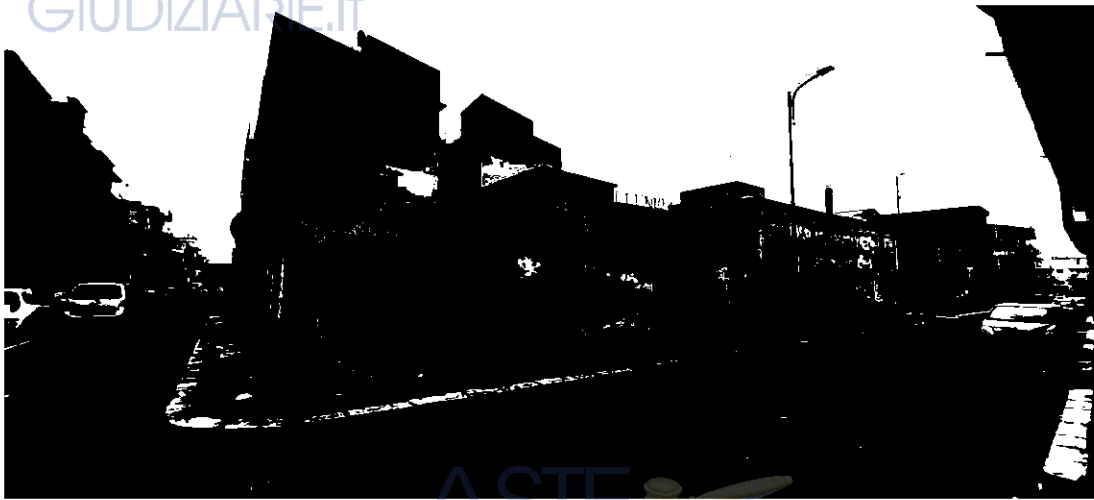
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 256

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





L'accesso avviene da due cancelli in ferro con affaccio su strada.

10.2 Spese condominiali

Non applicabile.

10.3 Materiali e impianti

Nessuno



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



10.4 Stato manutentivo

Trattasi di terreno edificabile recintato in loco.



10.5 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, lo stato manutentivo in cui versa, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

10.6 Inserimento nei piani urbanistici e situazione urbanistica

Visto il Piano Urbanistico Generale adottato con D.C.C. n. 56 del 20.12.2019, per il quale a far data dalla sua adozione sono in vigore le misure di salvaguardia, l'area in oggetto ricade nel Contesto Urbano Consolidato – Compatto (CUC.CO) - art. 35.1/S comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione - nel quale è previsto, per la fattispecie del lotto intercluso, la seguente normativa:

“8. Nei CUC.CO, sono comunque consentiti interventi di completamento consistenti nella edificazione a fini residenziali di aree intercluse tra edifici esistenti, libere e/o rese libere con superficie inferiore o uguale a 200 mq, non asservite a costruzioni e non derivanti da frazionamento di unità. La edificazione di detti completamenti deve sottostare alle norme generali sopra scritte ed ai seguenti parametri:

- *Sf - superficie fondiaria: l'intera area di proprietà con superficie ≤ 200 mq, interclusa tra fabbricati esistenti;*
- *Sc - superficie coperta: $\leq Sf$;*
- *H - altezza massima su ogni fronte: 6 ml (due livelli fuori terra); oppure pari alla somma della larghezza stradale e dell'eventuale arretramento da quota strada ($H \leq L$), con massimo assoluto di 10 ml (tre livelli fuori terra);*



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale, uffici e servizi alla residenza;

primo piano: destinato a residenza o simile;

secondo piano: destinato a residenza o simile.” Vi si rimanda ogni altra informazione al C.D.U. allegato.

Il terreno è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi per il progetto di un fabbricato residenziale:

P.D.C. n.81 del 30/06/2006, successivi rinnovi P.D.C. N. 32 del 24/09/09 e P.D.C. n. 11 del 05/06/2014 con oggetto realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni con garages.

In data 25/11/2020 è stata presentata S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 in variante al P.D.C. n, 11 del 05/06/2014 in quanto prevede la realizzazione di box auto al piano terra, piano primo e secondo a civile abitazione, piano terzo adibiti a locali tecnici e terrazzo. Nella relazione tecnica il tecnico incaricato dichiara che i lavori erano iniziati ma sospesi per problemi di natura economica.

Le superfici realizzabili sono descritte nella tabella elaborata nella relazione tecnica “TAVOLA 3 sostitutiva” , elaborata dal tecnico incaricato dalla committenza.

Ai fini della realizzazione di quanto descritto è necessario richiedere presso il Comune di Laterza il rinnovo della pratica.

10.7 Individuazione catastale

Comune di Laterza(TA) CATASTO FABBRICATI							
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
10	145	1906	2	F/1	-	127 m ²	€ -

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni
--

10.8 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*” e alle superfici come da progetto approvato di cui vi si allega di seguito l’estratto della tav. 3 della S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 elaborate dal tecnico incaricato :



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021




CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.M. del 10.05.1977)
PROPRIETÀ : SACCOMANNI MICHELE – UBICAZIONE : VIA G. LEOPARDI – LATERZA(TA)

DESTINAZIONE AMBIENTI	DIMENSIONI	S.U. (mq.)	S.N.R. (mq.)
PIANO TERRA			
BOX 1	5.49x3.90		21.41
BOX 2	5.49x3.90		21.41
BOX 3	7.95x2.90		23.02
BOX 3	(2.50x3.90)-(4.05x3.73)		24.73
VANO SCALA	(4.25x1.30)-(3.70x2.52)		14.90
PIANO PRIMO			
ANGOLO CUCINA	2.95x2.72	8.01	
SOGGIORNO	7.95x4.00	31.80	
BAGNO 1	1.60x2.80	4.48	
BAGNO 2	(1.78x3.00)-(0.90x2.73)	7.85	
RIPOSTIGLIO	0.90x1.80	1.63	
DISIMPEGNO	1.05x4.38	4.60	
CAMERA SINGOLA 1	2.80x2.58	7.23	
CAMERA SINGOLA 2	3.95x2.70	10.66	
CAMERA MATRIMONIALE	4.20x3.90	16.38	
BALCONE 1(VIA LEOPARDI)	12.80x0.83		10.24
BALCONE 2(VIA E. TOTI)	6.85x1.00		6.85
CAVEDIO	0.90x1.00		0.90
VANO SCALA	4.80x2.52		12.07
PIANO SECONDO			
ANGOLO CUCINA	2.95x2.72	8.01	
SOGGIORNO	7.95x4.00	31.80	
BAGNO 1	1.60x2.80	4.48	
BAGNO 2	(1.78x3.00)-(0.90x2.73)	7.85	
RIPOSTIGLIO	0.90x1.80	1.63	
DISIMPEGNO	1.05x4.38	4.60	
CAMERA SINGOLA 1	2.80x2.58	7.23	
CAMERA SINGOLA 2	3.95x2.70	10.66	
CAMERA MATRIMONIALE	4.20x3.90	16.38	
BALCONE 1(VIA LEOPARDI)	12.80x0.83		10.24
BALCONE 2(VIA E. TOTI)	6.85x1.00		6.85
CAVEDIO	0.90x1.00		0.90
VANO SCALA	4.80x2.52		12.07
PIANO TERZO			
CENTRALE TERMICA	(4.00x2.10)-(3.00x4.85)		22.96
CENTRALE IDRICA	1.25x3.80		4.62
TERRAZZO	(12.80x1.20)-(2.65x13.90)+		93.37



CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.M. del 10.05.1977)
PROPRIETÀ : SACCOMANNI MICHELE – UBICAZIONE : VIA G. LEOPARDI – LATERZA(TA)

	(6.08x4.40)-(6.85x1.20)- (6.88x0.90)		
CAVEDIO	0.90x1.00		0.90
VANO SCALA	(2.52x2)-(1.20x3.90)		7.70

- TOTALE SUPERFICIE UTILE : 185.28 mq
- TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE 291.77 mq divisi in :
 - BALCONI : 34.18 mq
 - VANO SCALA : 46.74 mq
 - BOX AUTO : 90.57 mq
 - ALTRI (Cavedio, centrale idrica, centrale termica) : 30.28 mq
- TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA (terrazzo): 93.37 mq



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



TABELLA DI VERIFICA INDICI URBANISTICI

**ZONA EDIFICATA B (SOTTOZONA B1) DI P.R.G.
ZONA EDIFICATA CUCCO DI P.U.G.**



- Superficie Particella n.540	-	124.00 mq
- Superficie coperta Particella	-	124.00 mq
- Piani Fuori Terra	-	3+ VANO TECNICO
- Destinazione piano terra	-	box auto – ingresso
- Destinazione primo piano	-	residenza
- Destinazione secondo piano	-	residenza
- Rapporto di copertura	-	100%
- Altezza massima	-	10.00 mt.=10.00 mt. Previsti
- Volume Complessivo Fabbricato (Vc)	-	1240.00 mc.
- Volume con destinazione residenziale (V)	-	756.40 mc.
- Sup. destinata a parcheggio	-	90.57 mq >V/10
- Distanza dai Confini (Dc)	-	0.00 mt.
- Distanza dal ciglio stradale (Ds)	-	secondo allineamento esistente

Da cui riassumendo:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Calcolo superfici equivalenti:			
Tipologia	Area m²	Rapp. Merc.	superficie equivalente circa
Tot. superficie lorda residenziale circa	224	1	224
Tot. superficie utile non residenziale vano scala	46,74	0,25	12
superficie lorda non residenziale box auto	104	0,5	52
Tot. Superficie utile balconi	34,18	0,3 sino 25 mq	7,5
		0,1 eccedenza 25 mq	1
Tot. Superficie utile terrazzo	93,37	0,1	9
Tot. Superficie lorda non residenziale altro (cavedio, centrale idrica, centrale termica)	37	0,25	9
Totale superficie commerciale circa	315		

ASTE
GIUDIZIARIE.it 264

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10.9 Confini

Confinante con via Leopardi, via Toti, con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.



10.10 Metodo di stima

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree edificabili possono essere applicati due distinti procedimenti di valutazione:

- **procedimento sintetico, basato sulla comparazione;**
- **procedimento analitico, basato sul “valore di trasformazione”.**

Il primo procedimento di valutazione consiste nella determinazione del valore venale di un bene economico mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il metodo del “valore di trasformazione” è un criterio di stima analitico che valuta un bene suscettibile di trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del prodotto finito ed il costo di trasformazione attualizzato.

Il primo metodo di stima trova applicazione in un mercato dinamico, nel quale è possibile disporre dei prezzi di beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il secondo metodo trova applicazione nella stima delle aree edificabili in condizioni “statiche” di mercato, dove non si dispone dei prezzi di mercato di beni similari venduti nello stesso periodo.

Nel caso in esame non essendo stati trovati il giusto numero di comparabili con atti di compravendita riguardanti i terreni **edificabili** ubicati nella zona, o nelle immediate vicinanze, simili a quelli oggetto di stima per destinazione d'uso, si è ritenuto oppor-



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



tuno procedere con il metodo di stima analitico basato sul “valore di trasformazione” .

Il valore unitario medio €/mq di mercato a costruzione ultimata è stato desunto dal metodo di stima basato sulla comparazione M.C.A. , più volte esplicito nella presente perizia con l'ausilio di comparabili trovati in zona .

Per il calcolo del valore di trasformazione sarà applicata la seguente formula che permetterà di ottenere il valore di trasformazione come differenza “attualizzata” tra il previsto valore di mercato del prodotto finito ed i costi da sostenere per la sua realizzazione:

$$V_t = \frac{V_m/q^n - (\sum C_{tj} / q^{nj} - O_u / q^n + \sum C_{tk} / q^{nk} + O_{t-1} / q^n - U_p / q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove:

$q = 1 + r$ (con r = saggio di attualizzazione);

C_{tj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{tk} = Quota del Costo di Gestione.

Dove:

V_t è il valore di trasformazione;

V_m è il previsto valore di mercato del prodotto finito dopo la trasformazione;

K_{tr} è il costo di trasformazione;

$(1+r)^n$ è il fattore di attualizzazione dei ricavi;

r è il saggio di sconto;

n è la durata, in anni, del processo di trasformazione;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
266



Il fattore di attualizzazione $q^n = (1+r)^n$ tiene conto della posticipazione dei ricavi nel tempo.

O_U = Oneri di urbanizzazione;

O_{FT} = Oneri finanziari;

U_P = Utile del promotore



10.11 Documentazione Acquisita

Ai fini della determinazione del valore dell'area edificabile è stata acquisita la seguente documentazione:



a) Scheda Oneri concessori del 2022 del Comune di Laterza:

ONERI CONCESSORI IN VIGORE DAL 01.01.2022 AL 31.12.2026				
ZONA OMOGENEA		TIPI DI INTERVENTO		
B1	Iff 5 mc/mq	N.C.	D.R.	Ristr.
	urb. Primaria	8,28	7,98	5,52
	Urb. Secondaria	17,78	15,80	11,86
	Totale	26,06	23,18	17,38
B2	Iff 4 mc/mq			
	urb. Primaria	9,44	8,28	6,29
	Urb. Secondaria	17,78	15,80	11,86
	Totale	27,22	24,08	18,15

Si desume dai titoli edilizi acquisiti che gli oneri concessori pari ad € 15.142,90 sono stati interamente versati.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Tabella A aggiornata sul Costo di Costruzione, in vigore dal 01/01/2022 con Determina n. 570 del 23/12/2021



TABELLE AGGIORNATE ALLA VARIAZIONE ISTAT (var.= + 4,4 %) IN VIGORE DAL 01.01.2022

Determina n. 570 del 23.12.2021

TABELLA “A”

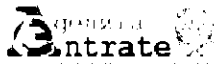
TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE		
<i>(Nuova edificazione) - costo base € 719,47 + 4,4% = € 751,13</i>		
TIPOLOGIA	Nuova edificazione (€./mq.)	con risparmio energetico ** (€./mq.)
Edificio Unifamiliare *	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = € 600,90	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 0,70 = € 420,63
Edificio Bifamiliare / Schiera	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 = € 480,72	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 x 0,70 = € 336,51
Edificio Plurifamiliare	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 = € 420,63	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 x 0,70 = € 294,44
N.B.		
* Per “Edifici Unifamiliari” si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad unico alloggio per un solo nucleo familiare.		
** Edifici che assicurino il 50 % dei consumi di acqua calda sanitaria e termico da impianti ad energia solare.		
*** Il contributo commisurato afferente il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pari al 5 % dei valori della Tabella “A”.		
**** Il contributo commisurato afferente al costo di costruzione, per locali commerciali, è pari al 10 % dei valori della Tabella “A”.		

- b) Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area edificabile oggetto di stima;
- c) S.C.I.A. n. 625 prot. 20148 del 25/11/2020 con allegati;
- d) quotazioni O.M.I. relativa al 1° semestre 2022:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: LATERZA

Fascia zona: Periferica.RESTO DELL ABITATO (VIE PRINCIPALI: CARDUCCI, OBERD

Codice zona: GIOVANNI XXIII, KENNEDY, MORO, SELVA SAN VITO)

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

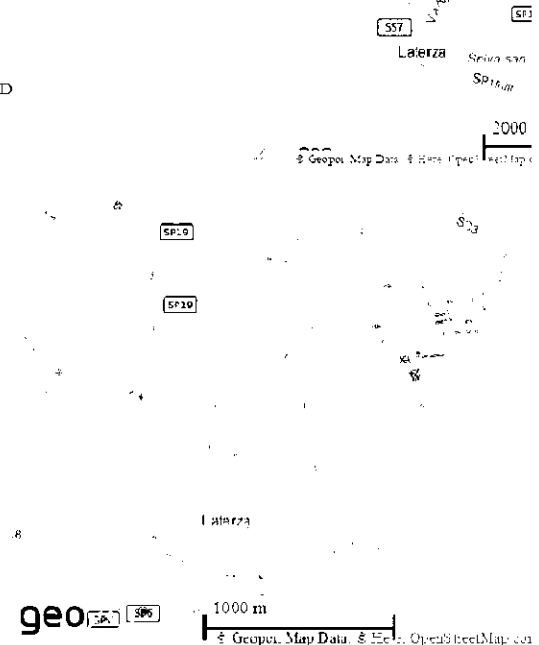
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1150	L	3,4	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	5,4	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,4	3,4	N
Autormesse	Normale	340	500	L	1,5	2,2	N
Box	Normale	460	650	L	2	3	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

10.12 Determinazione degli oneri accessori

Nei successivi paragrafi si riportano le valutazioni degli oneri accessori e del fattore di attualizzazione.

Si è ipotizzato che il processo di trasformazione abbia una durata di 36 mesi in quanto la fase propedeutica (redazione del progetto esecutivo, acquisizione dei nulla-osta e pareri preventivi, rilascio del P.d.C.) è stata già acquisita.

ASTE GIUDIZIARIE.it 269

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'intera operazione si prevede finanziata per il 50% con capitali propri e per il 50% a debito.

Il tasso del 2,26% è stato desunto come somma del tasso di riferimento medio a 3 anni al 2022 (tasso IRS o EURIRS nel 2022 a 3 anni pari a 0,89, come da tabella 2 calcolata per estrapolazione dai dati pubblicati su dal sito <https://www.mutui.it/mutui-tasso-fisso.html>, tabella 1) e dello SPREAD medio nell'anno 2021-2022.

INDICE IRS

IRS Attuale

1 anno	0,41%
5 anni	1,37%
10 anni	1,72%
15 anni	1,87%
20 anni	1,83%
25 anni	1,72%
30 anni	1,61%
40 anni	1,47%

Andamento indice IRS



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Figura 1: <https://www.mutui.it/mutui-tasso-fisso.html>

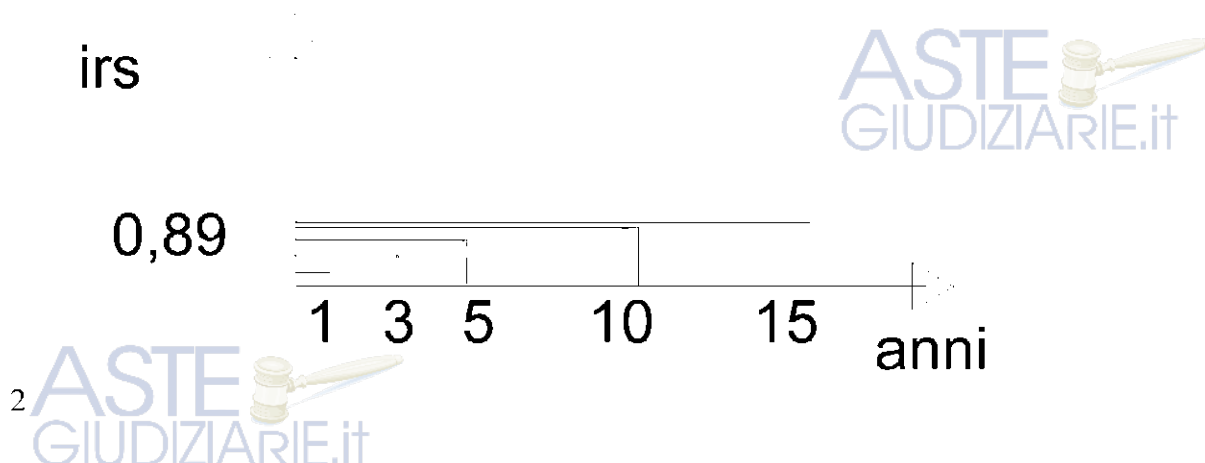


Figura 2: tabella con indice IRS a 3 anni ottenuto per estrapolazione

Utilizzando il grafico desunto da TGCOM24, è stato calcolato lo “**Spread medio**” per l’anno 2022, risultato pari al 1,37%, come specificato in appresso.

SPREAD medio =

$$(108,9+107,4+99,99+104,7+106,1+103,33+131,7+135,2+130,1+137,9+147,00+154,10+187,80)/(100 \times 12) = 1,37\%$$

Per l’anno d’imposta in esame, il tasso di interesse, con IRS medio a 3 anni, ammonta a:

$$r = (0,89 + 1,37)\% = 2,26\%.$$

provvigioni d’acquisto: 0% in quanto il bene è già di proprietà;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ($O_{I,A}$ e $O_{F,A}$)

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ($O_{I,A}$), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e fo di passaggio.

Tali quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{I,A} = t \times V_I$$

- gli oneri finanziari ($O_{F,A}$) sulla quota "d" dei costi (diretti V_I e indiretti $O_{I,A}$) di acquisto del bene da trasformare sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{F,A} = (V_I + O_{I,A}) \times d \times (q^n - 1) = (V_I + t \times V_I) \times d \times (q^n - 1) = \\ = V_I (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_I$$

con:

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

13%	50%	2,26%	36	3,92%
-----	-----	-------	----	-------

Gli oneri indiretti (t) sono pari all'imposta di registro pari al 9% oltre agli oneri notarili che, mediamente, risultano essere pari al 4%. Non si tiene conto della imposta ipotecaria e della imposta catastale, in quanto queste ultime all'attualità risultano essere fisse e pari ad € 50,00 cadauno.

Spese Tecniche : (progettazione architettonica e d'impiantistica, calcoli del cemento armato, direzione lavori, sicurezza, collaudi, accatastamento, agibilità): **7%**;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
272



Profitto del Promotore : Trattandosi di un investimento a basso rischio in un'area di pregio con buona appetibilità sul piano commerciale, **per il profitto del promotore si è assunto il valore del 12%**, compreso tra il 10% ed il 20%, come si legge nella letteratura specifica.

Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi: si è assunto il valore del 2%

Spese generali di amministrazione: si è assunto il valore del 2%

Spese di commercializzazione: si è assunto il valore del 3%

10.13 FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE

Il criterio adottato è stato quello contenuto nel testo “Manuale operativo della stima immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate.

Il tasso d’interesse adottato è il tasso medio d’interesse dei titoli di stato del 2021 pari a 0,10%, desunto dalla tabella pubblicata sul link:

https://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/debito_pubblico/dati_statistici/principali_tassi_interesse/archivio_tassi_interesse/Principali_tassi_di_interesse_2021.pdf

di cui si riporta l’estratto:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Principali tassi di interesse

ANNO 2021

Titoli di Stato	
Tasso medio dell'interesse dei Titoli di Stato	0.10%

BTP 10 anni	
Tasso medio d'interesse dei Titoli di Stato del Tesoro	0.80%

BOT 12 mesi	
Tasso nominale <u>minimo</u>	-0.533%
Tasso nominale <u>massimo</u>	-0.421%
Rendimento medio concordato annuale	-0.470%

10.14 Valutazione

Facendo riferimento a quanto esposto si ottiene:

dato la particolarità della costruzione con soli due appartamenti, la posizione centrale, i servizi presenti in zona, si è deciso di assumere come Valore unitario i costi di costruzione aggiornato con i dati ISTAT - €/m² 751,13 per immobili residenziali come da Determina n. 570 del 23/12/2021 del Comune di Laterza.

Per valore unitario €/mq a trasformazione avvenuta si è utilizzato il valore unitario medio di mercato pari ad €/mq 1.250,00 desunto da comparabili trovati in zona, confrontati con valori O.M.I.- I semestre 2022 e a ricerche effettuate presso agenzie immobiliari locali e pubblicità online.

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di immobili venduti in zona.

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
Preliminare di vendita del 06/10/2018	via Lombardia snc nuovo ps1+pr e garage fg 82 plla 1191 subb 7 e 5	€. 215.000,00	appartamento al piano rialzato e cantina con garage al seminterrato=190 mq	COMP 1 circa 1.100,00€/mq
Preliminare di vendita del 28/10/2020	VIA Enrico fermi, FG. 145, P.LLA 1951, SUB 18	€.165.000,00	appartamento al secondo piano = 111 mq	COMP 2 1.485,00€/mq

ai quali è stato sviluppato il seguente valore unitario medio di mercato al finito con l'ausilio dei comparabili scelti pari a €/mq 1.250,00:

ASTE GIUDIZIARIE.it 275

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	via lombardia nuovo ps1+pr e garagefg 82 plla 1191 subb 7 e 5	VIA Enrico fermi, FG. 145, P.LLA 1951, SUB 18				VIA leopardi
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	compromesso del 06/10/2018	compromesso del 28/10/2020				
* Data (mesi) (n)	41	21				
Descrizione	appartamento al piano rialzato e cantina con garage al seminterrato	appartamento al secondo piano				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costruzione/struttura	2018	2019				2022
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenzione fabbricato	Medio	Medio			Medio	massimo
* Stato manutenz. unità imm.	buono	buono			buono	ottimo
* Dotazione impiantistica	Medio	Massimo			Massimo	Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	2	2				2
* Livello piano (n)	0	2				2
* Ascensore	assente	assente			assente	assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	190	111	315
* Prezzo richiesto	€ 215.000,00	€ 165.000,00	
Sconto (percentuale)	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 215.000,00	€ 165.000,00	



Tabella dei dati

Caratteristica	Comparato e-1	Comparato e-2	Comparato e-3	Comparato e-4	Comparato e-5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 215.000,00	€ 165.000,00				
Data (mesi) (n)	41	21				
Sup. comm. (mq.)	190	111				315
Dotazione impiantistica (n)	2	3			3	2
Servizi igienici (n)	2	2				2
Ascensore (0-1)	0	0			0	0
Livello Piano (n)	0	2				2
Stato manutenz. (n)	4	4			4	5
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. comm.	Minimo	1131,58		Data	R.v. annua	2%
	Costo (C)	8000			Costo (C)	15000
Servizi igienici	Val. utile (n)	25		Dotazione impiantistica	Val. utile (n)	35
	Velocità (t)	0			Velocità (t)	0
Livello piano	Coeff. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	100		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,077216667	0,03955
Sup. comm. (mq.)	1131,6	1486,5
Dotazione impiantistica (n)	15000	15000
Servizi igienici (n)	8000	8000
Livello Piano (n)	2107,843137	1650
Stato manutenz. (n)	100	100
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	3,17	0,63
Saldo comiti (mq) (n)	141447,3684	230842,1053
Differenziale metratura (m)	0	15000
Senza garage (n)	0	0
Livello Piano (n)	4215,686275	0
Stato manutenzione (n)	31500	41500
Box/posto auto coperto (n)	0	0



Prezzi aggiustati finali € 383.734,85 € 412.342,94 0 0 0

Peso dei comparabili 60% 40% 0% 0%

Massimo 412342,94 1
 Minimo 383734,85



Valore del soggetto (€) € 395.178,08

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.250
--	--------------

Procediamo col valore di trasformazione al fine di stimare il lotto edificabile, inserendo i dati ottenuti alla seguente tabella:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
 promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Unità di Misura	Dettagli	m ²	€/m ²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	124			
Immobili Esistenti					
Dati di Progetto superficie	superficie lorda residenziale	224			
	sup. utile vano scala	47			
	superficie lorda box auto	104			
	sup. utile balconi-terrazzo	128			
	sup. lorda altro (cavedio, centrale idrica, centrale termica)	37			
	Totale	539			
Superficie commerciale ragguagliata	totale superficie equivalente commerciale	315			
	superficie scoperta residua	0,00			
	Totale	315			

Costi	Costi di Demolizione-sbancamento per fondazioni presunti	NA		-	
	Costi di Bonifica	NA		-	
	Totale	NA		-	

totale superficie equivalente residenziale 751,130 € 236.605,95

Totale	751,13	236.605,95
---------------	---------------	-------------------

Totale Costi Edilizi: CTT	751,13	236.605,95
----------------------------------	---------------	-------------------

OU: ONERI CONCESSORI: Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)	15.142,900 €	
Cg: COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE: 1. Oneri Professionali	16.562,417 €	7,00%
2. oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e	5.034,977 €	2,13%
3. spese generali di amministrazione	5.034,977 €	2,13%
4. Marketing (spese di commercializzazione)	7.552,466 €	3,20%

Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere	49.328
---	---------------

Totale Costi di Sviluppo	908	285.934
---------------------------------	------------	----------------

Ricavi	totale superficie equivalente residenziale	1.250,00 €	393.750
		0,00 €	-
		0,00 €	-
		0,00 €	-
		0,00 €	-

V _M	Total Ricavi: V _m (valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _m)				
	durata debito (mesi)	costi in €	quota costi %	quota debito d%	oneri finanziari €
oneri finanziari					
sul costo tecnico di trasformazione	24	236.605,95 €	30%	50%	1.622,32
$Of=x\%(Ct)\times dx((1+r)^n-1)$	12	236.605,95 €	70%	50%	1.871,55
sugli oneri di urbanizzazione	0	15.142,90 €	100%	50%	0,00
$Of=x\%(Ou)\times dx((1+r)^n-1)$	24	34.184,84 €	30%	50%	234,39
sui costi di gestione	12	34.184,84 €	70%	50%	270,40
$Of=x\%(Cg)\times dx((1+r)^n-1)$					
O_{FT}: totale Costo Finanziamento Opere (oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione)	Durata del Finanziamento in mesi			36	
	Tasso r			2,26%	
	Costo del Finanziamento OFT			3.998,66 €	

Costi Totali (oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione)	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento	289.932	
	Utile dell'Imprenditore	47.250	12,00%
	Totale	337.182	

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_t = \frac{V_{vt} \cdot q^n - (\sum_j C_{Tj} \cdot q^{nj} - O_{vt} \cdot q^n + \sum_k C_{Gk} \cdot q^{nk} - O_{Tj} \cdot q^n - U_{Tj} \cdot q^n)}{[1+t+f \cdot q^n]}$$

dove:

q= 1-r (con r = saggio di attualizzazione);

C_{Tj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

		incidenza oneri per acquisto del bene da trasformare	Valore di mercato del bene da trasformare VT
$V_m/(1+r)^n$	$\sum CTT_j/q_n + O_{vt}/q_n + \sum CGK/q_{nk} + OFT/q_n + UP/q_n$	$[1+t+f/(1+r)^n]$	
a	b	c	Vt=(a-b)/c
392.571,1	321.003,6	1,17	61.217,89

Valore dell'Area	Valore terreno arrotondato	61.218 €
------------------	----------------------------	-----------------

Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.	194
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito VVvM	15 5%
	Valore a m ² (area del lotto)	494

ne consegue che il **valore di mercato del Lotto 10** risulta di circa:

€ 61.200,00

10.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: **€ 6.120,00**
 [10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale : € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni: € 0,00

Spese condominiali : € 0,00

Totale € 6.120,00



10.16 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 61.200,00 - 6.120,00 = € 55.080$ che si arrotonda a

€ 55.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 10 pari a =

€ 55.000,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



10.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 10						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
<p>L'immobile oggetto del Lotto 10 alla data di trascrizione del pignoramento per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 26/10/2017 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Laterza (TA) rep n. 524/422, trascritto il 06/11/2017 ai nn. 25522/18963;</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</p>						
10.18 Trascrizioni LOTTO 10						
<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>			
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.			
25522/18963	06/11/2017	Compravendita del 26/10/2017 rep. 524/422, notaio XXXXXXXXXXXXXXX	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



10.19 Documentazione allegata/verificata



<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no

11. Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.g./N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
22013/5415	17/07/2008	<p>Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 15/07/2008 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX da Laterza, rep.n.36782/15308 per un montante ipotecario di € 1.600.000,00 ed un capitale di € 800.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:</p> <p>fabbricato in corso di costruzione in Laterza fg 85, particella 1416 subb. 1-2-3, ente urbano in Laterza foglio 85 particella 1416 sub 4, terreno in Laterza foglio 85, particella 1416</p>	<p>MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



 <p>13885/1699</p>	<p>21/07/2015</p>	<p>Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo condizionato del 16/07/2015 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXX da Laterza, rep. n. 51828/26827, per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00 avente per oggetto Beni di XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni: -ente urbano in Laterza foglio 145, particella 1900 sub 2;</p> <p>beni di XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà -Ente Urbano in Laterza foglio 145, particella 1900 sub 2</p>	 <p>BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in NAPOLI</p>
---	-------------------	--	--

11.1 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	no	Si	no

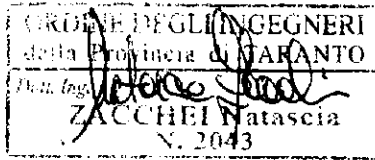


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



TARANTO (TA), 15/07/2022 Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nataschia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Ing. Zacchei Nataschia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno: Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti; Verbali di sopralluogo; Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica; Titolo edilizio, progetto, eventuale agibilità; Atto di provenienza; Rilievo grafico; Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti; Schema riassuntivo descrittivo del lotto; Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008; Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati; Attestazione terreni non gravati da usi civici come da attestazione della Regione Puglia ; C.D.U. rilasciati dal Comune di Laterza.

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
286

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 75/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
promossa da Monte Paschi Di Siena S.P.A. riunita alla 149/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

