



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA



**PROCEDIMENTO E.I.175/2019 PROMOSSO DA
SIENA NPL 2018 S.R.L.**



CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXPROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4	OPERAZIONI PERITALI	9
0.5	SOPRALLUOGHI.....	9
0.6	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1.	LOTTO UNICO	12
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	14
1.2	FABBRICATO	15
1.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	19
1.4	VINCOLI E SERVITÙ	23
1.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	24
1.6	STATO MANUTENTIVO.....	24
1.7	CONCLUSIONI.....	24
1.8	CONSISTENZA.....	24
1.9	CONFINI	25
1.10	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ	26
1.11	METODO DI STIMA.....	27
1.12	VALUTAZIONE.....	29
1.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	33
1.14	PREZZO A BASE D'ASTA.....	33
1.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	34
1.16	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	35
1.17	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI.....	35
1.18	INTERVENTI.....	36
1.19	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	38
	INDICE ALLEGATI.....	39

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

0.1 Quesiti

Accettazione incarico C.T.U.: 06/07/2023

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):15/01/2024

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zannaponeva 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 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,

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



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 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 nuovo 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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

8) Ad accertare se i beni pignorati siano 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;

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

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);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed 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.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI MONTEPARANO (TA)							
175/2019	-	<p>Piena proprietà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ abitazioni site nel Comune di Monteparano (TA), alla via Giulio Cesare, n.26 e 24 censite in N.C.E.U. di detto Comune al : • Fig. 5, p.lla509, sub. 1, categoria A/4, vani 3,5; • Fig. 5, p.lla 509, sub 2, categoria A/4, vani 3,5 <p>Gli immobili suddetti si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.</p>					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Monteparano (TA)							
-	5	509	1	A/4	2	3,5 VANI	€13,88
-	5	509	2	A/4	2	3,5 VANI	€113,88

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
 xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

In ditta:

- ❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a GROTTAGLIE (TA) il 17/12/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- ❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a TARANTO (TA) il 09/10/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

0.3 Note sulla situazione catastale

In seguito a sopralluogo è stato necessario aggiornare gli atti catastali in quanto gli immobili originari, porzione di un fabbricato composto da piano terra e primo, risultavano fusi e modificati sia nei volumi, sia nelle superfici, in seguito ai lavori di demolizione e ricostruzione che hanno interessato l'intero fabbricato.

I due appartamenti pertanto hanno generato un unico appartamento che si sviluppa su due piani, piano terra e primo e area pertinenziale antistante e giardino retrostante con la seguente identificazione catastale aggiornata:

Catasto urbano - Dati aggiornati al 16/08/2023							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend
<i>Comune di Monteparano (TA)</i>							
5	509	3	A/4	2	6,5 VANI	Totale: 192 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 177 m ²	€221,49

L'appartamento così identificato è conforme alla planimetria catastale e all'elaborato del tipo mappale.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matri-
monio in data 23/09/2000 a Monteparano (TA) in regime di comunione dei beni.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 25/07/2023 alle ore 09:30, il quale si svolgeva con regolarità in tale data.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico con accesso agli atti, l'Ufficio anagrafe del Comune di Monteparano (TA), ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

Successivamente, come già specificato, si è reso necessario in data 16/8/2023 l'aggiornamento degli atti catastali sia dell'elaborato del tipo mappale, sia della planimetria catastale, in quanto gli immobili erano stati oggetto di demolizione e ricostruzione costituendo un'unica unità immobiliare.

0.5 Sopralluoghi

In data 25/07/2023 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

0.6 Individuazione dei lotti

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Monteparano (TA)		
E.I. 175/2019	Unico	<p>“Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, composto da piano terra e primo e con annessi area pertinenziale antistante e retrostante giardino, sito nel Comune di Monteparano (TA), alla via Giulio Cesare n. 62, composto al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, vano scala, ripostiglio sottoscala, cucina-pranzo, bagno, loggia, area di pertinenza antistante e giardino retrostante; al primo piano da due camere, un vano, disimpegno, bagno e due balconi.</p> <p>Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Monteparano (Ta), come segue:</p> <p>- al foglio 5, particella 509, subalterno 3, Via Giulio Cesare n.62, p.T-1, categoria A/4, classe 2[^], vani 6,5, dati di superficie: totale di metri quadrati centonovantadue (192m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati centosettantasette (177 m²), R.C. Euro 211,49;</p> <p>Detto immobile confinane nell'insieme con detta via Giulio Cesare e con mappali 508,400,1025 del foglio 5, salvo altri o più recenti confini.</p>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

Catasto urbano – Lotto unico

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Lotto Unico	<i>Comune di Monteparano (TA)</i>							
	5	509	3	A/4	2	6,5 VANI	Totale: 192 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 177 m ²	€221,49
In ditta:								
❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a GROTTAGLIE (TA) il 17/12/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a TARANTO (TA) il 09/10/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.								

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
 xxxxxxxxxE xxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: "Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, composto da piano terra e primo e con annessi area pertinenziale antistante e retrostante giardino, sito nel Comune di Monteparano (TA), alla via Giulio Cesare n. 62, composto al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, vano scala, ripostiglio sottoscala, cucina-pranzo, bagno, loggia, area di pertinenza antistante e giardino retrostante; al primo piano da due camere, un vano, disimpegno, bagno e due balconi.

Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Monteparano (Ta), come segue:

- al foglio 5, particella 509, subalterno 3, Via Giulio Cesare n.62, p.T-1, categoria A/4, classe 2[^], vani 6,5, dati di superficie: totale di metri quadrati centonovantadue (192m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati centosettantasette (177 m²), R.C. Euro 211,49;

Detto immobile confina nell'insieme con detta via Giulio Cesare e con mappali 508, 400, 1025 del foglio 5, salvo altri o più recenti confini."

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;

Il fabbricato originario era di vecchia costruzione.

Dopo l'acquisto da parte dei debitori lo stesso è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e pertanto è stato rilasciato da parte del Comune il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004, successivo permesso di costruire n. 44/2007 del 04/12/2007 per rinnovo di proroga dei termini.

Lo stato di fatto non corrisponde a quanto assentito con il progetto approvato ed allegato al P.D.C. N.29/2004 in quanto le demolizioni non sono state parziali ma hanno interessato l'intero edificio.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

La sagoma del fabbricato di nuova realizzazione non rispecchia la distanza dai confini, le volumetrie e le superfici come da progetto assentito, costituendo un corpo di fabbrica del tutto differente da quanto rappresentato nelle tavole progettuali assentite e fornite dall'ufficio tecnico competente.

Si precisa che dall'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Monteparano (TA) è stato possibile acquisire unicamente il progetto approvato con il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004. È risultato inoltre presente agli atti un ulteriore P.D.C. n. 118/2005 del 26/01/2006 ma non reperibile sia nel titolo edilizio, sia nei grafici. Non sono risultati reperibili ulteriori titoli edilizi in variante o in sanatoria riguardanti il fabbricato in oggetto.

Il fabbricato e pertanto l'appartamento che lo costituisce risulta difforme da quanto assentito con il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004.

Il comune si riserva di esperire ulteriori ricerche e di informare tempestivamente la sottoscritta qualora fossero reperibili ulteriori progetti o titoli che possano legittimare il bene per come è stato realizzato nello stato di fatto.

Allo stato attuale, pertanto, l'immobile necessita di un'istanza a sanatoria per le difformità rilevate di volumetria, superfici, diversa distribuzione, variante prospettica, diverso posizionamento rispetto ai confini. Inoltre, parte dell'immobile così come l'intera area pertinenziale antistante dovranno subire una diversa destinazione d'uso a posto auto/garage per soddisfare la legge Tognoli. (Legge 122 del 1989).

L'immobile è privo del certificato di agibilità e nel fascicolo edilizio non era presente il collaudo statico delle opere, né la comunicazione di fine lavori.

I costi per sanare tali abusi e per acquisire l'agibilità sono pari a circa € 10.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Monteparano(TA) e salvo la reperibilità da parte del Comune di un progetto in variante all'iniziale P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004. Ai fini della stima e per quanto acquisito allo stato odierno la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

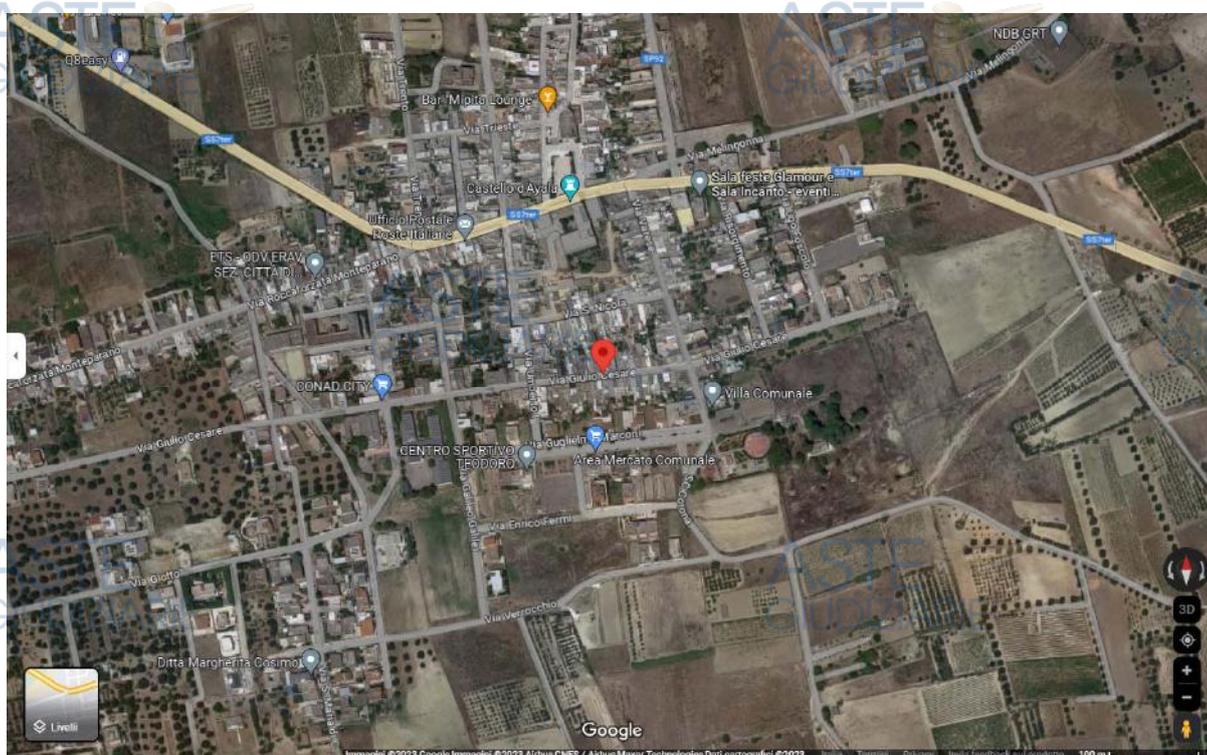
Valore a base d'asta per l'intero Lotto :

€ 82.000,00

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e famiglia.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è semicentrale rispetto all'abitato di Monteparano (TA). 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° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



1.2 *Fabbricato*

Il fabbricato è sito nei pressi del mercato comunale e del Centro Sportivo Teodoro.

La tipologia edilizia è unifamiliare, composta da piano terra e primo piano con sovrastante lastrico solare con antistante area di pertinenza con accesso carrabile e pedonale e retrostante giardino.

La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; le tamponature perimetrali sono dello spessore di circa cm. 25; 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 e di riscaldamento autonomo; il fabbricato è privo di ascensore.

L'intonaco esterno non è stato realizzato se non in una porzione del prospetto anteriore, le restanti parti si presentano con facciate al grezzo.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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





Nel giardino di pertinenza non è presente il muro/recinzione delimitante il confine con la proprietà confinante (p.lla 508).

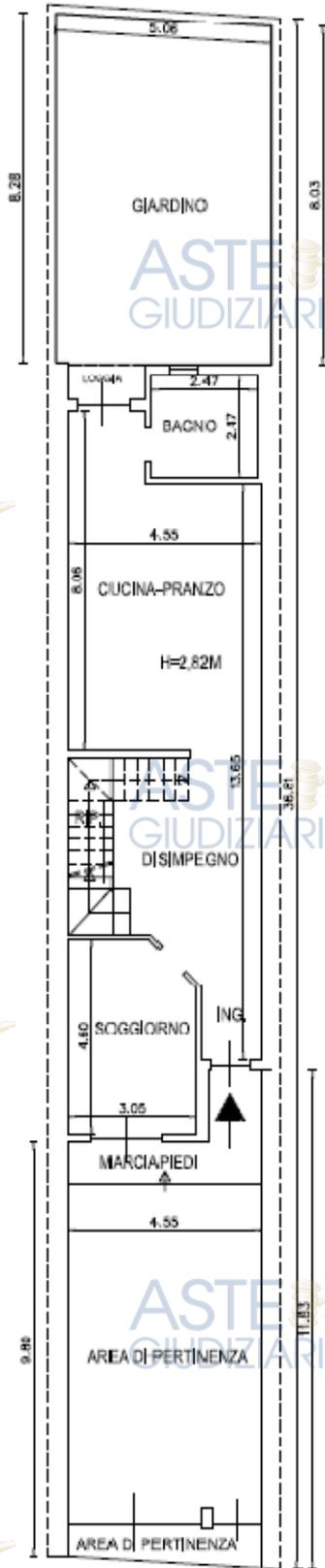
L'appartamento è composto al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, vano scala, ripostiglio sottoscala, cucina-pranzo, bagno, loggia, area di pertinenza antistante e giardino retrostante; al primo piano da due camere, un vano, disimpegno, bagno e due balconi.

Alla sottoscritta non è stato possibile accedere al lastrico solare e ai due balconi al primo piano in quanto il primo non ha scala di accesso, mentre i balconi hanno l'accesso limitato dovuto alla modifica operata in muratura delle due porte finestre in finestre.

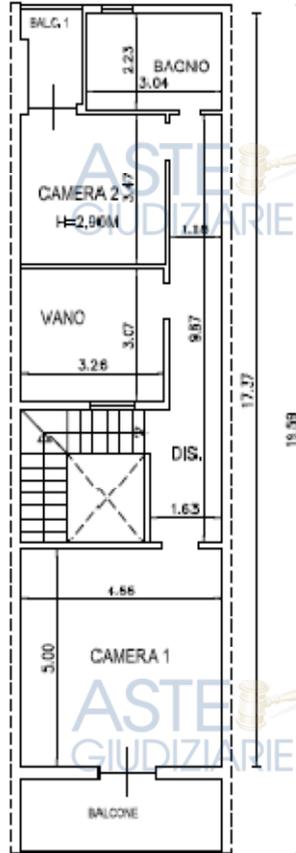
Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria di rilievo riportata di seguito.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.3 Documentazione fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®
Ingresso-disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE®



cucina-pranzo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 19



Bagno



soggiorno



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 20



camera 1



camera 2



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
 xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

vano



bagno



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

balcone



area di pertinenza antistante



1.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di modesta qualità: pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio e/o legno senza avvolgibili ed interni in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento con piastrelle in ceramica nei bagni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, gas e riscaldamento autonomo con elementi radianti.

Il fabbricato è privo di ascensore.

1.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in mediocri condizioni.

1.7 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.

1.8 Consistenza

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

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>	<i>Rapp.</i>	<i>superficie equi-</i>
<i>Superficie lorda piano terra</i>	<i>90</i>	<i>1</i>	<i>90</i>
<i>Loggia piano terra</i>	<i>1,6</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>
<i>Giardino retrostante</i>	<i>37</i>	<i>0,1</i>	<i>3,70</i>
<i>Area di pertinenza antistante</i>	<i>50</i>	<i>0,1</i>	<i>5</i>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

<i>Superficie lorda piano primo (escluso vanosca- la già conteggiato al p.t.)</i>	78	1	78
<i>Superficie balconi primo piano</i>	11	0,3	3,3
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			181

1.9 Confini

Detti immobili confinano, nell'insieme con detta via Settembrini, con via Concordia e con mappali 996-1135-713 del foglio 307, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano – Lotto unico								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Lotto Unico	Comune di Monteparano (TA)							
	5	509	3	A/4	2	6,5 VANI	Totale: 192 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 177 m ²	€221,49
In ditta:								
❖ Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a GROTTAGLIE (TA) il 17/12/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;								
❖ Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a TARANTO (TA) il 09/10/1973, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.								

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.10 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità



L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato originario era di vecchia costruzione.

Dopo l'acquisto da parte dei debitori lo stesso è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e pertanto è stato rilasciato da parte del Comune il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004, successivo permesso di costruire n. 44/2007 del 04/12/2007 per rinnovo di proroga dei termini.

Lo stato di fatto non corrisponde a quanto assentito con il progetto approvato ed allegato al P.D.C. N.29/2004 in quanto le demolizioni non sono state parziali ma hanno interessato l'intero edificio.

La sagoma del fabbricato di nuova realizzazione non rispecchia la distanza dai confini, le volumetrie e le superfici come da progetto assentito, costituendo un corpo di fabbrica del tutto differente da quanto rappresentato nelle tavole progettuali fornite.

Dall'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Monteparano (TA) è stato possibile acquisire unicamente il progetto approvato con il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004. È risultato inoltre presente agli atti un ulteriore P.D.C. n. 118/2005 del 26/01/2006 ma non reperibile sia nel titolo edilizio, sia nei grafici. Non sono risultati reperibili ulteriori titoli edilizi in variante o in sanatoria riguardanti il fabbricato in oggetto.

Il fabbricato e pertanto l'appartamento che lo costituisce risultano difformi da quanto assentito con il P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004.

Il comune si riserva di esperire ulteriori ricerche e di informare tempestivamente la sottoscritta qualora fossero reperibili ulteriori progetti o titoli che possano legittimare il bene per come è stato realizzato nello stato di fatto.

Allo stato attuale, pertanto, l'immobile necessita di un'istanza a sanatoria per le difformità rilevate di volumetria, superfici, diversa distribuzione, variante prospettica, diverso



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.



posizionamento rispetto ai confini. Inoltre, parte dell'immobile così come l'intera area pertinenziale antistante dovranno subire una diversa destinazione d'uso a posto auto/garage per soddisfare la legge Tognoli. (Legge 122 del 1989).

L'immobile è privo del certificato di agibilità e nel fascicolo edilizio non era presente il collaudo statico delle opere, né la comunicazione di fine lavori.

I costi per sanare tali abusi e per acquisire l'agibilità sono pari a circa €10.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Monteparano (TA) e salvo la reperibilità da parte del Comune di un progetto in variante all'iniziale P.D.C. n. 29/04 del 16/06/2004. Ai fini della stima e per quanto acquisito allo stato odierno la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

1.11 Metodo di stima

L'immobile è sito in Monteparano (TA).

secondo l'O.M.I. si sono riscontrati i valori medi:

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: MONTEPARANO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIO VENETO, GIULIO, CESARE, RISORGIMENTO, L.

Codice zona: B2 PORCINI, PARADISO, TRENTO, ROCCA FORZATA

Microzona: 0

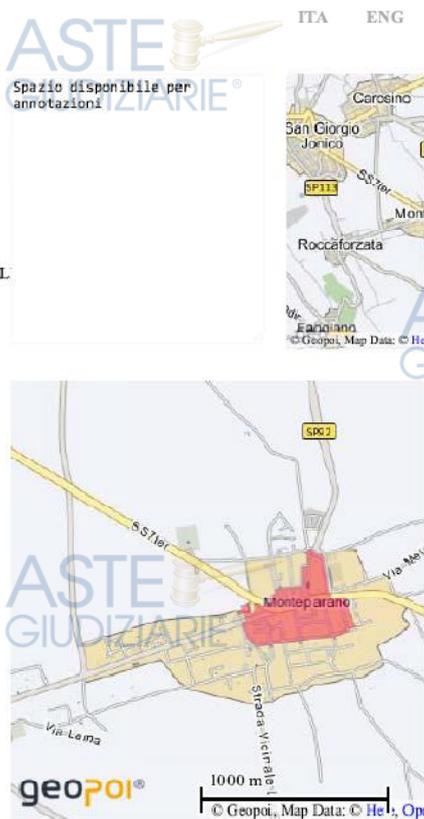
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	580	800	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	Normale	270	365	L	1,3	1,7	L
Box	Normale	400	500	L	1,8	2,3	L

Stampa

Legenda



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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

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.

1.12 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di vendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMER- CIALE M ²	COMPARA- BILE PREZZO UNITARIO €/m ²
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 25/02/2022 REP. 1479 NOTA- IO G. CITO	Via TRENTO 17	€ 59.000,00	appartamento al piano terra con annessa cantina al pi- ano seminter- rato e retro- stante ortale di pertinen- za 148 m ²	COMP 1 398,00 €/m ²

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 03/08/2021 REP.1260 NOTA- IO G. CITO	Via G. CESARE N, 17	€67.500,00	appartamento al piano terra con retrostan- te ortale di pertinen- za=118m ²	COMP 2 572,00€m ²
--	------------------------	------------	---	---------------------------------

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area	Rapp.	superficie equi-
<i>Superficie lorda piano terra</i>	90	1	90
<i>Loggia piano terra</i>	1,6	0,3	0,5
<i>Giardino retrostante</i>	37	0,1	3,70
<i>Area di pertinenza antistante</i>	50	0,1	5
<i>Superficie lorda piano primo(escluso vano sca-</i>	78	1	78
<i>Superficie balconi primo piano</i>	11	0,3	3,3
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			181

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Provincia	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	MONTEPARANO	MONTEPARANO			MONTEPARANO
Frazione / Località					
Indirizzo	VIA TRENTO 17	VIA GIULIO CESARE 17			VIA GIULIO CESARE 62
Latitudine					
Longitudine					
Zona	Periferica	Periferica			semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione			
Fonte	ATTO REP.1479 DEL 25 FEBBRAIO 2022 NOTAIO G. CITO	ATTO REP. 1260 DEL 03/08/2021 NOTAIO G. CITO			
* Data (mesi) (n)	19	25			
Descrizione	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO E RETROSTANTE ORTALE DI PERTINENZA	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON RETROSTANTE ORTALE DI PERTINENZA			
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario			occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1967	1967/2021			2004
Qualità tipologica	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Minimo			medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	sufficiente			buono
* Dotazione impiantistica	Minimo	Medio			Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie			economiche
* N° servizi igienici	1	1			2
* Livello piano (n)	2	1			2
* Ascensore	assente	assente			assente
Efficienza energetica					non rilevabile
Esposizione	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	148	118			181
* Prezzo richiesto	€ 59.000,00	€ 67.500,00			
Sconto (eventuale)	0%	0%			
Prezzo scontato	€ 59.000,00	€ 67.500,00			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

31
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 59.000,00	€ 67.500,00				X
Data (mesi) (n)	19	25				181
Sup. comm. (mqe.)	148	118				
Dotazione impiantistica (n)	1	2				2
Servizi igienici (n)	1	1				2
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	2	1				2
Stato manutenz. (n)	3	3				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	398,65				2%
Servizi Igienici	Costo (C)	10000				35000
	Vita utile (n)	25				35
	Vetustà (t)	19				19
Livello piano	Coeff. piano	1%				assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150				0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,035783333	0,047083333			
Sup. comm. (mqe.)	398,6	572,0			
Dotazione impiantistica (n)	16000	16000			
Servizi igienici (n)	2400	2400			
Livello Piano (n)	590	668,3168317			
Stato manutenz. (n)	150	150			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,68	1,18			
Sup. comm. (mqe.)	13155,40541	25114,86486			
Dotazione impiantistica (n)	16000	0			
Servizi igienici (n)	2400	2400			
Livello Piano (n)	0	-668,3168317			
Stato manutenz. (n)	27150	27150			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 117.706,09	€ 121.497,73	0	0	0
Peso dei comparabili	50%	50%	0%	0%	
Massimo	121497,73				
Minimo	117706,09				

1	
Valore del soggetto (€)	€ 119.601,91
Valore di mercato unitario (€/mq)	660

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

xxxxxxxxxE xxxxxxxxxxxx PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

L'immobile non risulta completo negli intonaci esterni e ulteriori rifiniture/opere che comportano su uno stato avanzamento lavori pari a circa l'85%, per cui detraendo i costi per il completamento delle opere a farsi si ottiene:

€119.600*0,85= €101.700 circa

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 102.000,00

1.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: €10.200,00

[10% valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €10.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: €0,00

TOTALE

20.200,00

1.14 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 = € (valore di mercato)– € (somma di tutte le correzioni) = € 102.000,00– 20.200,00= €82.000,00 circa

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

€82.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

intero lotto € 82.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dai debitori e famiglia.

1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 30/05/2019

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

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

- per la piena proprietà per i diritti di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Grottaglie (TA) il 17/12/1973 e per la piena proprietà per i diritti di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto il 09/10/1973, pervenuto a mezzo atto di compravendita del 23/02/2004, rep. 44967/9651, notaio XXXXX in Taranto, trascritto ai nn. 4449/3030 il 24 febbraio 2004.**
- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 23/09/2000 a Monteparano (TA) in regime di comunione dei beni.**

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.16 Trascrizioni Lotto Unico

<i>N.r.g./N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
14005/9826	30/05/2019	Pignoramento immobiliare, Unep di Taranto, rep.2451 del 23/04/2019. Debito di € 53.887,48 oltre interessi e spese.	SIENA NPL 2018 S.R.L.
4449/3030	24/02/2004	Compravendita del 23/02/2004, rep.44967/9651, notaio Xxxxxx	per la piena proprietà per i diritti di 1/2 della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Grottaglie (TA) il 17/12/1973 e per la piena proprietà per i diritti di 1/2 di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Taranto il 09/10/1973
38253/25402	15/12/2009	Dichiarazione di successione della de cui apertasi il 13/05/1999, denuncia n. 42 volume 1149/99 del 09/07/1999	Xxxxxx nata a Monteparano (TA) il 15/11/1938; Xxxxxx nato a Monteparano (TA) il 09/06/1940; Xxxxxx nato a Monteparano (TA) il 06/06/1944; Xxxxxx nata a Monteparano (TA) il 10/03/1947; Xxxxxx V nata a Monteparano il 16/04/1950; Xxxxxx nata a Monteparano il 29/01/1952; per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno.

1.17 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>
4450/925	24/02/2004	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 23/02/2004 a rogito del Notaio Xxxxxx di Taranto, rep. n.44968 per un montante ipotecario di € 146.000,00 ed un capitale di €73.000,00 per la durata di 15 anni.	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETÀ PER AZIONI CON SEDE IN PADOVA

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.18 Interventi

Risultano Interventi da parte dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TARANTO sia contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sia di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come da allegati presenti nel fascicolo telematico.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- RUOLO : ANNO 2015 NR. 0002918 VISTO 13.08.2015 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620150007998324 000 NOTIFICA 06.02.2016 ; carico iscritto a ruolo €764,25-debito residuo €593,46;
- RUOLO : ANNO 2016 NR. 0003036 VISTO 26.07.2016 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620160006141135 000 NOTIFICA 28.02.2017; carico iscritto a ruolo 1.440,22-debito residuo €1.683,86;
- RUOLO : ANNO 2011 NR. 0001937 VISTO 23.02.2011 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620110005328787 000 NOTIFICA 05.05.2011; carico iscritto a ruolo €1.152,54-debito residuo €1.617,85;
- RUOLO : ANNO 2017 NR. 0001937 VISTO 03.05.2017 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620170003263471 000 NOTIFICA 08.06.2018; carico iscritto a ruolo €1.070,16-debito residuo €1.214,78;
- RUOLO : ANNO 2018 NR. 0002053 VISTO 10.05.2018 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620180004513088 000 NOTIFICA 19.05.2019; carico iscritto a ruolo €684,12-debito residuo €761,68;
- RUOLO : ANNO 2019 NR. 0000636 VISTO 07.12.2018 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:
10620190001985188 000 NOTIFICA 05.07.2019; carico iscritto a ruolo €477,58-debito residuo €530,18;
- RUOLO : ANNO 2019 NR. 0001721 VISTO 11.03.2019 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA:

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

10620190007388892 000 NOTIFICA 27.11.2019; carico iscritto a ruolo €396,06-debito residuo

€436,40;

- RUOLO : ANNO 2019 NR. 0001983 VISTO 01.04.2019 SPECIE ORDINARIO
- CARTELLA: 10620190012702836 000 NOTIFICA 06.03.2020; carico iscritto a ruolo €390,67-debito residuo €427,84;
- RUOLO : ANNO 2020 NR. 0001859 VISTO 24.03.2020 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA: 10620200005752883 000 NOTIFICA 12.02.2022; carico iscritto a ruolo €390,67-debito residuo €424,87;
- RUOLO : ANNO 2021 NR. 0001423 VISTO 15.03.2021 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA: 10620210003174847 000 NOTIFICA 07.12.2022; carico iscritto a ruolo €390,67-debito residuo €418,35;
- RUOLO : ANNO 2022 NR. 0001455 VISTO 17.03.2022 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA: 10620220003537328 000 NOTIFICA 02.12.2022; carico iscritto a ruolo €390,67-debito residuo €395,12;
- RUOLO : ANNO 2015 NR. 0801253 VISTO 29.05.2015 SPECIE ORDINARIO-AVVISI DI ACCERTAMENTO ENTE : TUYTUYM001241 D.NOTIFICA 21.10.2014; carico iscritto a ruolo €3.125,74-debito residuo €3.681,51.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- RUOLO : ANNO 2018 NR. 0250161 VISTO 05.10.2018 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA: 10620180011750617 000 NOTIFICA 19.05.2019 ; carico iscritto a ruolo €985,96-debito residuo €818,48;
- RUOLO : ANNO 2018 NR. 0550013 VISTO 21.02.2018 SPECIE ORDINARIO-CARTELLA: 10620180002315157 000 NOTIFICA 23.09.2018; carico iscritto a ruolo €1.005,49-debito residuo €838,55.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

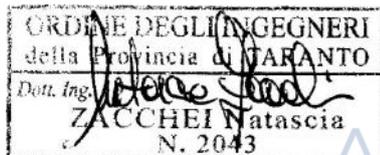
XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

1.19 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

TARANTO (TA), 12/09/2023 Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. *Ricevute della raccomandata A.R. e pec alle parti;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;*
4. *certificato di residenza;*
5. *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;*
6. *Titolo edilizio, progetto;*
7. *Atto di provenienza;*
8. *Rilievo grafico;*
9. *Documentazione fotografica;*
10. *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*
11. *Schema riassuntivo descrittivo del lotto;*
12. *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;*
13. *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
14. *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2019 CONTRO

XXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.