

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. [REDACTED]/2019

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

CONTRO
[REDACTED]

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*
oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari)*

per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

- 1) 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) 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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7).

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

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) verificare se sia 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, 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) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per

pubblica utilità;

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

10) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente

ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati”.

Proc. n°	Descrizione beni
███/19	Comune di Martina Franca
	a) Abitazione in Martina Franca, individuata al █████, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, piano 2; scala D;
	b) Unità immobiliare in Martina Franca, individuata al █████, cat. C/6, cl. 3, 19,00 mq, piano seminterrato;
	c) Unità immobiliare in Martina Franca, individuata al █████, cat. C/2, cl. 3, 6,00mq, piano seminterrato;

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo tecnico è stato effettuato dal sottoscritto in data 08.06.2022, dopo essere riuscito ad individuare, non senza poche difficoltà l'immobile oggetto di pignoramento, in quanto:

- il pignoramento stesso e la relazione notarile fanno riferimento a un immobile e relative pertinenze sito al piano secondo di Via Chionna n. 2 in Martina Franca;
- le comunicazioni al debitore esecutato inviate presso il domicilio dello stesso sono sempre risultate inevase.

Lo scrivente CTU recandosi presso l'immobile pignorato ha potuto accertare che l'indirizzo dello stesso è ora individuato alla via Raffaele Maggi n.5, essendo intervenuta nel frattempo una variazione toponomastica della strada.

Il CTU nel primo sopralluogo non ha avuto possibilità di accedere all'immobile pignorato.

Successivamente, in data 21.10.2022, è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo con l'intervento del debitore, costituitosi per il tramite dell'avv. Roberto Narciso che ha permesso l'accesso agli immobili pignorati, consentendo quindi al CTU di effettuare gli opportuni rilievi grafici e fotografici. Il tutto riportato nel verbale di acui all'allegato n.5

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto n.	Descrizione urbanistica del bene
Comune di Martina Franca		
1/2019	1	Piena proprietà del compendio immobiliare composto dall'alloggio di 113,94mq coperti, sito in Martina Franca, porzione dell'edificio, dotato di ascensore, alla via [REDACTED], posto ivi al 2° piano con accesso dalla porta a destra nel ballatoio salendo le scale, articolato in ingresso-salone, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto e n.2 bagni per una superficie utile di 98,10mq, oltre a un balcone che raccorda dall'esterno l'intero appartamento di 40,50mq; dal un box auto di consistenza 19,00mq e da una cantinola di 6,00mq utili entrambi posti al piano seminterrato ed accessibili da scala interna condominiale.

Catasto urbano – Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Martina Franca							
1				A/3	3	6,5 vani	€ 671,39
				C/6	3	19 mq	€ 50,04
				C/2	3	6 mq	€ 18,90
In ditta:							

Compendio immobiliare in Martina Franca,
[REDACTED]

N.C.E.U. [REDACTED]

Descrizione sintetica: *Piena proprietà del compendio immobiliare composto dall'alloggio di 113,94mq coperti, sito in Martina Franca, porzione dell'edificio, dotato di ascensore, alla [REDACTED], posto ivi al 2° piano con accesso dalla porta a destra nel ballatoio salendo le scale, articolato in ingresso-salone, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto e n.2 bagni per una superficie utile di 98,10mq, oltre a un balcone che raccorda dall'esterno l'intero appartamento di 40,50mq; dal un box auto di consistenza 19,00mq e da una cantinola di 6,00mq utili, entrambi posti al piano seminterrato ed accessibili da scala interna condominiale*

**FOTO AEREA – localizzazione del compendio immobiliare****Caratteristiche zona**

Il compendio immobiliare in descrizione è sito nella periferia occidentale del Comune di Martina Franca, in un'area residenziale priva o quasi di esercizi commerciali, ma dotata di tutte le urbanizzazioni primarie.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte l'alloggio oggetto di stima è sito in Martina Franca alla [REDACTED], **dotato di ascensore**, si compone di un piano sotto il livello stradale in cui sono ricavati boxes e cantinole il cui accesso avviene per il tramite delle scale interne e tre piani superiori adibiti a residenze.

Il fabbricato ha struttura portante realizzata con telai di pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. La copertura è piana. I balconi sono dotati di parapetti di protezione parte in cemento e parte in metallo. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco plastico tinteggiato con colori chiari.



FOTO – prospetto lato ovest



FOTO – prospetto lato sud

Descrizione particolareggiata con illustrazioni fotografiche

L'alloggio in descrizione è sito al 2° piano, ha accesso dalla porta a destra salendo le scale e si compone di ingresso-salone, cucina abitabile, ripostiglio, corridoio di disimpegno, n.2 camere da letto e n.2 bagni per una superficie utile di 98,10mq. All'esterno l'alloggio si completa con un unico balcone che raccorda l'intero alloggio dall'esterno di 40,50mq.



FOTO – Ingresso/salone 1



FOTO – Ripostiglio 2



FOTO – Cucina 3



FOTO – Bagno 4



FOTO – Disimpegno 5



FOTO – Camera 6



FOTO – Bagno 7



FOTO – Camera 8



FOTO – Balcone 9



FOTO – Box auto

Il **box e la cantinola** sono collocati al piano seminterrato con accesso dalle scale interne condominiali: il primo si compone di un unico vano di circa 19,00mq. e la seconda analogamente di 6,00 mq.

Materiali, finiture ed impianti

L'**alloggio** è completo al rustico e rifinito con pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato; la zona cottura, il bagno e la lavanderia hanno rivestimenti ceramici sulle pareti; gli accessori sanitari sono in porcellana e dotati di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc completi di tapparelle in plastica azionabili con cinghie. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas metano.

Il **box** ha pavimento in ceramica e battiscopa in marmo, pareti rivestite con intonaco del tipo civile, saracinesca in metallo ed è dotato di impianto elettrico.

Situazione analoga al box per **la cantinola**.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati riscontrati lesioni o fenomeni fessurativi e tutte le finiture risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Superfici dell'alloggio	
Superficie residenziale	
Ingresso/salone	25,50 mq
Ripostiglio	2,46 mq
Cucina	14,50 mq
Bagno	4,58 mq
Disimpegno	10,20 mq
Camera	14,33 mq
Bagno	6,16 mq
Camera	20,37 mq
Totale	98,10 mq
Superficie non residenziale	
Balcone	40,50 mq
Totale	40,50 mq
Sup. coperta	113,94 mq

Confini

L'alloggio confina a est con vano scala e con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e sugli altri lati con area esterna condominiale. Il box auto al piano interrato confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a est ed ovest con aree comuni; la cantinola al piano interrato terra confina a nord con proprietà [REDACTED] e sugli altri lati con aree comuni.

Catasto urbano – Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
 1				A/3	3	6,5 vani	€ 671,39
				C/6	3	19 mq	€ 50,04
				C/2	3	6 mq	€ 18,90
In ditta: 							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che l'edificio di cui è porzione il compendio immobiliare in descrizione è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n°257 del 12/12/2005 e successiva variante in corso d'opera (D.I.A.) prot. 017642 in data 15.07.2019.

Dal confronto tra i grafici allegati ai predetti titoli e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità interne.

I beni pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata e, pertanto, non risultano finanziati nemmeno parzialmente con risorse pubbliche.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

L'alloggio è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], per essergli pervenuto attraverso il seguente titolo:

- atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO COOPERATIVO notaio Rinaldi, rep.n° [REDACTED] del 23/09/2009, trascritto a Taranto il 28/09/2009 al n° [REDACTED], dalla società PALOMBELLE Soc. Coop..

- alla società PALOMBELLE Soc. Coop..il suolo su cui è stato realizzato l'immobile era pervenuto con atti di vendita rogati dal notaio Rinaldi in M. Franca, in data 05/09/1995 rep.n° [REDACTED], registrato a Taranto il 25.09.1995 al [REDACTED], trascritto a Taranto il 02/10/1995 al n° [REDACTED], in data 09/07/1996 rep.n° [REDACTED], registrato a Taranto il 23.07.1996 al n. [REDACTED], trascritto a Taranto il 19/07/1996 al n° [REDACTED] e in data 09/07/1996 rep.n° [REDACTED], registrato a Taranto il 23.07.1996 al n. [REDACTED], trascritto a Taranto il 19/07/1996 al n° [REDACTED] a cui ha fatto seguito atto di cessione e convenzione stipulato con il Comune di Martina Franca ai sensi della legge 865/1971, con atto a rogito del Notaio Rinaldi in data 25/09/1996, registrato a Taranto il 01.10.1996 al n. [REDACTED], ed atto di avveramento di condizione a rogito del Notaio Rinaldi in data 09/11/2006, rep. n. [REDACTED] registrato a Taranto il 27.11.2006 al n. [REDACTED]

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):

diritto	Q.tà	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/1	Atto di assegnazione	Notaio RINALDI	23/09/09	28/09/2009	██████

La piena proprietà dell'alloggio è pervenuta a ██████

Stato di possesso

Il compendio immobiliare è la residenza del debitore esecutato.

Risultati dell'ispezione ipotecaria (all. 4b)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 10.07.2023, della quale si riporta l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario nn° ██████ del 30/09/2009 a favore dei Banca Monte dei Paschi di Siena SpA;
- iscrizione di Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo nn° ██████ del 05/07/2019;
- trascrizione di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia nn° ██████ del 30/09/2009;
- trascrizione di Pignoramento Immobiliare del 23/07/2019 nn° ██████ a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.

Documentazione allegata/verificata

Provenienza	Planim. attuale	Planim. catastale	Planim. progetto	Locazione	Estratto matrimonio	Cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	---	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "Abitato Periferico Esterno al Periplo: Via Delle Murge, Dei Mille, Della Stazione, Della Libertà, Italia, Montegrappa, Oberdan" del Comune di Martina Franca per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" e aggiornate al secondo semestre 2022. In base a ciò, all'alloggio è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € **1.450,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

All'immobile è stato applicato il coefficiente di piano 0,96 (secondo piano con ascensore), di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 1 (per immobile mai usato in buono stato) ed è stato considerato un abbattimento del 5% del valore commerciale per l'assenza di garanzia per vizi.

Al box auto è stato assegnato un valore a corpo pari ad € **1.050,00/mq**, in riferimento ai medesimi valori O.M.I., mentre **alla cantinola** è stato attribuito un valore a corpo pari ad € **5.000,00**.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

60% per le Verande e vani di tipologia affine

35% Terrazzi coperti

25% fino al valore della superficie coperta per Balconi e Terrazzi scoperti.

10% per eventuale quota parte superficie terrazzi eccedente il valore della superficie coperta

Sup. commerciale alloggio: **98,10 mq + 0,25x40,50mq = 108,23 mq.**

VALORE COMMERCIALE ALLOGGIO:

108,23 mq x 1.450,00 x 0,96 x 0,95 €/mq = € 143.123,35

VALORE COMMERCIALE BOX:

19,00 mq x 1.050,00 €/mq = € 19.950,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE:

€ 143.123,35 + € 19.950,00 + € 5.000,00 = € 168.073,35, che si arrotonda a:
€ 168.100,00 (VALORE A BASE D'ASTA)

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Martina Franca composto **dall'alloggio** di 113,94mq coperti, porzione dell'edificio, dotato di ascensore, alla

██████████, posto ivi al 2° piano con accesso dalla porta a destra nel ballatoio salendo le scale, articolato in ingresso-salone, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto e n.2 bagni per una superficie utile di 98,10mq, oltre a un balcone che raccorda dall'esterno l'intero appartamento di 40,50mq; **da un box auto** di consistenza 19,00mq e **da una cantinola** di 6,00mq utili, entrambi posti al piano seminterrato ed accessibili da scala interna condominiale.

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Martina Franca al ██████████:

- l'alloggio al ██████████, cat. A/3 di 3° classe, cons. 6,5 vani, r.c. € 671,39;
- il box auto al ██████████, cat. C/6 di 3° classe, cons. 19mq, r.c. € 50,04.
- la cantinola al ██████████, cat. C/2 di 3° classe, cons. 6mq, r.c. € 18,90;

Confinanti:

l'alloggio a est con vano scala e con proprietà ██████████, a sud con proprietà ██████████ e sugli altri lati con area esterna condominiale;

Il box auto al piano interrato a nord con proprietà ██████████. a sud con proprietà ██████████, a est ed ovest con aree comuni;

la cantinola al piano interrato terra a nord con proprietà ██████████ e sugli altri lati con aree comuni.

Le unità immobiliari, non dotate del Certificato di Agibilità, sono state realizzate in conformità al Permesso di Costruire n°257 del 12/12/2005 e successiva variante in corso d'opera (D.I.A.) prot. 017642 in data 15.07.2019.

RIEPILOGO

Prezzo base: € 168.100,00

Iscrizioni			
N.r.p./r.g.	Del	Tipo	A favore
██████████	30/09/2009	Ipoteca volontaria	Monte dei Paschi di Siena SpA
██████████	05/07/2019	Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo	Agenzia delle Entrate/Riscossione

Trascrizioni			
N.r.p./r.g.	Del	Tipo	A favore
██████████	30/09/2009	atto di assegnazione a socio di Cooperativa	██████████
██████████	23/07/2019	Pignoramento	Monte dei Paschi di Siena SpA

Taranto, lì 08.07.2023

Il C.T.U.

Ing. Gianpiero VENUTO

