

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 278/2025

PROMOSSO DA

“CASTELLO FINANCE S.R.L.”

CONTRO

“*+ 1”**

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella

Sommario

0. INTRODUZIONE.....	4
0.1 QUESITI	4
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE	8
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	8
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	9
0.5 OPERAZIONI PERITALI	9
0.6 SOPRALLUOGHI	9
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO N. 1	11
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	11
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	11
1.3 FABBRICATO	11
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	11
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	11
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	12
1.7 AMBIENTI.....	12
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	12
1.9 CONFINI	12
1.10 PRATICA EDILIZIA	12
1.11 AGIBILITÀ	13
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	13
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
1.14 STATO DI POSSESSO.....	13
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	14
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale	14
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	14
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	15
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	15
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	15
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	15
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	15
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità.....	15
1.21 CONCLUSIONI.....	15
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	16
1.24 PREZZO STIMATO	16
2. LOTTO N. 2	17
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	17
2.2 CARATTERISTICHE ZONA	17
2.3 FABBRICATO	17
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	17
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	17
2.6 STATO MANUTENTIVO.....	17
2.7 AMBIENTI.....	18
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	18
2.9 CONFINI	18
2.10 PRATICA EDILIZIA	18
2.11 AGIBILITÀ	19
2.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	19

2.13	PROVENIENZE VENTENNALI	19
2.14	STATO DI POSSESSO.....	19
2.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
2.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	20
2.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	20
2.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	20
2.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	20
2.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	21
2.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	21
2.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	21
2.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	21
2.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	21
2.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	21
2.21	CONCLUSIONI.....	21
2.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	21
2.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	22
2.24	PREZZO STIMATO	22
3.	LOTTO N. 3	23
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	23
3.2	CARATTERISTICHE ZONA	23
3.3	FABBRICATO	23
3.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	23
3.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	23
3.6	STATO MANUTENTIVO.....	24
3.7	AMBIENTI.....	24
3.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	24
3.9	CONFINI	24
3.10	PRATICA EDILIZIA	25
3.11	AGIBILITÀ	25
3.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	25
3.13	PROVENIENZE VENTENNALI	25
3.14	STATO DI POSSESSO.....	25
3.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
3.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	26
3.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	26
3.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	26
3.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	26
3.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	27
3.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	27
3.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	27
3.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	27
3.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	27
3.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	27
3.21	CONCLUSIONI.....	27
3.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	27
3.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	28
3.24	PREZZO STIMATO	28
4.	DESCRIZIONI SINTETICHE.....	29
4.1	LOTTO N. 1	29
4.2	LOTTO N. 2	29
4.3	LOTTO N. 3	29
	INDICE ALLEGATI	31

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 29/10/2025

Con provvedimento del 18/10/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto: che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo 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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura,

nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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).

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Carosino		
278-2025	1	Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Roma n. 64 di mq 51 riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 208 Subalterno 3, rendita € 582,10.
	2	Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Sacco e Vanzetti n. 4, di vani 6 riportato nel NCEU al Foglio 8 Particella 453 Subalterno 1, rendita € 449,32.
Comune di Monteiasi		
278-2025	3	Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Giuseppe Verdi n. 47, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 4 Particella 857 Subalterno 1, rendita € 284,05.

Catasto fabbricati - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Carosino							
1	7	208	3	C/1	2	51 mq	€ 582,10
In ditta: ***, proprietà per 1/2, ***, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni							
2	8	453	1	A/3	3	6 vani	€ 449,32
In ditta: ***, proprietà							
Comune di Monteiasi							
3	4	857	1	A/3	3	5,5 vani	€ 284,05
In ditta: ***, proprietà							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Carosino								
1		7	208	3	C/1	2	51 mq	€ 582,10
In ditta: ***, proprietà per 1/2, ***, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni								

2		8	453	1	A/3	3	6 vani	€ 449,32
In ditta: ***, proprietà								
<i>Comune di Monteiasi</i>								
3		4	857	1	A/3	3	5,5 vani	€ 284,05
In ditta: ***, proprietà								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che i debitori (estratto per riassunto di atto di matrimonio – Allegato C).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con IVG, custode giudiziario nominato dal Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) al debitore, il sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 9/12/2025 alle ore 09:00. In tale giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato, a Carosino, attendendo invano il debitore che ha disatteso l'appuntamento. Successivamente, le operazioni sono state fissate nuovamente a mezzo raccomandata per il giorno 19/01/2026 ed ancora concordate per il giorno 23/01/2026 alle ore 15.00. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato a Carosino, dove, ricevuto dal debitore, ha potuto effettuare le indagini metriche e fotografiche. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse con le indagini metriche e fotografiche presso l'immobile di Monteiasi in data 14/03/2026 alle ore 11.00. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Carosino</i>		

278-2025	1	Piena proprietà di un locale commerciale, posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, ubicato in via Roma n. 64 a Carosino (TA), identificato in catasto fabbricati al foglio 7 particella 208 sub. 3.
	2	Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via Sacco e Vanzetti n. 4 a Carosino (TA), con area di pertinenza, in parte coperta, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 453 sub. 1.
Comune di Monteiasi		
278-2025	3	Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via G. Verdi n. 47 a Monteiasi (TA), dotata di locale deposito al piano interrato, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 857 sub. 1.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Carosino							
1	7	208	3	C/1	2	51 mq	€ 582,10
In ditta: ***, proprietà per 1/2, ***, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni							
2	8	453	1	A/3	3	6 vani	€ 449,32
In ditta: ***, proprietà							
Comune di Monteiasi							
3	4	857	1	A/3	3	5,5 vani	€ 284,05
In ditta: ***, proprietà							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un locale commerciale, posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, ubicato in via Roma n. 64 a Carosino (TA), identificato in catasto fabbricati al foglio 7 particella 208 sub. 3 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Carosino, in una zona centrale dell'abitato, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, di antica costruzione e privo di ascensore, è composto da due piani fuori terra. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con coperture a volta. Gli infissi esterni sono in legno e in metallo. Il balcone dell'appartamento posto al primo piano è privo di parapetto. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è il locale commerciale che ingloba tre ambienti. Attraverso l'ambiente di destra, mediante due disimpegni, si giunge ad un WC. Posteriormente al locale commerciale vi è un locale deposito che consente l'accesso all'area esterna di pertinenza dalla superficie di circa 88 mq. Dall'area esterna, mediante una rampa di scale si accede ad un'area scoperta dalla superficie di circa 18 mq che consente l'accesso ad un piano ammezzato in parte coperto da volta a botte con altezza massima di circa 2,1 m. La superficie utile interna del locale è di circa 70 mq, quella del piano ammezzato è di circa 14 mq. L'altezza massima interna del locale varia da circa 4,40 m a circa 2,00 m. La superficie lorda complessiva del locale al piano terra è di circa 95 mq, quella del soppalco di circa 20 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono metallici. Il WC ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in ottone cromato. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario.

1.6 Stato manutentivo

Il locale si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Sono necessari, tuttavia, interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di intonaco ammalorato nel WC e sui prospetti. Infine, la mancanza della certificazione degli impianti non consente di esprimersi sulla conformità degli impianti alle norme vigenti.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale	41,4
Locale deposito	15,2
Disimpegno	6,9
Disimpegno	3,5
WC	2,1
Soppalco	14,3

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area di pertinenza (p.T)	87,5
Area scoperta (p. ammez.)	17,8

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta (p.T)	69,1
Scoperta (p.T)	87,5
Coperta (p.ammez.)	14,3
Scoperta (p.ammez.)	17,8
Lorda (p.T)	94,8
Lorda (p.ammez.)	20,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno del locale oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

Il locale confina nell'insieme con Via Roma, con vano scale che conduce all'appartamento al primo piano, con proprietà *** o aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Sulla base dei documenti riscontrati presso il Comune di Carosino, risulta che il locale, di antica costruzione, come è possibile desumere dalla planimetria catastale storica (Allegato G), è stato interessato da un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale legittimato

dalla concessione per esecuzione lavori edili n. 19/93 rilasciata in data 22/03/1993 (Allegato H), cui ha fatto seguito la autorizzazione di agibilità riportata nel par. seguente.

1.11 Agibilità

Il locale commerciale ha ottenuto l'autorizzazione di agibilità n. 7808 del 13/12/1994 (Allegato I).

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 19/09/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 7 particella 208 subalterno 3 – *** in comunione legale dei beni						
proprietà	1/1	Atto di cessione in luogo di adempimento	Notaio Francesco Pizzuti	5 giugno 2015	3 luglio 2015	9502
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 7 particella 208 subalterno 3 – *** in comunione legale dei beni						
dal 19/09/2025 al 3/07/2015	*** e ***	Atto di cessione in luogo di adempimento	Notaio Francesco Pizzuti	5/06/2015	3/07/2015	9502
dal 3/07/2015 al 18/01/2007	*** e ***	Atto di compravendita	Notaio Giovanni Mobilio	11/01/2007	18/01/2007	1075
dal 18/01/2007 al 27/09/1999	***	Atto di divisione	Notaio Giovanni Sebastio	2/09/1999	27/09/1999	11936

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità dei debitori.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

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

1.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

1.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

1.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

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

1.15.2.1 *Iscrizioni*

/.

1.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17711	18/09/2025	Pignoramento immobiliare	Castello Finance SRL

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione per il cambio di destinazione d'uso, in quanto sono presenti, per la presenza del soppalco, non evidente nell'elaborato grafico allegato alla concessione, altezze minime dei locali accessori non consentite dal vigente regolamento edilizio del Comune di Carosino, se non, con altezze minime in deroga, "previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti". Per tale motivo, in fase di valutazione del locale commerciale, si terrà conto, cautelativamente, dei costi necessari per demolire il soppalco.

1.15.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

La planimetria catastale (Allegato K) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi, ma non presenterà difformità sostanziali dopo la eliminazione delle difformità riscontrate.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente¹.

¹ Non vi è condominio

1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /*

2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /*

3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

1.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	---	Sì	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Carosino, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale, che dovrà essere ripristinato quanto autorizzato con concessione del 1993, consultando

atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 400,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda legittima e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (area esterna esclusiva, ragguagliata al 10%, fino al raggiungimento della superficie del locale, e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [94,8 + (97,5 \times 0,10)] \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 104,55 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 41.820,00.$$

1.23 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.182,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 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
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = € 41.820,00 - € (4.182,00 - 3.000,00) = € 34.638,00, \text{ che si arrotonda a } € \mathbf{35.000,00}.$$

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via Sacco e Vanzetti n. 4 a Carosino (TA), con area di pertinenza, in parte coperta, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 453 sub. 1 (Allegato L).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Carosino, in una zona periferica dell'abitato, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3 Fabbricato

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. La struttura portante del fabbricato è in telai in cemento armato, con solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in anticorodal ed i balconi hanno il parapetto in cemento. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato M) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è l'ingresso-cucina-pranzo che consente l'accesso ad un soggiorno, ad un WC e, attraverso un disimpegno, alla zona notte composta da un ripostiglio, una camera, due stanze da letto ed un bagno. La superficie utile è di circa 114 mq. Esternamente si completa con un balcone, dalla superficie di circa 4 mq, con un atrio, dalla superficie di circa 7 mq, con un'area esterna coperta, dalla superficie di circa 51 mq ed un'area di pertinenza di circa 72 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 3,4 m. La superficie lorda è pari a circa 133 mq.

2.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal. Il WC ed il bagno hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in ottone cromato. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, telefonico e termico con diffusori in ghisa e caldaia autonoma.

2.6 Stato manutentivo

L'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sebbene ci sia presenza di condensa. Inoltre, sulla base di quanto riportato nel par. 2.11, non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti alle norme vigenti. Infine, non sono verificati per tutti gli ambienti i rapporti aeroilluminanti.

2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/cucina/pranzo	27,3
Soggiorno	18,3
WC	3,2
Letto	26,5
Ripostiglio	1,5
Disimpegno	9,7
Bagno	7,2
Letto	11,8
Camera	8,5
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	4,2
Atrio	7,4
Area esterna coperta	51,3
Area di pertinenza	72,1
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	114,0
Scoperta	123,4
Lorda	133,0

2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno del locale oggetto di pignoramento.

2.9 Confini

L'abitazione confina nell'insieme con via Sacco e Vanzetti, con vano scale, con proprietà *** o aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Sulla base dei documenti riscontrati presso il Comune di Carosino, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 9 rilasciata dal sindaco del Comune di Carosino in data 25/03/1988, della concessione in variante n. 39/88,

rilasciata in data 27/06/1988 e della concessione in sanatoria n. 9/90 rilasciata in data 14/02/1990 (Allegato N).

2.11 Agibilità

In base a quanto riscontrato nel Comune di Carosino, l'immobile è privo del certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 19/09/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 8 particella 453 subalterno 1 – ***						
proprietà ²	1/1	Atto di donazione	Notaio Angelina Latorraca	23 maggio 1990	30 maggio 1990	8453

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato O.

2.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 8 particella 453 subalterno 1 – ***						
dal 19/09/2025 al 30/05/1990	***	Atto di donazione	Notaio Angelina Latorraca	23/05/1990	30/05/1990	8453

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2.14 Stato di possesso

L'abitazione, alla data del sopralluogo, è risultata occupata dai debitori.

2.15 Vincoli ed oneri giuridici

² Con il decesso della donante avvenuto in data 14/12/2020 (Allegato C), l'usufrutto si è ricongiunto con la nuda proprietà donata

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

2.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

2.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

2.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

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

2.15.2.1 Iscrizioni

/.

2.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17711	18/09/2025	Pignoramento immobiliare	Castello Finance SRL

2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto all'elaborato grafico riscontrato, consistenti in una diversa distribuzione interna ed una variazione di prospetto, regolarizzabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

2.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato P) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi, regolarizzabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

2.16 Altre informazioni per l'acquirente³.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie: β).*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: vedi par. 2.23*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: vedi par. 2.23.*

³ Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore, non si conosce l'eventuale quota condominiale e, cautelativamente, nel par. 2.23 Adeguamenti e correzioni della stima è stata inserita una decurtazione della stima che tiene conto di eventuali spese condominiali insolute

2.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

2.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	---	Sì	---	---

2.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

2.20 Ulteriori accertamenti

2.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

2.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Carosino, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale, della mancanza di agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 900,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota ed area esterna esclusiva,

ragguagliata al 10%, fino al raggiungimento della superficie del locale, e al 2% oltre tale quota)

- D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [133,0 + (25 \times 0,3 + 38 \times 0,1) + (72,1 \times 0,10)] \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 151,51 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 136.359,00.$$

2.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed

eventuali spese condominiali insolute: € 13.635,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima): € 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 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

2.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 136.359,00 - \text{€ } (13.635,90 + 5.000,00) = \text{€ } 117.723,10 \text{ che si arrotonda a € } 118.000,00.$$

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via G. Verdi n. 47 a Monteiasi (TA), dotata di locale deposito al piano interrato, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 857 sub. 1 (Allegato Q).

3.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Monteiasi, in una zona centrale dell'abitato, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 Fabbricato

Il fabbricato è composto da un piano fuori terra. La struttura portante del fabbricato è mista con muratura portante e solai piani latero-cementizi. Gli infissi esterni sono in legno. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

3.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato R) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è l'ingresso, preceduto da un antingresso, che consente l'accesso, a destra, ad un deposito e ad una camera e, di fronte, ad una stanza da letto che conduce ad un soggiorno, collegato ad un cucinino e ad un WC. La superficie utile è di circa 92 mq. Esternamente si completa con due atri, dalla superficie complessiva di circa 35 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 3,7 m. Il locale deposito, adiacente all'ingresso, nel quale è posta la scala che conduce al lastrico solare, ha altezza utile pari a circa 6,8 m. La superficie lorda è pari a circa 126 mq. Dal locale deposito posto al piano terra, si giunge al locale deposito⁴ posto al piano interrato, avente superficie lorda di circa 60 mq.

3.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in segato di marmo; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno. Il WC ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in ottone cromato. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e igienico sanitario.

⁴ Si osserva che la esistenza del locale deposito al piano interrato non è indicata nell'atto di provenienza (Allegato T) né è riportata nella planimetria catastale storica (Allegato V) sebbene sia presente nelle tavole allegate alle pratiche edilizie

3.6 Stato manutentivo

L'abitazione si presenta in modeste condizioni di conservazione e manutenzione. Sono necessari, tuttavia, interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare il solaio della camera che ha accesso dall'ingresso e che si presenta ammalorato, sostenuto da puntelli, con evidenza di infiltrazioni di acqua piovana. Inoltre, sulla base di quanto riportato nel par. 3.11, non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti alle norme vigenti. Infine, non sono verificati per tutti gli ambienti i rapporti aeroilluminanti.

3.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	12,0
Ingresso	1,4
Deposito	15,4
Camera	18,3
Letto	17,7
Cucinino	2,8
Soggiorno	17,6
WC	6,4
Deposito (p.S1)	44,7
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Atrio	5,9
Atrio	29,0
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta (p.T)	91,6
Coperta (p.S1)	44,7
Scoperta	34,9
Lorda (p.T)	126,2
Lorda (p.S1)	61,6

3.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno del locale oggetto di pignoramento.

3.9 Confini

L'abitazione confina nell'insieme con via G. Verdi, con proprietà *** o aventi causa, con proprietà *** o aventi causa salvo altri.

3.10 Pratica edilizia

Sulla base dei documenti riscontrati presso il Comune di Monteiasi, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito in forza della autorizzazione concessa in data 23/06/1956 e della concessione di costruzione n. 11/88 rilasciata dal sindaco del Comune di Monteiasi in data 20/04/1988 (Allegato S).

3.11 Agibilità

In base a quanto riscontrato nel Comune di Monteiasi, l'immobile è privo del certificato di agibilità.

3.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 19/09/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 4 particella 857 subalterno 1 – ***						
proprietà	1/1	Atto di donazione e divisione	Notaio Rocco D'Amore	18/02/1986	15/03/1986	3622 3623
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato T.						

3.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 4 particella 857 subalterno 1 – ***						
dal 19/09/2025 al 15/03/1986	***	Atto di donazione e divisione	Notaio Rocco D'Amore	18/02/1986	15/03/1986	3622 3623

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

3.14 Stato di possesso

L'abitazione, alla data del sopralluogo, è risultata occupata da un terzo occupante privo di titolo.

3.15 Vincoli ed oneri giuridici

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

3.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

3.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

3.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

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

3.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8555	30/12/2008	Ipoteca legale	Soget SPA
2761	13/05/2008	Ipoteca volontaria	Castello Finance SRL

3.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
389	9/01/2013	Pignoramento immobiliare ⁵	Castello Finance SRL
17711	18/09/2025	Pignoramento immobiliare	Castello Finance SRL

3.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

3.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto all'elaborato grafico riscontrato, consistenti in una diversa distribuzione, regolarizzabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

3.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato U) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

3.16 Altre informazioni per l'acquirente⁶.

1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* /.

⁵ La relativa procedura n. 531/92 è stata estinta in data 23/06/2022.

⁶ Non vi è condominio

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

3.17 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

3.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

3.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

3.20 Ulteriori accertamenti

3.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale, della mancanza di agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando

l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 400,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (depositi, ragguagliati al 50%, se collegati con i vani principali e/o accessori) e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota ed area esterna esclusiva, ragguagliata al 10%, fino al raggiungimento della superficie del locale, e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [110,8 + (15,4 + 61,5) \times 0,5 + (25 \times 0,3 + 9,9 \times 0,1) + (34,9 \times 0,10)] \text{ mq} \times 400,00 \\ \text{€}/\text{mq} = 161,23 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 64.492,00.$$

3.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 6.449,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 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
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

3.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 64.492,00 - \text{€ } (6.449,20 + 5.000,00) = \text{€ } 53.042,80 \text{ che si arrotonda a € } \mathbf{53.000,00}.$$

4. DESCRIZIONI SINTETICHE

4.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un locale commerciale, posto al piano terra, con accesso diretto dalla strada, ubicato in via Roma n. 64 a Carosino (TA), identificato in catasto fabbricati al foglio 7 particella 208 sub. 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 51 mq, rendita € 582,10.

Il locale confina nell'insieme con Via Roma, con vano scale che conduce all'appartamento al primo piano, con proprietà *** o aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

Il locale, per il quale stata riscontrata l'autorizzazione di agibilità n. 7808 del 13/12/1994, presenta difformità rispetto al titolo edilizio assentito, per le quali si è previsto, in fase di valutazione del valore dell'immobile, il ripristino allo stato legittimo. Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità dei debitori.

Prezzo stimato: € 35.000,00

4.2 Lotto n. 2

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via Sacco e Vanzetti n. 4 a Carosino (TA), con area di pertinenza, in parte coperta, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 453 sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32.

L'abitazione confina nell'insieme con via Sacco e Vanzetti, con vano scale, con proprietà *** o aventi causa, salvo altri.

L'abitazione, per il quale non è stato riscontrato il certificato di agibilità, presenta difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile. L'abitazione è occupata dai debitori.

Prezzo stimato: € 118.000,00

4.3 Lotto n. 3

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, con ingresso da via G. Verdi n. 47 a Montebelluna (TA), dotata di locale deposito al piano interrato, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 857 sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05.

L'abitazione confina nell'insieme con via G. Verdi, con proprietà *** o aventi causa, con proprietà *** o aventi causa salvo altri.

L'abitazione, per il quale non è stato riscontrato il certificato di agibilità, presenta difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile. L'abitazione è occupata da un terzo occupante senza titolo.

Prezzo stimato: € 53.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 7 aprile 2026

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto di atto di matrimonio e certificato di morte madre debitrice*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Planimetria catastale storica*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Autorizzazione di agibilità*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato L** – *Lotto 2 – Visura catastale*
- Allegato M** – *Lotto 2 – Planimetria attuale*
- Allegato N** – *Lotto 2 – Pratiche edilizie*
- Allegato O** – *Lotto 2 – Atto di provenienza*
- Allegato P** – *Lotto 2 – Planimetria catastale*
- Allegato Q** – *Lotto 3 – Visura catastale*
- Allegato R** – *Lotto 3 – Planimetria attuale*
- Allegato S** – *Lotto 3 – Pratiche edilizie*
- Allegato T** – *Lotto 3 – Atto di provenienza*
- Allegato U** – *Lotto 3 – Planimetria catastale*
- Allegato V** – *Lotto 3 – Planimetria catastale storica*
- Allegato W** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato X** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato Y** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato Z** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato Z1** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*