

STUDIO TECNICO

Geom. TRINCHERA Aurelio

Via Brest n. 2 - 74121 Taranto

Cell. 333/2634521

aureliotr@libero.it – aurelio.trinchera@geopec.it



TRIBUNALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 291/24 R.E.

Promossa da: **TICINO SPV S.R.L.**

Contro: ---

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ZANNA Francesca**

Udienza per conferimento del 05/05/2025



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 291/24, promossa da:

TICINO SPV S.R.L.

Contro

Decreto di nomina del 05/05/2025, udienza per comparizione delle parti 15/12/2025

Dopo il giuramento di rito il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca ZANNA
poneva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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

Successivamente:

- 1. descriva 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. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*



Descriva 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).

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

3. *Accerti 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. *Accerti, 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. *Verifichi 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 precisi 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. *Accerti 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. *Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9. *Determini 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 regolamentazione 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.);*

10. *Alleggi le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli*



ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

12. Alleghi 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;

13. Alleghi, 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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti:

Proc. n. 291/24 – Lotto unico - Comune di Massafra (TA)

Nel fabbricato in Massafra in via Sasso Cosimo 7, 9 e 11, edificato sul lotto n. 8 del comparto 1 del piano di zona per l'edilizia economico popolare di cui alla L. 167/ 62:

- appartamento di abitazione a secondo piano con ingresso dalla porta al centro sul pianerottolo, composto di quattro vani, cucina e accessori.



Confini: ascensore, appartamento sub.16, appartamento sub .17 e con area scoperta condominiale.

- locale uso garage a piano terra con accesso dall'area condominiale, di circa metri quadrati ventisei, destinato permanentemente come pertinenza a servizio dell'appartamento anzidetto.

Confini: area comune di accesso, terrapieno e box sub.5 e sub. 6.

Catasto urbano

Lotto unico – Comune di Massafra (TA)

- foglio 49, p.lla 398, sub. 18, VIA COSIMO SASSO n. 9, Piano 2, categoria A/3 classe 3, consistenza 6 vani, rendita €. 526,79;
- foglio 49, p.lla 398, sub. 7, VIA COSIMO SASSO n. 7-11, Piano T , categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita €. 57,74;

In ditta: ---, Proprietà 1/1.

Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi

Successivamente all'incarico, il C.T.U. sottoscritto, in concordia con l'Ausiliario, Avv. Angelo MESSINESE, avviava le operazioni peritali avendo comunicato regolarmente alle parti data e luogo d'incontro per il sopralluogo, fissando gli stessi al 6 giugno 2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di perizia.

Le operazioni di rilievo, regolarmente avviate, si sono concluse lo stesso giorno.

Successivamente il CTU acquisiva il titolo edilizio dall'Archivio Edile di Massafra, e i dati catastali dall'Agenzia delle Entrate. Il titolo di proprietà è stato fornito dall'esecutato.

~0~



Controllata, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

ed in particolare:

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

- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione.

Il creditore procedente:

- non ha depositato l'estratto catastale attuale;

- non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato ed è quindi stato acquisito dal CTU sottoscritto dal Comune del luogo in cui è stato celebrato;

- esiste rapporto di coniugio e dalle annotazioni a margine risulta che alla data di acquisto l'esecutato era coniugato in regime di separazione legale;

Acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

Acquisita la documentazione urbanistica originaria;

Acquisiti i dati le planimetrie catastali attuali;

Si procede con la

RELAZIONE DI STIMA

Risposta a Punto 1 dei quesiti

Descrizione sintetica: Abitazione in condominio al secondo piano di palazzina facente parte di un più ampio complesso edilizio a schiera. Posto nella immediata periferia di Massafra, ha accesso dai civici nn. 7 e 9 di via Cosimo Sasso. Detta palazzina

è compresa ed è in continuità con altre sulla stessa via, è dotata di un solo corpo scale con ascensore.

L'appartamento ha ingresso di fronte salendo le scale. Internamente è composto da: ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno, oltre a due balconi interni ed uno più ampio alla strada. All'appartamento è abbinato un box auto al piano terra accessibile dallo spazio comune.

Caratteristiche zona: Il condominio in cui ricade l'unità in oggetto è ubicato nell'immediata periferia di Massafra, con buona dotazione viaria costituita da strade principali sufficientemente ampie e ben soleggiate. Ben servita da mezzi pubblici, vi è presenza di negozi, scuole e supermercati. L'edilizia che caratterizza la zona, relativamente recente, risale agli anni 2000, di buona qualità.

La palazzina non occupa posizione panoramica.

Area pertinenziale: L'appartamento è privo di area pertinenziale ad uso esclusivo tuttavia può usufruire delle aree a verde comune all'interno del lotto di pertinenza condominiale.

Fabbricato: Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di perizia, posto all'interno di area comune di pertinenza, è aderente ad altri dello stesso complesso sui suoi lati Ovest ed Est, mentre a Nord confina con distacco con altri fabbricati e a Sud con via Cosimo Sasso, da cui ha accesso. Costituito da un piano terra destinato a box auto e 3 piani superiori, è dotato di un unico portone, androne e vano scale con ascensore. Realizzato con materiali di media qualità è stato ultimato nel 2006. Le facciate sono rivestite con graffiato plastico di colore chiaro, la pavimentazione dell'androne, dei

pianerottoli e i gradini sono in granito mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colore chiaro.

Unità immobiliare: L'appartamento oggetto di stima, avente altezza interna costante pari a mt. 2.85 è posto al secondo piano, con ingresso di fronte salendo le scale, di fianco alla porta dell'ascensore. Internamente è composto da un ingresso/soggiorno da cui si accede ad un ripostiglio, alla cucina, ad un balcone e al disimpegno. Da quest'ultimo si raggiunge il bagno e tre camere, una delle quali dotata di balcone. Sempre dall'ingresso/soggiorno si accede alla cucina e da questa al bucataio/bagno di servizio oltreché al balcone, più ampio, prospiciente l'area comune di pertinenza e quindi via Sasso. L'attuale disposizione è quella di cui all'originario accertamento.

Materiali e impianti: i materiali relativi allo stabile e alle parti comuni sono semplici e di buona qualità. Per quanto attiene l'appartamento i pavimenti sono in piastrelle di monocottura/gres, soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati con idropittura di colore chiaro. Le pareti dei bagni, del bucataio e di parte della cucina sono rivestite con piastrelle, le porte interne sono bugnate, color legno, del tipo tamburate; gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetro-camera, dotati di persiane ad ante in alluminio. La porta di ingresso è blindata. Anche per l'appartamento la qualità dei materiali è buona. Vi è presenza di impianto elettrico, riscaldamento e acqua calda affidata a caldaia autonoma, idrico fognario, oltre a quello citofonico condominiale.

Il box al piano terra, dotato di serranda basculante e di impianto di illuminazione, ha pareti e soffitti semplicemente intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle di cemento e scaglie di marmo.

Stato manutentivo: buono, tanto per lo stabile che per l'appartamento e il box.

Conclusioni: L'appartamento, il box di pertinenza e lo stabile in cui ricadono, risalente al 2006, si presentano in buono stato di conservazioni, completi e ben rifiniti, dotati degli impianti necessari in zona semi periferica, ben soleggiata e con buona dotazione viaria.

Pertinenze: Si ritiene di considerare pertinenza esclusiva il box al piano terra catastalmente rientrante tra le unità oggetto della presente procedura.

Ambienti

Ambiente interno: ingresso/soggiorno mq. 31,20, ripostiglio mq. 3.45, cucina mq. 13,30, bucataio/bagno di servizio mq. 5,55, disimpegno mq. 3,80, bagno mq. 5,40, camera 1 mq. 8,80, camera 2 mq. 17,10, camera 3 mq. 15,20 - **Ambienti di servizio:** balconi interni mq. 8,70, balcone alla strada mq. 15,90 - **Pertinenza:** box auto al piano terra mq. 25,55.

Riepilogo ambienti: Superficie Lorda (escluso balconi) mq. 127,30, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 103,80, oltre ai balconi interni di mq. 8,70, al balcone alla strada di mq. 15,90 e al box di pertinenza la cui superficie lorda (commerciale) è di mq. 28,40.

Confini: L'appartamento confina a Nord con vano scale ed altre abitazioni, per gli altri lati con area comune di pertinenza che nel suo lato Sud confina con via Sasso.

Il box di pertinenza confina con altri box tranne che ad Est che corrisponde al lato di accesso dall'area comune.

Risposta a Punto 2 dei quesiti

Pratica edilizia: Il complesso in cui ricade l'appartamento e il box oggetto di perizia è stato realizzato a seguito della C.E. del 10/04/2002, al P.d.C. in variante n. 171 del 02/08/2004 e della D.I.A. in variante n. 114/08 del 22/04/2008.

Abitabilità: il complesso di cui sopra, dal subalterno catastale 4 al 21 (tra cui quelli di cui alla presente relazione) è stato poi dichiarato agibile il 9 gennaio 2007 con documento n. 2, Pos. 106/2006.

Difformità: Dal confronto tra i grafici riferiti all'ultimo titolo valido e la situazione rilevata, nell'ambito delle tolleranze previste, si è preso atto di una certa corrispondenza.

Condonabilità: non necessaria.

Conclusioni: quanto oggetto della presente è conforme al titolo edilizio di riferimento e non richiede sanatorie.

Risposta a Punto 3 dei quesiti

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

In particolare i dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione.

Non è stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento.

Risposta a Punto 4 dei quesiti

Sulla scorta della documentazione prelevata e acquisita, alla **data della trascrizione del pignoramento: 21/11/2024** la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di un atto regolarmente trascritto.

È stata acquisita copia dell'atto di assegnazione favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità

Lotto unico, Comune di Massafra Foglio 49 Particella 398 sub. 7 e 18 – ---,

- **diritto** proprietà, **qt.** 100 %; **Perv.** A --- per il diritto di piena proprietà 1/1 di piena proprietà, contro CASA COOP.SOCIETA' COOPERATIVA per i diritti di 1/1 di piena proprietà **per** scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Cosimo Panetti Notaio in Massafra (TA) per Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia, del 18/10/2007 repertorio n. 88473/33158, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 24/10/2007 al n. 21350 di formalità.
- **Perv. a** CASA COOP.SOCIETA' COOPERATIVA per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da COMUNE DI MASSAFRA per il diritto di 1/1 di piena proprietà **per** Atto notarile pubblico di Convenzione Edilizia a rogito Dott. Giovanni D'Amore Notaio in Taranto (TA), del 06/11/2001 repertorio n. 2087, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 09/11/2001 al n. 13947 di formalità.

N.B. Come fedelmente riportato nella nota di trascrizione: (... si avrà infine la risoluzione dell'atto di cessione nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri cui all'art.12 della presente convenzione. La risoluzione del contratto di cessione, comporterà il ripristino della proprietà dell'area in capo al Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del cessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune. In



caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del cessionario (per impresa o cooperativa di produzione e lavoro). L'amministrazione potrà dichiarare la risoluzione dell'atto di cessione e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto ad acquistare gli alloggi promessi in vendita, accollandosi anche la spese per l'eventuale completamento dei medesimi.)

- **Perv. a** COMUNE DI MASSAFRA per il diritto di 1/1 di piena proprietà, da --- per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno. **per** Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvatore De Stefano Notaio in Massafra (TA), del 31/12/1982 registrato a Taranto (TA) il 06/01/1983 al n. 347, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 11/01/1983 al n. 553 di formalità.

Iscrizioni

Pignoramento Immobiliare n. 18492 del 17/10/2019 favore: UBI BANCA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo (BG), (richiedente: TISCI CLAUDIO PER AVV.TO MARCELLO MORAMARCO, Via C. Giovinnazzi n. 5 - Taranto), contro ---; Pubblico Ufficiale: UFF.GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE SEZ. DIS. del 15/10/2019 rep.5465.

Pignoramento Immobiliare n. 22294 del 21/11/2024 favore: TICINO SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), (richiedente: TICINO SPV S.R.L. - Roma, Via Curtatone

n. 3) e contro: ---; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI TARANTO del 28/08/2024
rep.5197.

Trascrizioni

Ipoteca Volontaria n. 2115 del 31/03/2009 favore: UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano (MI), (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Calabria n. 31) e contro: ---; per Euro 600.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Cosimo Panetti, Notaio in Massafra (TA), in data 30/03/2009 rep.21248/18979.

Risposta a Punto 5 dei quesiti

Per quanto il lotto in questione sia costituito da due unità catastali distinte, si è ritenuto non possibile vendere i beni pignorati in più lotti in conseguenza della precisa indicazione che sull'Atto di Assegnazione, in merito al box, cita testualmente: ... destinato permanentemente come pertinenza a servizio dell'appartamento...

Risposta a Punto 6 dei quesiti

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

Risposta a Punto 7 dei quesiti

L'immobile è in uso al sign. --- per se e i suoi aventi causa, in forza di contratto di locazione registrato il 4 novembre 2010, serie 3, al n. 10170.

Non risultano formalità, vincoli o oneri.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile è in condominio e, per quanto desunto dalla documentazione acquisita e fornita al sottoscritto:



- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di €. 1452 salvo conguagli;*
- *non vi è sussistenza di spese straordinarie già deliberate;*
- *dal saldo precedente proviene un debito di €. 1.746,50 e tutte le quote ordinarie da gennaio a luglio 2025 che assieme al saldo precedente determina un debito di €. 2.724,18.*

Risposta a Punto 8 dei quesiti

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta a Punto 9 dei quesiti

Metodo di stima: Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo economico", considerata la data di costruzione, l'estensione e lo stato di conservazione, dal confronto con altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 110,00. Alla superficie dell'appartamento è quindi stata aggiunta la superficie dei balconi interni, quella del balcone alla strada e quella del box di pertinenza, tutte opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione, rispettivamente, dei coefficienti: 0,25, 0,30, 0,60.

se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 127,30;



- la superficie dei balconi interni è pari a mq. 8,70;
- la superficie del balcone alla strada è pari a mq. 15,90;
- la superficie commerciale del box di pertinenza è pari a mq. 28,40

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, è pari a circa € 164.000,00**

così ottenuto:

$$[127,30 + (8,70 \times 0,25) + (15,90 \times 0,30) + (28,40 \times 0,60)] \times 1100,00 = \text{€ } 164433,50$$

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, copia del titolo abilitativo originario, documentazione fotografica.

prov. Sì, plan. att. Sì, plan. cat. Sì, estr. Matr. Sì.

Verifica allegato 2

n. trascr. Sì, mappa Sì, c. cat. Sì, c. ipot. Sì, c. not. Sì, D.U. No, Stor. no.

Conclusioni: La documentazione necessaria è in atti

In fede,

Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, venerdì 20 settembre 2025

