

Relazione di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 330/2023

\*\*\*\*\*. c/o Sig. \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI TARANTO

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE TECNICA



#### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 330/2023 R.G.E.

promosso da: \*\*\*\*\*

nei confronti del Sig. \*\*\*\*\*

udienza di giuramento del 11.07.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®



studio tecnico geom. Angelo Raffaele Bitonto – corso Italia, 371 – 74121 TARANTO

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

## ALLEGATI

Alla presente relazione, redatta su quindici pagine di una facciata l'una, compresa la copertina iniziale:

1. certificato contestuale di stato di famiglia e residenza del Sig. \*\*\*\*\*
2. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
3. copia dell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di procedura.
4. Esito accesso atti presso UTC Comune di Mottola relativo all'immobile oggetto di esecuzione;
5. verbale di sopralluogo;
6. planimetria stato di fatto dell'immobile;
7. documentazione fotografica, costituita da n. 13, foto a colori.
8. visura e planimetria catastale originarie;
9. visura e planimetria catastale aggiornate.

### 1. Mandato

L'III.mo Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Francesca ZANNA, nell'udienza del 11.07.2024, mi nominò esperto nella procedura esecutiva n. R.G.E. 330/2023 ponendomi il seguente quesito:

- **controlli**, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, C.P.C., segnalando, immediatamente, quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. **provveda** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Debitore ed agli eventuali Comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai Creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;



- a) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici comunali, degli atti di successione;
- b) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39; ed in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
  - d1) se le opere sono sanabili;
  - d2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
  - d3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici tecnici;
  - d4) i probabili costi;

2. **accerti**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti), l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art.177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;
3. **rediga**, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli



accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza alcun compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) l'Esperto, dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - f1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - f1a) domande giudiziali precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato ed altre trascrizioni;
    - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non eseguito;
    - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù);
  - f2) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
    - f2a) iscrizioni ipotecarie;
    - f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) l'Esperto, dovrà fornire, altresì, le seguenti informazioni:
  - g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;  
g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

4. **fornisca**, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite, precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al Debitore, ovvero, se l'immobile risulti comodamente divisibile;
5. **alleghi**, a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché, la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti, copia della perizia.
6. **invii**, contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria e, comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 C.P.C., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al Debitore, anche se non costituito, nonché ai Comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione, attestazione di aver eseguito tali invii;
7. **depositi**, altresì, tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno, la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto;
8. **segnali** tempestivamente ai Creditori istanti, eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;
9. in caso di decesso dell'Esecutato, **verifichi** se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto, se necessario, copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;
10. **acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
11. **sospenda** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il Creditore precedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;



12. **riferisca**, immediatamente al Giudice, di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando, contestualmente, la Parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima Parte, cui aderiscono tutti gli altri Creditori.

## 2. Inizio operazioni peritali – ricerca dei dati

Per l'immobile oggetto della procedura in questione, dopo aver verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 – secondo comma del C.P.C., ho eseguito la ricerca dei dati necessari all'espletamento dell'incarico, ottenendo:

- dall'Ufficio anagrafe del Comune di Mottola (TA), il certificato contestuale di stato di famiglia e residenza del Sig. \*\*\*\*\* (cod. fisc. \*\*\*\*\*);
- dall'Ufficio anagrafe del Comune di Mottola (TA), l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui si evince che, in data \*\*\*\*\* il Sig. \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio con la Sig.ra \*\*\*\*\* , all'interno del quale non viene specificato il regime nei loro rapporti patrimoniali; In seguito a separazione consensuale del \*\*\*\*\* , il Tribunale di Taranto, ha sancito la cessazione degli effetti civili del matrimonio con sentenza n. \*\*\*\*\*
- dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Mottola (TA), è pervenuta dichiarazione di inesistenza fascicolo edilizio ;
- dall'Agenzia del Territorio di Taranto, le visure e la planimetrie catastali;
- dall'esecutato, la copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di procedura.

## 3. Sopralluogo

In data 04.01.2025, alle ore 10.00, a seguito di convocazione a mezzo raccomandata A/R, la mia delegata geometra Annalisa ALTOMARE, ha provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico.

Inoltre, sono state verificate, le condizioni generali e la conformità degli stessi ai grafici catastali. Del sopralluogo, è stato redatto verbali.

#### 4. Descrizione dei beni rinvenute dall'atto di pignoramento

Procedura	Lotto	Descrizione del bene
330/2023	U	Civile abitazione con accesso indipendente, sita in Mottola (TA) al civico n. 29 di Via Gianbattista Vico, 29. Iscritto al catasto fabbricati al foglio 112, particella 30, sub. 6 – piano T-1_2 – Cat. A/3 - classe 2 – 3 vani - R.C. €. 170,43 – confinante a nord/est con altra u.i.u., a nord-ovest con Via del Risorgimento, a nord-est con Via G. Vico e sud-ovest con Via Palagianello. In ditta ***** 1/1

#### 5. Risultanze catastali ricavate dal certificato ipotecario

Come da consultazione ipotecaria protocollo T209914 del 14/11/2023, risulta pignorato il seguente immobile sito in Taranto:

Immobile	Foglio	P.IIA	sub	piano	cat	classe	vani	R.C.
1	112	30	6	1-2	A/3	2	3	170,43

in ditta del Sig. \*\*\*\*\* 1/1

#### 6. Dati catastali aggiornati

La planimetria catastale originaria della civile abitazione, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in loco, a causa di errata rappresentazione grafica in quanto, non era rappresentato né terrazzo e né rampa di accesso, che rende indipendente l'immobile. Infine, non venivano rappresentati, neppure i balconi presenti al primo piano; pertanto, si è proceduto all'aggiornamento dei grafici catastali, individuando un unico lotto di vendita:

LOTTO	Foglio	P.IIA	sub	piano	cat	classe	consist.	R.C.
U	112	30	10	T-1-2	A/3	2	4	227,24
Via Giambattista Vico, n.29- in ditta ***** 1/1								

## 7. Reindividuazione del lotto e confini

Procedura	Lotto	Descrizione dei beni
330/2023	U	<p>Civile abitazione, sita in Mottola (TA) al civico n. 29 di Via Gianbattista Vico. L'appartamento, con accesso indipendente, presenta portoncino al p.t e relativa rampa di scale di accesso che sbarca direttamente al primo piano. Qui si sviluppa l'appartamento in circa 100 mq lordi, ed è composto da disimpegno, grande vano cucina/pranzo, due camere, bagno, scala di accesso al terrazzo, ripostiglio e terrazzo (lastrico solare) dislocato al 2° piano. Sono presenti inoltre n.3 balconi. Il tutto, riportato a N.C.E.U. al foglio 112, particella 30, sub. 10 – piano T-1_2 – Cat. A/3 - classe 2 – 4 vani - R.C. €. 170,43 – confinante a nord/est con altra u.i.u., a nord-ovest con Via del Risorgimento, a nord-est con Via G. Vico e sud-ovest con Via Palagianello.</p> <p>In ditta ***** 1/1</p>

## 8. Iscrizioni e trascrizioni inerenti al bene oggetto di esecuzione

Da quanto ricavato dalla documentazione ipotecaria protocollo T1209914 del 14/11/2023, si evince la seguente storia ipotecaria.

### Storia ipotecaria:

Detto immobile è pervenuto al signor \*\*\*\*\*nato a Mottola (TA) il 21 ottobre 1975 c. f. \*\*\*\*\*, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12.04.2007 in notar Troise Mangoni Di S. Stefano Gianfranco di Mottola (TA) rep. n. 73094/19263, trascritto il 16.04.2007 ai nn. 11988/7785, da potere dei signori \*\*\*\*\* nata a Mottola (TA) il 3 settembre 1947 c. f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a Mottola (TA) il 6 marzo 1954 c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Mottola (TA) il 23 luglio 1958, c.f. \*\*\*\*\*, ai quali, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 112 particella 30 sub.3 e sub.4, era pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\* ,

stante altra quota pari a 3/18 di piena proprietà perveniva alla signora \*\*\*\*\* nata a Mottola (TA) il 10 giugno 1925 c. f. \*\*\*\*\*, per successione al



rispettivo padre e coniuge \*\*\*\*\* nato a Mottola (TA) il 6 ottobre 1923 c. f.

\*\*\*\*\*, deceduto il 01.09.2000, denunzia n.20 volume 1194/1, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 23.10.2000, trascritta il 23.09.2009 ai nn. 25803/16425.

Per detta successione, ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 12.04.2007 ai rogiti del notaio Troise Mangoni Di S. Stefano Gianfranco di Mottola (TA), rep. n. 73094/19263, (sopra citato), è stata trascritta in data 16.04.2007 ai nn. 11986/7783, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius \*\*\*\*\*, da parte degli eredi sopra citati.

- Quota pari a 2/9 ciascuno di piena proprietà a \*\*\*\*\* per

successione alla madre \*\*\*\*\* sopra generalizzata, deceduta il 14.01.2006, denunzia n.1545 volume 2006, presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il 06.09.2006, trascritta il 05.12.2006 ai nn. 34646/22125.

Per detta successione, ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 12.04.2007 ai rogiti del notaio Troise Mangoni Di S. Stefano Gianfranco di Mottola (TA), rep. n. 73094/19263, (sopra citato), è stata trascritta in data 16.04.2007 ai nn. 11987/7784, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius \*\*\*\*\*, da parte degli eredi sopra citati.

Ai danti causa, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* le abitazioni di tipo ultrapopolare (A5) in Mottola identificate in catasto al foglio 112 particelle 30 sub.3 e 30 sub.4, erano pervenute giusta atto di compravendita del 11.07.1985 in notar Raffaele Caravaglios di Castellaneta (TA) rep. n. 15298/8349, trascritto il 22.07.1985 ai nn. 11492/9819, da potere della signora \*\*\*\*\* nata a Mottola (TA) il 17 febbraio 1922 c. f. \*\*\*\*\*.

#### Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE trascritto il 08.11.2023 ai nn. 29203/22339, nascente da verbale di pignoramento immobili del 19.10.2023, Utep Taranto, rep. n° 5436, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro \*\*\*\*\* nato a Mottola (TA) il 21 ottobre 1975 codice fiscale \*\*\*\*\* avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Mottola foglio 112 particella 30 sub.6

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 16.04.2007 ai nn. 11989/2928, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2007 ai rogiti del Notaio Troise Mangoni Di S. Stefano Gianfranco da Mottola, rep. n° 73095/19264, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto

Siena Piazza Salimbeni 3 e contro il signor \*\*\*\*\* nato a Mottola (TA) il 21 ottobre 1975 codice fiscale \*\*\*\*\* per un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 90.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Mottola foglio 112 particella 30 sub.6

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE, trascritto il 19.08.2022 ai nn. 24104/17845, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.06.2022, Utep Taranto, rep. n° 3541, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro il signor \*\*\*\*\* nato a Mottola (TA) il 21 ottobre 1975 codice fiscale \*\*\*\*\* avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Mottola foglio 112 particella 30 sub.6



## LOTTO UNICO

### **1.1. Pratica edilizia originaria e agibilità.**

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come si evince da planimetrie storiche, risulta essere censito già nel 1943, ma da indagini presso l'UTC del Comune di Mottola, non risulta esserci alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile in oggetto, come di evince da risposta ricevuta a mezzo Pec dall'Ufficio Urbanistica del Comune interessato.

### **1.2. Verifica di conformità urbanistica.**

Non essendo riusciti a reperire alcun progetto dall'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, valuteremo la conformità urbanistica tramite la continuità storica delle planimetrie catastali depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Pertanto, si è proceduto a confrontare lo stato dei luoghi con i vecchi accatastamenti e dal confronto è emerso che l'immobile risulta difforme a causa di:

- ampliamento balconi;
- presenza di scala indipendente;
- annessione del lastriko solare.

### **1.3. Sanabilità degli abusi**

Le difformità riscontrate, potranno essere sanate come riportato di seguito:

- ampliamento e mod. interne , sanabili ai sensi dell'art.36/37 del D.P.R. 380/01;

Quindi, bisognerà presentare una S.C.I.A. in alternativa al P.d.C, con consequenziale pagamento delle sanzioni.

Per quanto sin qui esposto, ritengo verosimile, valutare in € 5.000,00 (cinquemila euro/00), l'onere economico necessario per il pagamento di onorari, oneri, bolli e sanzioni, per la definizione della nuova pratica edilizia.

### **1.4. Proprietà alla data della trascrizione del pignoramento.**

Alla data del 19/10/2023, l'immobile era già di proprietà dell'Esecutato.

### 1.5. Possesso dell'immobile.

Attualmente, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è nel possesso dell'Esecutato.

### 1.6. Principali caratteristiche della zona.

Trattasi di zona centrale, caratterizzata da una ottima urbanizzazione con presenza di fabbricati per civili abitazioni, negozi e servizi di interesse primario. I collegamenti con i comuni limitrofi, sono facilitati dalla presenza di ampie strade.

### 1.7. Descrizione generale dell'intera consistenza immobiliare.

L'appartamento, oggetto di procedura, è porzione del fabbricato, composto da un piano terra, più due piani superiori.

La struttura portante dell'edificio, è in muratura e volte. I prospetti, del fabbricato sono intonacati e le tramezzature, sono realizzate con tufo da spessore variabile, rifiniti con intonaco del tipo civile, tinteggiato.

Nella sua interezza, il fabbricato ha una forma molto gradevole e le sue finiture interne, sono di qualità sufficienti.

#### Immobile piano t-1-2 - foglio 112 - part. 30 - sub 10

Dislocato al su tre livelli, con altezza utile media pari a mt. 3,00, ha una superficie netta interna pari a circa mq. 69. L'accesso avviene direttamente dalla Pubblica via Gianbattista Vico 29

Di seguito, riporto le principali finiture:

- pavimenti in piastrelle in marmo, rifinito con battiscopa similare in cucina e balconi;
- pavimenti in piastrelle in ceramica, rifinito con battiscopa similare nel resto dell'appartamento;
- pareti del bagno, rifiniti, sino all'altezza di mt. 2,20, con rivestimento in piastrelle in ceramica;
- infissi interni, costituiti da telaio e ante in legno, corredate di coprifili e ferramenta d'uso;
- pareti e volte tinteggiati, rispettivamente, con pittura lavabile e con pittura traspirante.
- infissi esterni realizzati in legno.

L' appartamento, risulta così suddiviso:

<b>id</b>	<b>Descrizione degli ambienti</b>	<b>Superficie mq</b>
1	Ingresso	5,63
2	disimpegno	2,00
3	cucina/pranzo	25,21
4	camera	16,39
5	camera	4,98
6	bagno	1,88
7	ripostiglio	0,61
8	disimpegno	3,76
9	ripostiglio	8,03
<b>Totale superficie utile interna</b>		<b>68,49</b>
<b>Totale superficie linda appartamento</b>		<b>100,77</b>
10	balcone	0,98
11	balcone	0,98
12	balcone	3,10
13	terrazzo	47,06
<b>Totale superficie con pertinenze</b>		<b>52,12</b>
<b>Totale superficie linda pertinenze</b>		<b>55,15</b>

### Impianti in dotazione.

A corredo dell'immobile, sono presenti i seguenti impianti:

- impianto idrico-fognario, corredato da lavabo, sanitari, cassetta di scarico, doccia, tutti in vetrochina e corredati della necessaria rubinetteria, minuteria e sifoname;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con linee poste a servizio delle varie utenze;

La certificazione di conformità dei suddetti impianti, non è in mio possesso.

### 1.8. Pendenze di natura condominiale

Trattasi di immobile indipendente.



### 1.9. Criterio di stima e valutazione immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, attribuisce un valore di mercato che oscilla in media dalle 750,00 a 1050,00 €/mq, quando riferito alla media tra superficie netta e superficie linda di civili abitazioni in normale stato d'uso, ed alla sua indipendenza, compresi nella **zona B1** relativa zona centrale.

Considerando il generale andamento del mercato immobiliare, i dati reperiti dalle Agenzie immobiliari e le condizioni appena sufficienza dell'immobile oggetto di procedura, attraverso una stima sintetico comparativa, calcolerò il più probabile valore di mercato dell'immobile, attribuendo, alla superficie utile, il valore unitario di **950,00 €/mq**.

LOTTO UNICO	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie nette mq	Superficie lorde mq	Sup. omogeneizzate mq
Superficie netta appartamento	1,00	68,49	100,77	84,63
Superficie balconi, terrazzi	0,30	52,12	55,15	16,10
<b>Totale superfici omogeneizzate</b>				<b>100,63</b>

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è:

**Superficie omogeneizzata mq \* valore unitario €/mq**

mq. 100,63 \* € 950,00 = € **95.598,50** assimilabile a € **95.600,00 (novantacinquemila seicento euro/00)**



## DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Lotto	Descrizione dei beni
330/2023	U	<p>Civile abitazione, sita in Mottola (TA) al civico n. 29 di Via Gianbattista Vico. L'appartamento, con accesso indipendente, presenta portoncino al p.t e relativa rampa di scale di accesso che sbarca direttamente al primo piano. Qui si sviluppa l'appartamento in circa 100 mq lordi, ed è composto da disimpegno, grande vano cucina/pranzo, due camere , bagno, scala di accesso al terrazzo, ripostiglio e terrazzo (lastrico solare) dislocato al 2° piano. Sono presenti inoltre n.3 balconi. Il tutto, riportato a N.C.E.U. al foglio 112, particella 30, sub. 10 – piano 1-2 – Cat. A/3 - classe 2 – 4 vani - R.C. €. 170,43 – confinante a nord/est con altra u.i.u., a nord-ovest con Via del Risorgimento, a nord-est con Via G. Vico e sud-ovest con Via Palagianello.</p> <p>In ditta ***** 1/1</p>

## VALORE DELL'IMMOBILE

€ 95.600,00 (settantatremila euro/00)

Taranto 24 marzo 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'esperto  
geom. Angelo Raffaele BITONTO  
