TRIBUNALE di TARANTO
Ufficio Esecuzione Immobiliari

G. E. Dott. Francesca Zanna

Accertamento R. G. E. N° 338/2019

Relazione di consulenza dell'esperto **Ing. Antonio Gigante, sull'immobile Fg 128 P.lla 732 sub 6, Via Municipio N. 49, P.2.,** nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CREDITORE PROCEDENTE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA,** con sede in Siena alla Piazza Salimbeni, P.I. 00884060526, che ha nomina quale procuratrice **JULIET Spa** con sede in Siena alla Via Aldo Moro N. 13/15, CF. 01461980524 che ha nominato a sua volta procuratrice **La Scala Società tra avvocati Spa** con sede in Milano alla Via Correggio N. 43, P. Iva 10477170152, rappresentata e difesa ed elettivamente domiciliati presso l'Avvocato Domenegotti Margherita CF: DMN MGHJ 78H69 A182Z, di Milano alla Via Correggio, PEC margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it, tel - fax 02.48011624, (che ha eletto domicilio c/o lo studio dell'avv. Fabio Carrozzo di Via Gaetano Salvemini n. 3, Manduria (TA) Pec avv.fabio.carrozzo@mypec.eu), creditrice di **€ 57.291,59** oltre maturandi interessi, spese, accessori e oneri connessi.

DEBITORI ESECUTATI:

1. Sig.ra [redacted] nata a [redacted] e residente in [redacted] datore di ipoteca proprietaria degli immobili;
2. Sig. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] fidejussore;

Immobili pignorati in Castellaneta (TA) di proprietà della [redacted], individuati nel Palazzo D'Alagni nel centro storico, confinante con Via Giudea, pendio Municipio, Via Dei Greci, e salvo altri, riportato in catasto urbano come segue:

Immobili pignorati in Castellaneta (TA) di proprietà del [redacted], individuati in:

Fg 128 P.lla 732 sub 6, Via Municipio N. 49, P.2. cat. A/3, Sup. Cat. mq 115, Tot 114 mq escluso aree scoperte, Vani 4,5, RC 244,03;

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

ATTO DI PRECETTO: Col quale fra l'altro, si intimava di pagare la somma di € **57.291,59** salvo maturandi interessi e spese, datato 20.05.2019, spedito con RAR il 23.05.19 ad entrambi i debitori esecutati, e rimasto depositato senza ritiro sino al 07.06.19 all'ufficio postale di Castellaneta.

PIGNORAMENTO: Trasmesso alle parti con RAR il 17.07.2019, ritirato da entrambi gli esecutati in data 29.07.2019 e, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto AI nn.23733/16803 il 23.09.2019;

ISTANZA DI VENDITA: Datata 10.10.19;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 23.09.2019 ai nn. 23733/16803 da verbale di pignoramento immobili del 29.07.2019 Unep Ta, Rep N. 4096 a favore della B.M.P.dS.Spa. con sede in Siena CF 00884060526 contro i [redacted] e [redacted], ad oggetto tutti i beni sopra menzionati.

Ipoteca volontaria inscritta il 03.07.2003 ai NN. 14282/2646 da concessione di garanzia al mutuo fondiario del 24.06.03 a favore Banca Carime Spa con sede in Cosenza CF 01831880784 contro la [redacted], del capitale di € 80.000,00, al rogito Notar Calvi Vittoria di Manduria Rep n. 100161, sull'immobile Fg 128 P.lla 732 sub 6, Cat A/3;

Ipoteca volontaria inscritta il 19.12.2003 ai NN. 26215/5367 da muto fondiario del 15.12.2003 a favore della Banca M.P.S. Spa, contro [redacted], del capitale di € 90.000,00, al rogito del Notar Monti Marco di Laterza Rep. N. 17230, sugli immobili di proprietà

1. Abitazione ultra popolare A/5 Fg 128 P.lla 682 sub 2;
2. Abitazione popolare A/4 Fg 128 P.lle graffate 722 sub 1, 728 sub 1, 729 sub 1;
3. Abitazione popolare A/4 Fg 129 P.lla graffate 723 – 724 sub 3;
4. Abitazione popolare A/4 1228 P.lla 730 sub 2;
5. Magazzino deposito C/2 Fg 128 P.lla 722 sub 3;
6. Abitazione economica A/3 Fg 128 P.lla graffate 721 sub 1 – 722 sub 2;

Atto esecutivo cautelare trascritto il 25.02.15 ai NN. 2954/2283, da verbale di pignoramento immobili del 12.02.2015, Uff. Giudiz. Corte D'appello di Lecce sez. di Taran-

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

to Rep. N. 448 a favore di [redacted] contro la [redacted], per i seguenti beni di proprietà:

7. Abitazione popolare A/4 Fg 128 P.lla 723;
8. Abitazione popolare A/4 Fg 128 P.lla 722 sub 1;
9. Abitazione economica popolare A/3 Fg 128 P.lla 721 sub 1
10. Abit. Ultrapopolare A/5 Fg 128 P.lla 682 sub 2;
11. Abitaz. Popolare A/4 Fg 128 P.lla 730 sub 2;
12. Magazzino deposito C/2 Fg 128 P.lla 722 sub 3;

Ipoteca Giudiziale inscritta il 23.11.05 ai NN. 23706/2817 da decreto ingiuntivo del 29.05.2015 Tribunale di Rimini rep N. 1584/2015 a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted], per i seguenti beni di proprietà:

13. Abitazione ultra popolare A/5 Fg 128 P.lla 682 sub 2;
14. Abitazione economica A/3 Fg 128 P.lla 721 sub 1 – 722 sub 2;
15. Abitazione popolare A/4 Fg 128 graffate P.lla 722 sub 1 – 728 sub 1 – 729 sub 1;
16. Abitazione popolare A/4 Fg 128 P.lla 723 – 724 sub 3;
17. Abit. popolare A/4 Fg 128 P.lla 730 sub 2;
18. Magazzino deposito C/2 Fg 128 P.lla 722 sub 3;

INTERVENTO: Della Società [redacted] in persona del legale rappresentante p.t [redacted], con sede legale in Palma Campania, Loc Gorga Area Pip Lotto 16 , **elettivamente domiciliata in Palma Campania alla via Sediari n. 8 nello studio dell'avv.** [redacted] che la rappresenta e difende, fax 0818241235, PEC [redacted] creditrice dal [redacted] della somma precettata di **€ 23.965,00** e notificata in data 28.11.2019;

AUSILIARIO DEL GIUDICE: **Avv. Vito Capozza**, nominato in data 09.01.2020;

PERITO: Ing. **Antonio Gigante** nominato in data 09.01.2020;

UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.: aggiornata al 11/05/2023 ore 9,00;

PREMESSA

In data 09/01/2020, dopo il giuramento di rito espletato in forma telematica, veniva posto al sottoscritto Ing. Antonio Gigante nominato CTU, quanto disposto dal Giudice: che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità ect, 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.

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

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

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

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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico

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

– 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) 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.);
10) al 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, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
11) 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;
12) 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;
13) 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 teletrasmessi.
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

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

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;

DESCRIZIONE

Descrizione dei beni ricavata dal Catasto Urbano di Castellaneta (TA)								
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup.***	***Rendita***	***Via***
128	682	2	A/5	2	1 vano	26mq, 26 mq	44,42	Giudea 42 P.T.
"	721 722	1 2	A/3	1	7,5 vani			
"	722 728 729	1 1 1	A/4	1	7 vani	55mq, 52 mq escluso scoperte	145,64	Giudea 35, 37, P.T.
"	723 724	 3	A/4	3	1,5 vani	46 mq, 45 mq	100,71	Vico Greci 4 P.P.
"	722	3	C/2	1	27 mq	35 mq	71,12	Vico Greci P.S1
			Intestati a [redacted]					

Descrizione dei beni ricavata dal Catasto Urbano di Castellaneta (TA)								
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup.***	***Rendita***	***Via***
128	**732**	**6**	**A/3**	**1**	**4,5 vano**	**115mq, 114 mq escluso aree scop.**	**244,03**	**Municipio 49 P.2.**
"	740	3	C/6	1	35 mq	35 mq	65,07	Municipio 70 P.S1
			Intestati a [redacted]					

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

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi, oltre che presso gli immobili oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali (edilità, anagrafe, stato civile, etc), nonchè all'Agenzia del Territorio per reperire la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli, consultando le quotazioni immobiliari OMI del Comune, oltre a colleghi, tecnici e agenzie immobiliari operanti nel settore.

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 04.02.2021 alle ore 15,30. previa comunicazione dell'avv. V. P. Capozza e sono intervenuti l'avv. Capozza, e la [redacted] oltre allo scrivente. In tale sopralluogo si sono eseguiti rilievi metrici fotografici sull'immobile riportato in catasto al Fg 128 P.lla 722 sub 1, graffato alla P.lle 728 e 729.

Il secondo sopralluogo, è stato effettuato in data 12.02.2021 alle ore 9,00, presente la [redacted], eseguendo rilievi metrici fotografici sugli altri immobili, **ad eccezione dell'immobile riportato in catasto al Fg 128 P.lla 732 sub 6, perché la [redacted] ha richiesto di non accedervi, perché è la residenza della sua famiglia, e per motiviazioni igienico-sanitarie di preservare e non far incorrere in conflittualità la famiglia con il Covid-19.**

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

Il terzo sopralluogo è stato effettuato in data 07.03.2023 alle ore 10,00, presente il [redacted] eseguendo rilievi metrici fotografici sull'**immobile riportato in catasto al Fg 128 P.lla 732 sub 6.**

Individuazione del lotto

Lo scrivente, valutando lo stato della proprietà sia catastalmente che urbanisticamente e dal punto di vista della funzionalità e dei collegamenti esistenti, ha individuato il lotto n. 3 come segue									
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup.***	***Rendita***	***Via***
3	**128**	**732**	**6**	**A/3**	**1**	**4,5 vano**	**115mq, 114 mq escluso aree scop.**	**244,03**	**Municipio n.49 - P.2.**
Quest'ultimo intestato al [redacted]									

L'immobile di che trattasi, è ubicato nel centro storico di Castellaneta, con costruzioni interamente in muratura e coperture a volte, alcuni vani in putrelle di ferro con voltine di tufo. I luoghi sono urbanizzati delle primarie opere di urbanizzazione quali strada, pubblica illuminazione, fogna, rete idrica, ect. L'epoca di costruzione è antecedente al 1942, e l'immobile di Via Municipio n. 49, è abitato dalla famiglia [redacted]

Copertura vano scala condominiale

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

Stato di Famiglia Dei Debitori

I Sigg. Coniugi [redacted], sono entrambi residenti in Via Municipio n. 49 e la famiglia si compone anche di due figli: [redacted], e [redacted], come da certificato che si allega.

Stato Civile Dei Debitori

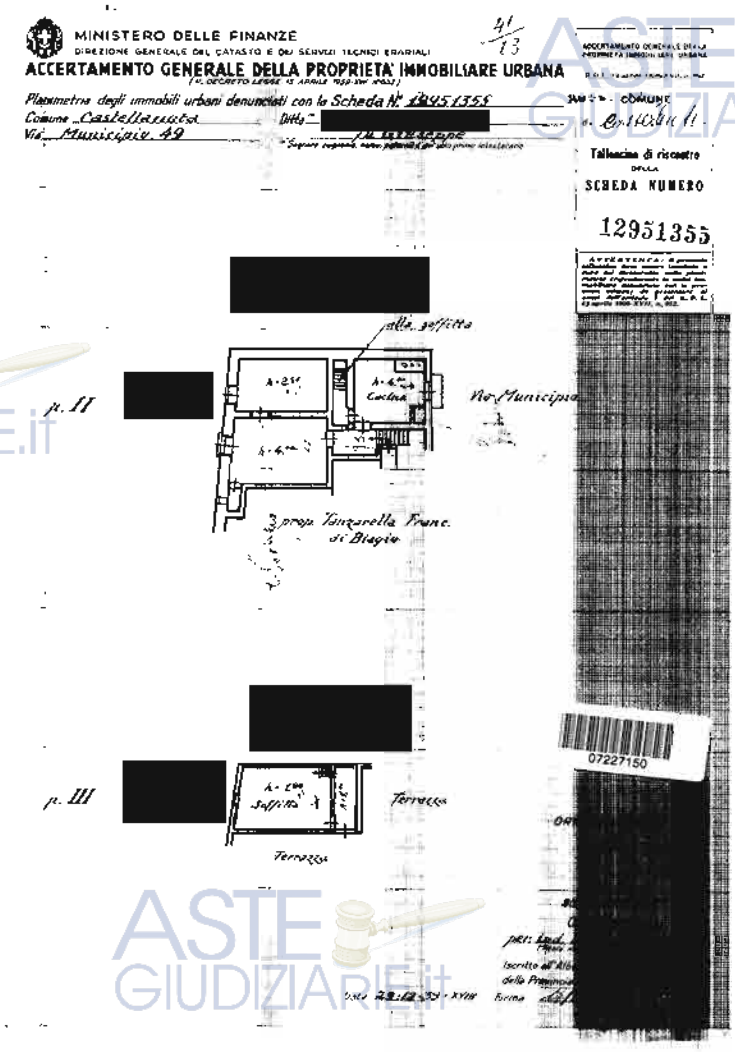
La Sig.ra [redacted], nata a Taranto il [redacted] e, il [redacted] nato a [redacted] l [redacted], hanno contratto matrimonio il [redacted], ed hanno scelto il regime di separazione dei beni, giusta annotazione [redacted]

TITOLI DI PROPRIETA'

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento								
128	732	6	A/3	1	4,5 vano	115mq, 114 mq escl. aree scop.	244,03	Municipio 49 P.2.
			Intestato a [redacted], pervenuto in possesso giusto atto pubblico del [redacted] trascrizione del [redacted] rep. 1158 del Tribunale di Taranto, di separazione consensuale con cessione di beni, [redacted], per la quota di 1/1.					

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

LOTTO N. 3 Fg 128 P.lla 732 sub 6, A/3, cl. 1, 4,5 vani, 114 mq, R. 344,03, Via Municipio 49, P.2..



Fabbricato

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di stima è sito in Castellaneta (TA) alla Via Municipio n. 49 al secondo piano, ed è composto da tre piani fuori terra adibiti a residenza, oltre ad aree comuni (vano scala con androne d'ingresso). L'edificio ha una struttura portante costituita da muratura in tufo e volte in tufo. All'esterno il fabbricato intonacato a civile al piano terra e tufi a vista al primo e secondo piano.

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

Unità immobiliare

L'alloggio in argomento è sito al secondo piano, ha accesso dal portone condominiale e salendo le scale la porta a sinistra, si compone d'ingresso corridoio, soggiorno, cucina pranzo, vano letto per ragazzi, un bagno ricavato a soppalco sulla cucina ed un ripostiglio, e superiormente un letto matrimoniale con annesso bagno.

Ingresso

Androne ingresso condominio

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

Materiali ed impianti

L'alloggio è rifinito in con battiscopa e pavimenti in ceramica nella cucina e nel bagno, mentre la rimanenza è in parquet le pareti sono rivestite con intonaco di tipo civile tinteggiato a tempera traspirante; la porta d'ingresso è in legno blindato e le bussole sono in legno a nido d'ape, gli infissi esterni sono in anticorodal e doppi vetri e camera d'aria. Il bagno ed il vano cottura sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, televisivo, gas–metano, è presente la calderina a gas metano per l'acqua calda sanitaria, ed il riscaldamento con termosifoni in ghisa

Area pertinenziale

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

L'immobile è dotato dell'area di pertinenza del vano scala e la quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, ect..

Pratiche edilizie

Risulta presentata una DIA il [redacted] dalla [redacted] pertinente il piano secondo e terzo di Via Municipio n. 49, Fg 128 P.lla 732 sub 6, giusta comunicazione dell'UTC datata 11.12.2020 a firma del Geom istruttore comunale [redacted], che si allega, per l'immobile abitato dalla famiglia [redacted] e figli.

Abitabilità

Non è stata acquisita l'abitabilità finale sull'immobile.

Stato manutentivo

Nel complesso lo ***stato di conservazione é buono***

Stato di possesso
L'immobile è abitato dai debitori esecutati con i figli minori

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	***Superficie utile***
Ingresso - corridoio	4,80
soggiorno	28,00
cucina	21,00
Bagno ricavato soppalco cucina	15,00
Ripostiglio	1,70
Letto ragazzi	17,00
Letto matrimoniale piano sup.	19,10
Bagno annesso letto matr.	4,90
Totale	**111,50**
balcone	**1,80**

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

Superficie lorda = mq 111,50 + mq 10% 111,50 + mq 60% 1,80 = mq 123,70

Confini

L'alloggio confina a nord con eredi [redacted], a Sud con eredi [redacted], ad Est con pendio [redacted], a Ovest con vano scala e [redacted].

Difformità

Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA, l'accatastamento che risulta non aggiornato perchè è ancora quello originario del 1939 e la distribuzione dei luoghi, sono emerse difformità distributive rispetto al progetto e, non conformi al deposito dell'accatastamento originario, per cui necessita di sanatoria con una spesa complessiva di circa € 3.500,00. Le difformità consistono nell'aver realizzato un soppalco sul vano cucina destinato a bagno, e ancora occorre eseguire l'accatastamento e acquisire l'agibilità con un ulteriore spesa di € 1.500,00.

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione é quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili similari, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti una corretta valutazione, in particolare:

- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ubicazione, ect.;
- Condizione del mercato immobiliare della zona d'ubicazione dell'immobile;
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect..;

Tutti questi gli elementi rilevati in sede di sopralluogo, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è stabilito è il "prezzo di mercato" per unità di superficie (mq), essendo quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali nelle operazioni di compravendita, visionando anche siti d'internet, le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari operanti nel settore, e colleghi professionisti.

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

Dalle notizie assunte e, per quanto evidenziato della zona, si è appurato un costo medio unitario pari a **1.250,00 €/mq** di superficie dell'abitazione. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie complessiva lorda,

VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE: 123,70 mq x € 1.250,00/mq = 154.500,00

Il valore commerciale dell'abitazione al 2° P. distinta al civico n. 49 di Via Municipio n 49, con letto matrimoniale e bagno al 3 piano e le pertinenze comuni come indicate e specificate qualora fosse in regola amministrativamente e senza abusi edilizi e con l'abitabilità, siccome per renderla tale occorre eseguire sanatoria edilizia e acquisire l'abitabilità per la spesa complessiva di € 5.000,00, la spesa reale commerciale diviene di **€ 149.500,00**

DESCRIZIONE SINTETICA

Proprietà dell'immobile porzione del fabbricato, sito in Castellaneta (TA) alla [redacted] e, precisamente quello posto al secondo piano, con accesso dal portone condominiale e salendo le scale la porta a sinistra, che si compone d'ingresso, soggiorno, cucina pranzo, vano letto per ragazzi, un bagno abusivo ricavato a soppalco sulla cucina ed un ripostiglio, e superiormente un letto matrimoniale con annesso bagno insieme alle pertinenze condominiali, (vano scala con androne d'ingresso, ect.), in catasto al Fg 128 P.lla 732 sub 6, A/3, cl. 1, 4,5 vani, 114 mq, R. 344,03, Via Municipio 49, P.2 .

- ***Costi TASI*** ***€/anno 163,00***
- ***Costo IMU prima casa*** ***esente***
- ***Costi condominiali annuali: Luce, pulizie scale, varie, ect.*** ***€/anno 100,00***
- ***Quote condominiali scadute e/o non pagate*** ***€ 0,00***
- ***Costo per la sanatoria Edilizia e abitabilità*** ***€ 5.000,00***
- ***L'edificio necessita di ristrutturazione al vano scala per*** ***€ 3.750,00***

Prezzo base del lotto n. 3 :	***€ 149.500,00***

Lì 23/03/2023 **In fede**

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

Allegati :

- Verbale di sopralluogo;
- Titolo di proprietà degli immobili;
- Certificati di residenza, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, stato di famiglia, etc.;
- Visure e planimetrie castali;

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