

# TRIBUNALE di TARANTO

## Ufficio Esecuzione Immobiliari

G. E. Dott. Francesca Zanna

Accertamento R. G. E. N° 338/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Antonio Gigante 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 domiciliata presso l'Avvocato Domenegotti Margherita CF: DMN MGHJ 78H69 A182Z, di Milano alla Via Correggio, PEC [margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it](mailto: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) Pecavv.fabio.carrozzo@mypec.eu), creditrice di € **57.291,59** oltre maturandi interessi, spese, accessori e oneri connessi.

### DEBITORI ESECUTATI:

1. Sig.ra [REDACTED] e residente in \*\*\*, datore di ipoteca proprietaria degli immobili;
2. Sig. [REDACTED] nato a \*\*\*, residente in \*\*\* 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:

**Fg 128 P.lla 682 sub 2, Via Giudea n. 42, P.T., cat A/5, classe 2, vani 1, R.C. € 44,42 Sup. Catast. 26 mq, Totale 26 mq;**

**Fg 128 P.lla 722 sub 1, graffato alla P.lla 728 sub 1 ed alla P.lla 729 sub 1, Via Giudea n. 39, P.T., cat A/4, classe 1, vani 7, R.C. € 339,83, Sup. Catast. 203 mq, Tot 194 mq escluso aree scoperte;**

**Fg 128 P.lla 723, graffato alla P.lla 724 sub 3, Via Giudea n. 35/37, P.T., cat A/4, classe 1, vani 3, R.C. € 145,64, Sup. Catast. 55 mq, Tot 52 mq escluso aree scoperte;**

**Fg 128 P.IIIa 730 sub 2, Vicolo dei Greci n. 4, P.P., cat A/4, classe 3, vani 1,5, R.C. € 100,71, Sup. Catast. 46 mq, Tot 45 mq escluso aree scoperte;**

**Fg 128 P.IIIa 722 sub 3, Vicolo dei Greci n. 6, P. S1, cat C/2, classe 1, mq 27, R.C. € 71,12, Sup. Catast. 46 mq, Tot 35 mq;**

**Fg 128 P.IIIa 721 sub 1, graffato alla P.IIIa 722 sub 2, Via Giudea n. 39/41, P.T., cat A/3, classe 1, vani 7,5, R.C. € 406,71, Sup. Catast. 200 mq, Tot 197 mq escluso aree scoperte;**

**Immobili pignorati** in Castellaneta (TA) di proprietà \*\*\*, individuati in:

**Fg 128 P.IIIa 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;**

**Fg 128 P.IIIa 740 sub 3, Via Municipio n. 70, P.S1 cat. C/6, Sup. Catast. 35 mq, RC 65,07;**

**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 UnepTa, Rep N. 4096 a favore della B.M.P. Spa. con sede in Siena CF 00884060526 contro i [REDACTED]  
[REDACTED], ad oggetto tutti i beni sopra menzionati.

Ipoteca volontaria iscritta 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.IIIa 732 sub 6, Cat A/3;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca volontaria iscritta il 19.12.2003 ai NN. 26215/5367 da mutuo 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.IIIa 682 sub 2;
2. Abitazione popolare A/4 Fg 128 P.IIIa graffate 722 sub 1, 728 sub 1, 729 sub 1;
3. Abitazione popolare A/4 Fg 129 P.IIIa graffate 723 – 724 sub 3;
4. Abitazione popolare A/4 1228 P.IIIa 730 sub 2;
5. Magazzino deposito C/2 Fg 128 P.IIIa 722 sub 3;
6. Abitazione economica A/3 Fg 128 P.IIIa 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 Taranto Rep. N. 448 a favore di **Cris Conf. Spa** con sede in Fidenza (PR) CF 01516210349 contro la [REDACTED], per i seguenti beni di proprietà:

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

Ipoteca Giudiziale iscritta 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 Velmar Spa con sede in S. Giovanni in Marignano (RN) CF 02348440401, contro [REDACTED], per i seguenti beni di proprietà:

13. Abitazione ultra popolare A/5Fg 128 P.IIIa682 sub 2;
14. Abitazione economica A/3Fg 128 P.IIIa 721 sub 1 – 722 sub 2;
15. Abitazione popolare A/4Fg 128 graffate P.IIIa 722 sub 1 – 728 sub 1 – 729 sub 1;
16. Abitazione popolare A/4Fg 128 P.IIIa 723 – 724 sub 3;
17. Abit. popolare A/4Fg 128 P.IIIa730 sub 2;
18. Magazzino deposito C/2 Fg 128 P.IIIa 722 sub 3;

**INTERVENTO:Della Società P.F.C.M.N.A SPA** in persona del legale rappresentante p.t., \*\*\* P.IVA e CF 05365741213,con sede legale in Palma Campania,Loc Gorga Area



Pip Lotto 16 , \*\*\*\* che la rappresenta e difende, fax \*\* creditrice \*\*\*  
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.:** Fissata al 20.04.2020, aggiornata al 19.04.2021;

#### **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.

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 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del fraziona-



mento 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 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 alleggi 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) 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, 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) 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 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

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

## *Descrizione dei beni ricavata dal Catasto Urbano di Castellaneta (TA)*

| <i>Fg.</i>                    | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons.</i> | <i>Sup.</i>                         | <i>Rendita</i> | <i>Via</i>           |
|-------------------------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|
| 128                           | 732          | 6          | A/3        | 1         | 4,5 vano     | 115mq, 114 mq<br>escluso aree scop. | 244,03         | Municipio<br>49 P.2. |
| “                             | 740          | 3          | C/6        | 1         | 35 mq        | 35 mq                               | 65,07          | Municipio<br>70 P.S1 |
| <b>Intestati a</b> [REDACTED] |              |            |            |           |              |                                     |                |                      |



### *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), nonché 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 s [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 sig.ra [REDACTED] e lo scrivente, 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 motivazioni igienico-sanitarie di preservare e non far incorrere in conflittualità la famiglia con il Covid-19.



In tutti i sopralluoghi si sono eseguiti rilievi metrici e fotografici degli immobili ispezionati.

### ***Individuazione dei lotti***

Lo scrivente, valutando lo stato della proprietà sia catastalmente che urbanisticamente dal punto di vista della funzionalità e dei collegamenti esistenti, ha individuato i lotti di vendita secondo i seguenti due lotti di beni immobili, in cui si sono uniti al cespite principale "Palazzo Alagni" anche la P.lle 682 sub 2 (distaccato e prospiciente il Palazzo Alagni, perché di esigua superficie che meglio risulta funzionale se collegata a questi come pertinenza), e la P.lle 740 sub 3, in separata ditta [REDACTED] dalla ditta [REDACTED], perché è un deposito funzionalmente direttamente collegato col Palazzo Alagni, e da questi vi si accede, oltre per l'esigua entità perché non può avere una sua autonoma funzionalità. Mentre gli altri due immobili si sono uniti perché sono vicini e di piccole dimensioni e da renderne uno più funzionale. In Ditta [REDACTED] il Fg 128 P.lle 730 sub 2, A/4, cl. 3, 1,5 vani, 45 mq, R. 100,71, ubicato in Vico dei Greci 4

| <b><i>Individuazione dei lotti</i></b>             |                   |                     |                   |                   |                  |                     |                                  |                       |                        |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b><i>Lt.</i></b>                                  | <b><i>Fg.</i></b> | <b><i>P.lle</i></b> | <b><i>Sub</i></b> | <b><i>Cat</i></b> | <b><i>Cl</i></b> | <b><i>Cons.</i></b> | <b><i>Sup.</i></b>               | <b><i>Rendita</i></b> | <b><i>Via</i></b>      |
| <b>1</b>                                           | 128               | 682                 | 2                 | A/5               | 2                | 1 vano              | 26mq, 26 mq                      | 44,42                 | Giudea 42 P.T.         |
| <b>1</b>                                           | "                 | 721<br>722          | 1<br>2            | A/3               | 1                | 7,5 vani            |                                  |                       |                        |
| <b>1</b>                                           | "                 | 722<br>728<br>729   | 1<br>1<br>1       | A/4               | 1                | 7 vani              | 55mq,<br>52 mq escluso scoperte  | 145,64                | Giudea 35, 37, P.T.    |
| <b>1</b>                                           | "                 | 723<br>724          | <br>3             | A/4               | 3                | 1,5 vani            | 46 mq, 45 mq                     | 100,71                | Vico Greci 4 P.P.      |
| <b>2</b>                                           | "                 | 730                 | 2                 | A/4               | 3                | 1,5 vani            | 46mq, 45mq escluse scoperte      | 100,71                | Vico Greci n. 4 - P.1  |
| <b>2</b>                                           | "                 | 722                 | 3                 | C/2               | 1                | 27 mq               | 35 mq                            | 71,12                 | Vico Greci n. 6 - P.S1 |
| <b>Tutti intestati alla [REDACTED]</b>             |                   |                     |                   |                   |                  |                     |                                  |                       |                        |
| <b><i>Lt.</i></b>                                  | <b><i>Fg.</i></b> | <b><i>P.lle</i></b> | <b><i>Sub</i></b> | <b><i>Cat</i></b> | <b><i>Cl</i></b> | <b><i>Cons.</i></b> | <b><i>Sup.</i></b>               | <b><i>Rendita</i></b> | <b><i>Via</i></b>      |
| <b>3</b>                                           | 128               | 732                 | 6                 | A/3               | 1                | 4,5 vano            | 115mq, 114 mq escluso aree scop. | 244,03                | Municipio n.49 - P.2.  |
| <b>1</b>                                           | "                 | 740                 | 3                 | C/6               | 1                | 35 mq               | 35 mq                            | 65,07                 | Municipio n.70 - P.S1  |
| <b>Questi ultimi tutti intestati al [REDACTED]</b> |                   |                     |                   |                   |                  |                     |                                  |                       |                        |



#### Descrizione dei beni pignorati

Tutti gli immobili di che trattasi, sono ubicati nel centro storico di Castellaneta, con costruzioni interamente in muratura e coperture a volte, ed alcune in putrelle di ferro con volte 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 tutti sono allo stato di abbandono e senza impianti interni, ad eccezione dell'immobile di Via Municipio [REDACTED], Fg 128 P.Ila 732 sub 6, abitato dalla famiglia della [REDACTED]

#### *Pratiche edilizie*

Tutti gli immobili risultano realizzati in data antecedente al 1942, per i quali non si può evincere alcun titolo edilizio comunale, risulta presentata solo una DIA il 16.07.2003 dalla [REDACTED] pertinente il piano secondo e terzo di Via Municipio n [REDACTED], Fg 128 P.Ila 732 sub 6, giusta comunicazione dell'UTC datata 11.12.2020 a firma del Geom.istruttore comunale \*\*\*, che si allega, per l'immobile abitato dalla famiglia [REDACTED]

#### *Abitabilità*

Tutti gli immobili risultano realizzati in data antecedente al 1942, e per i quali non vi è alcun titolo edilizio in Comune, ed ancor meno certificati di abitabilità, ma allo stato attuale risultano tutti allo stato grezzo di abbandono, senza impianti, senza collegamenti idrici e



fognari, ect., a meno del lotto n. 4, Fg 128 P.Ila 732 sub 6, immobile adibito alla residenza dei debitori e figli.

### *Stato di Famiglia Dei Debitori*

I Sigg\*\* [REDACTED], sono entrambi residenti in \*\*\* [REDACTED] e la famiglia si compone anche di due figli:  
[REDACTED] nato a \*\* il [REDACTED], e [REDACTED] nata a \*\* il [REDACTED],  
come da certificato che si allega.

### *Stato Civile Dei Debitori*

La [REDACTED], nata \*\*\* e, il [REDACTED] \*\*\*, hanno contratto matrimonio il \*\*\*, ed hanno scelto il regime di separazione dei beni, giusta annotazione N. 78 P. II. S. A..

### **TITOLI DI PROPRIETA'**

| <b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento</b> |     |   |                                                                                                                                                                     |   |          |               |        |                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---------------|--------|---------------------|
| 128                                                             | 682 | 2 | A/5                                                                                                                                                                 | 2 | 1 vano   | 26mq, 26 mq   | 44,42  | Giudea 42 P.T.      |
| “                                                               | 721 | 1 | A/3                                                                                                                                                                 | 1 | 7,5 vani |               |        |                     |
|                                                                 | 722 | 2 |                                                                                                                                                                     |   |          |               |        |                     |
| “                                                               | 722 | 1 | A/4                                                                                                                                                                 | 1 | 7 vani   | 55mq,         | 145,64 | Giudea 35, 37, P.T. |
|                                                                 | 728 | 1 |                                                                                                                                                                     |   |          | 52 mq escluso |        |                     |
|                                                                 | 729 | 1 |                                                                                                                                                                     |   |          | scoperte      |        |                     |
| “                                                               | 723 |   | A/4                                                                                                                                                                 | 3 | 1,5 vani | 46 mq, 45 mq  | 100,71 | Vico Greci 4 P.P.   |
|                                                                 | 724 | 3 |                                                                                                                                                                     |   |          |               |        |                     |
| “                                                               | 722 | 3 | C/2                                                                                                                                                                 | 1 | 27 mq    | 35 mq         | 71,12  | Vico Greci P.S1     |
|                                                                 |     |   | Intestati a [REDACTED], pervenuti per acquisto del 15.12.003, giusto atto del Notar Monti Marco di Laterza, Rep n. 17.229, reg. NN. 18585/2003 per la quota di 1/1. |   |          |               |        |                     |

|     |     |   |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |          |                                   |        |                   |
|-----|-----|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|-----------------------------------|--------|-------------------|
| 128 | 732 | 6 | A/3                                                                                                                                                                                                                                              | 1 | 4,5 vano | 115mq, 114 mq<br>escl. 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], pervenuto in possesso giusto atto pubblico del 04.02.2015 trascrizione del 10.02.2015 rep. 1158 del Tribunale di Taranto, di separazione consensuale con cessione di beni, RGN. 16241 e R.P.N.2015, per la quota di 1/1. |   |          |                                   |        |                   |

## LOTTO N. 1 -PALAZZO ALAGNI ed annessi

| Individuazione delle P.lle Catastali che costituiscono il primo lotto |     |                   |             |     |    |          |                                 |         |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------|-----|----|----------|---------------------------------|---------|---------------------|
| Lt.                                                                   | Fg. | P.lla             | Sub         | Cat | Cl | Cons.    | Sup.                            | Rendita | Via                 |
| 1                                                                     | 128 | 682               | 2           | A/5 | 2  | 1 vano   | 26mq, 26 mq                     | 44,42   | Giudea 42 P.T.      |
| 1                                                                     | “   | 721<br>722        | 1<br>2      | A/3 | 1  | 7,5 vani |                                 |         |                     |
| 1                                                                     | “   | 722<br>728<br>729 | 1<br>1<br>1 | A/4 | 1  | 7 vani   | 55mq,<br>52 mq escluso scoperte | 145,64  | Giudea 35, 37, P.T. |
| 1                                                                     | “   | 723<br>724        | 3           | A/4 | 3  | 1,5 vani | 46 mq, 45 mq                    | 100,71  | Vico Greci 4 P.P.   |

Intestati a [REDACTED], e l'immobile

|   |   |     |   |     |   |       |       |       |                       |
|---|---|-----|---|-----|---|-------|-------|-------|-----------------------|
| 1 | “ | 740 | 3 | C/6 | 1 | 35 mq | 35 mq | 65,07 | Municipio n.70 - P.S1 |
|---|---|-----|---|-----|---|-------|-------|-------|-----------------------|

Intestato a [REDACTED]

**P.lla 682 sub 2, A/5**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



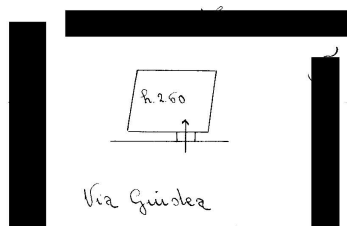
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1979 N. 161)  
*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 34 50997*  
Comune Castellana Ditta [REDACTED]  
Via Guida m. [REDACTED]  
m. Segnare cognome, nome, particella del solo primo intestatario.

3.81  
128/682/2

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1938, n. 652)  
COMUNE  
di Castellana  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
34 50997  
AVVERTENZA: Il presente  
talloncino deve essere inserito a  
cura del dichiarante nella plani-  
metria (circoscrivere la unità im-  
mobiliare denunciata con la pro-  
pria scheda) da presentare al  
genio dell'Ufficio 2 del R.D.L.  
13 aprile 1938, n. 652.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pt.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

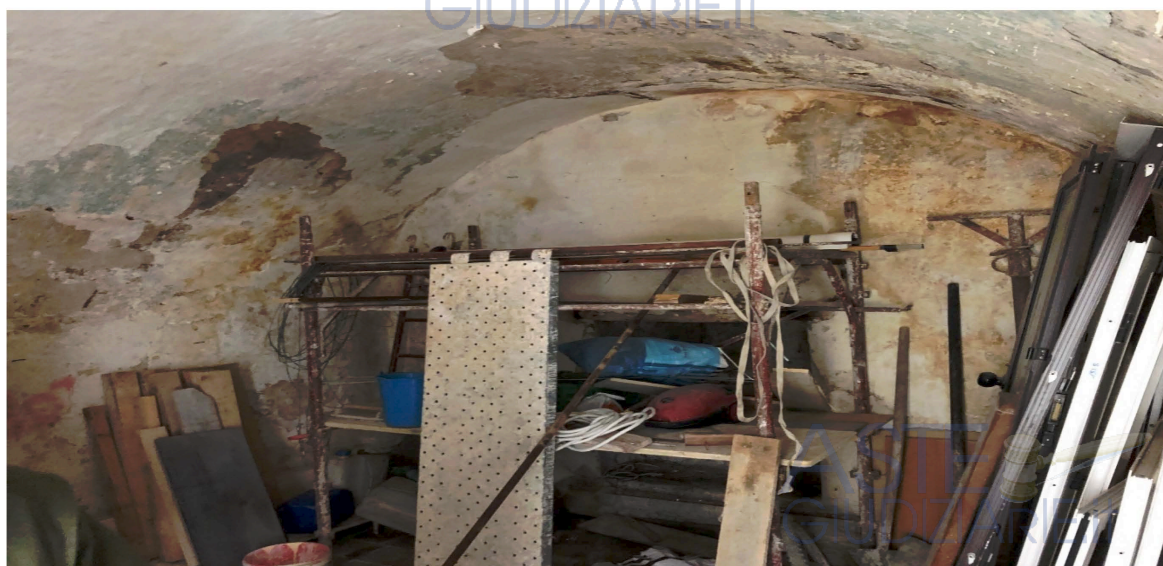
Compilata da:

Geom. Cav. Uff. DOMENICO ABRUZZI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di BAF

Data 1-4-94 XV  
Firma [Signature]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



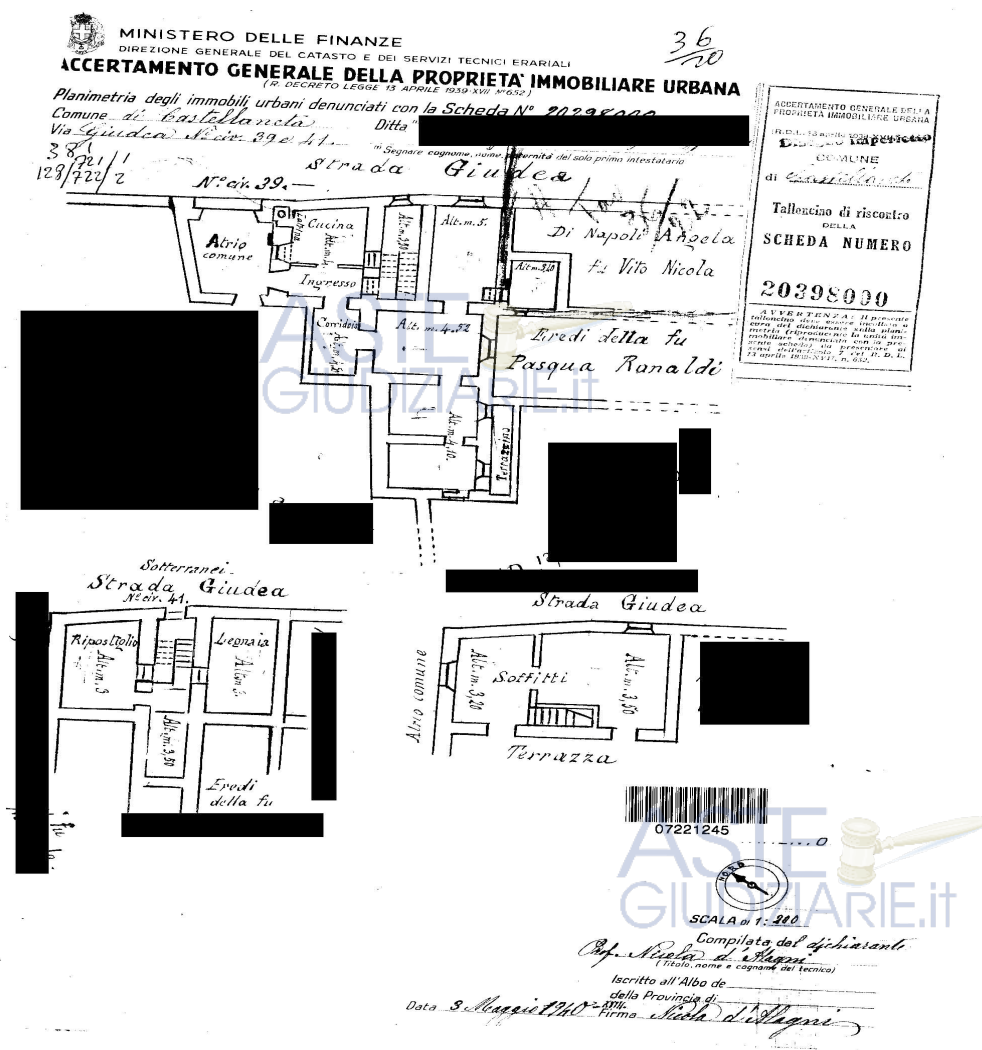
La p.lla 682 sub 2, A/5, è accatastata come abitazione ultrapopolare, e trattasi di un vano con annesso grande camino. La superficie utile è di circa 15,20 oltre al camino e annessa nicchie murarie, l'altezza utile interna è di mt 2.60. Lo stato dell'immobile è di ab-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

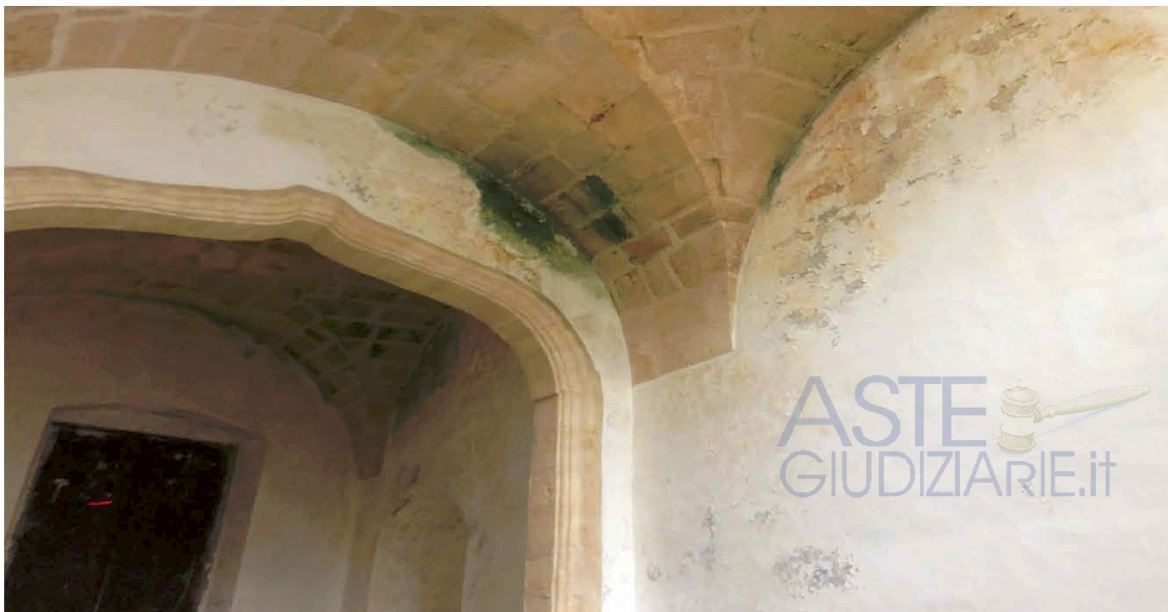
bandono, oltre che insalubre, ed ha un unico accesso da Via Giudea n. 42, con finestrino.



P.lla 721 sub 1 graffata P.lla 722 sub 2, A/3.







Questa porzione catastale del Palazzo Alagni, comprende un piano terra un primo piano e un seminterrato molto ampio, con vani ipogei ricolmi di materiale di risulta impraticabili

ed alcuni murati per motivi statici, per cui risulta più grande di quello accatastato, ed impossibilitati ad aggiornare l'accatastamento per impossibilità d'accesso. All'interno era presente anche una vecchia cappella.

L'intera superficie utile di questa P.lla è di poco superiore a mq 300, con altezze utili interne sino ai 4,50 mt.

P.la 722 sub 1 graffata alla 728 sub 1 e alla 729 sub 1.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3450996  
Comune Castellana Ditta [REDACTED]  
Via Gandrea 39 in [REDACTED] Segnare cognome, nome, paternità dell'unico primo intestatario

36/79  
381  
120/722  
728  
729/1

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939 XVII n. 652)  
**COMUNE**  
di [REDACTED]  
Talloncino di riscontro DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**3450996**

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie riprodurre la scala immobiliare denunciata con la presente scheda da presentare al sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939 XVII, n. 652.

P.t.

07221229

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100

Compilata da:  
Gen. Cav. Uff. DOMENICO ABRUZZINI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di **BARI**  
Data **30 MAR 1940** Firma [Signature]





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



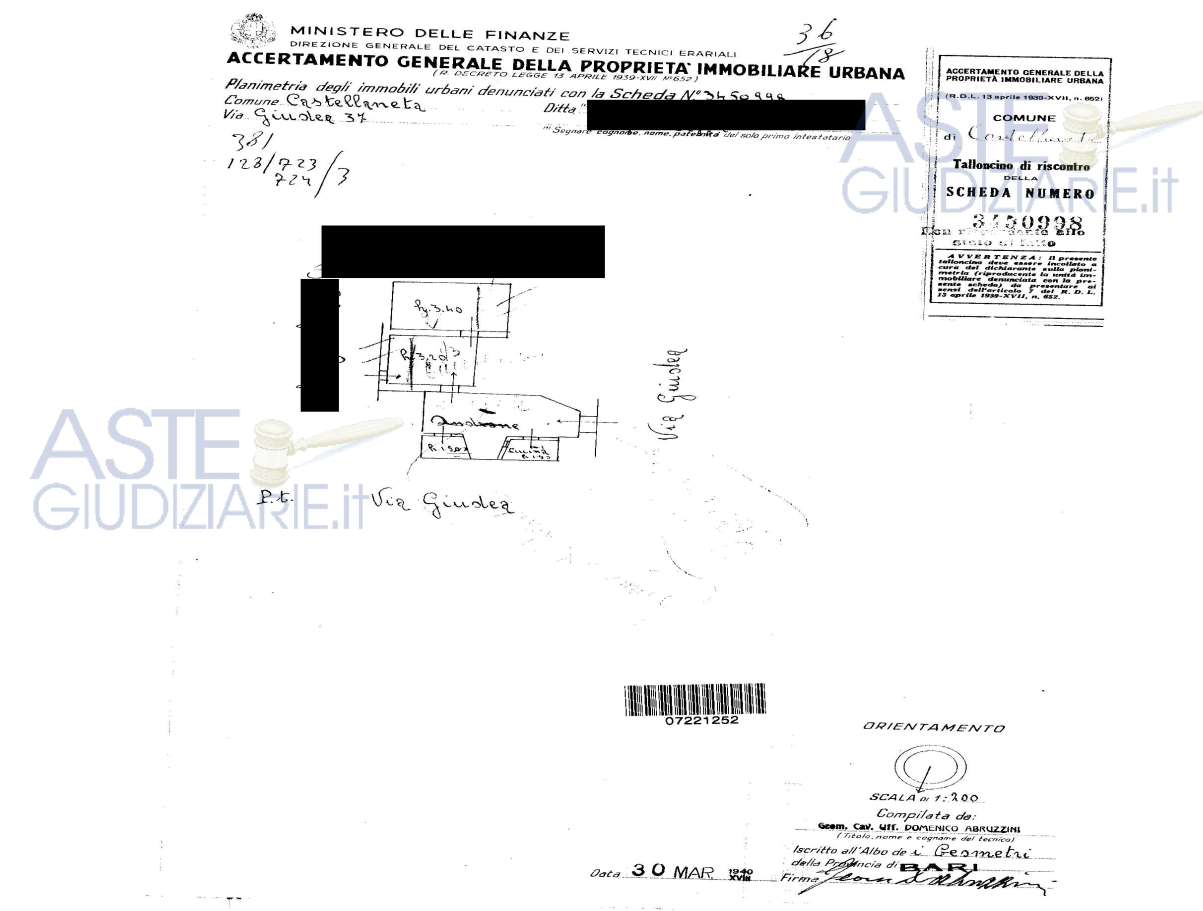


Questa porzione catastale del Palazzo Alagni, comprende un piano terra un piano rialzato e terrazze. **L'intera superficie utile di questa P.lla circa mq 150, oltre ad una terrazza e balconi di circa 60 mq, e lastrici solari, i vani hanno altezze utili interne sino ai 4,50 mt. All'interno in passato vi è stato appiccato incendio di vandalismo.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**P.lla 723 graffata alla P.lla 724 sub 3**



Questa porzione catastale del Palazzo Alagni, comprende un piano terra con vani annessi in adiacenza all'androne comune d'ingresso, oltre al seminterrato della P.la 740 sub 3 di cui si dirà dopo. L'intera superficie utile di questa P.la è di circa mq 30, oltre all'androne comune, i vani hanno altezze utili interne sino ai 3,40 mt.





P.lla 740 sub 3 in ditta [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(in esecuzione dell'art. 12 della Legge del 1902)  
Planimetrie degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 740 sub 3  
Comune Castellana Grotte Ditta [REDACTED]  
Via [REDACTED] M. Segue con nome, numero dell'atto di intestazione  
Atto di Francesco Lu  
115-2000

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
N. 13 della Legge del 1902, art. 12  
1 - ESTE  
COMUNE  
di Castellana Grotte  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
2031385  
3450796

Allegato alla Scheda N° 13 della Legge del 1902, art. 12  
contiene il disegno della planimetria dell'immobile, con  
indicazione dell'ubicazione, della forma, della  
estensione, della destinazione d'uso, della  
denominazione, e del numero dell'atto di  
intestazione, e del numero della Scheda.

1 p. int.

Via Manzoni

07237613

Data 15-1-94 - M. Segue  
Firma [REDACTED]



Questa P.lla 740 sub 3, è in ditta [REDACTED] separata dalla ditta [REDACTED],  
però è un deposito funzionalmente collegato al Palazzo Alagni, e da questo vi si accede,  
ed è di esigua entità, tale da non avere una sua autonoma funzionalità, e per questo viene  
reso lotto unico al Palazzo Alagni.

**La sua superficie utile è di circa 35 mq circa, ed altezza utile interna circa mt 2,50.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### ***Area pertinenziale***

Questo Palazzo Alagni ha un androne comune d'ingresso che è pertinenza di tutte le suddette P.Ile che lo compongono.

#### ***Materiali ed impianti***

L'immobile di che trattasi, non è rifinito, i pavimenti sono inesistenti, in alcuni vani vi è del cotto, e le pareti murarie sono impregnate di salmastro come le volte; per alcuni ambienti in diversi periodi sono stati avviati lavori di recupero.

Sono assenti del tutto gli impianti elettrici, idrici e fognari. Sono invece presenti due contatori AQP all'interno che probabilmente alimentavano servizi ridotti di bagnetti e cucine locali.

#### ***Stato manutentivo***

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è in abbandono e necessita di totale bonifica per renderlo di uso abitativo o almeno funzionale asservito ad altri manufatti o per altra destinazione.

#### ***Stato di possesso***

L'immobile non è in uso



## ***Metodo di stima***

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello “comparativo” che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, 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;
- Storicità che riveste questo palazzo nel centro storico di Castellaneta.
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect.;
- Eventuali presenze di vincoli e oneri giuridici e le condizioni di mercato, nelle condizioni attuali;
- Eventuale riduzione del valore di mercato per l’assenza di garanzie per vizi sul bene;
- Stato d’uso e di manutenzione, di possesso, spese condominiali, 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.

***Il valore commerciale di questo immobile si attesta in circa 185.000,00 Euro.***

## ***DESCRIZIONE SINTETICA***

**Intera quota pignorata del Palazzo Alagni ed annessi vani pertinenziali, in catasto così distinti, sito nel centro storico di Castellaneta, in stato di abbandono, ed insalubre nelle mura che lo costituiscono.**

| <i>Individuazione delle P.lle che costituiscono il primo lotto</i> |            |              |            |            |           |              |             |                |                   |
|--------------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|-------------|----------------|-------------------|
| <i>Lt.</i>                                                         | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons.</i> | <i>Sup.</i> | <i>Rendita</i> | <i>Via</i>        |
| <b>1</b>                                                           | 128        | 682          | 2          | A/5        | 2         | 1 vano       | 26mq, 26 mq | 44,42          | Giudea 42<br>P.T. |
| <b>1</b>                                                           | “          | 721<br>722   | 1<br>2     | A/3        | 1         | 7,5 vani     |             |                |                   |

|          |   |                   |             |     |   |          |                                    |        |                        |
|----------|---|-------------------|-------------|-----|---|----------|------------------------------------|--------|------------------------|
| <b>1</b> | “ | 722<br>728<br>729 | 1<br>1<br>1 | A/4 | 1 | 7 vani   | 55mq,<br>52 mq escluso<br>scoperte | 145,64 | Giudea 35,<br>37, P.T. |
| <b>1</b> | “ | 723<br>724        | 3           | A/4 | 3 | 1,5 vani | 46 mq, 45 mq                       | 100,71 | Vico Greci<br>4 P.P.   |

Intestati a [REDACTED], e l'immobile

|          |   |     |   |     |   |       |       |       |                          |
|----------|---|-----|---|-----|---|-------|-------|-------|--------------------------|
| <b>1</b> | “ | 740 | 3 | C/6 | 1 | 35 mq | 35 mq | 65,07 | Municipio<br>n.70 - P.S1 |
|----------|---|-----|---|-----|---|-------|-------|-------|--------------------------|

Intestato a [REDACTED]

**Prezzo base del lotto unico € 185.000,00**

**LOTTO N. 2 Fg 128 P.IIa730 sub 2, A/4, cl. 3, 1,5 vani, 45 mq, R. 100,71,  
Vico dei Greci 4, P.P..**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



38/11

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3451000

Comune Castellana

Ditta

Via Greci 41

Il Segretario: cognome, nome, paternità, di età prima intestataria

381  
128/730/2

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Castellana

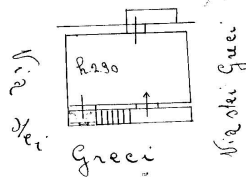
Talloncino di riscontro DELLA

**SCHEDA NUMERO**  
**3451000**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (rappresentazione grafica immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data 4.4.94 XVIII

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:

Compilata da:

Geom. Con. Uff. DOMENICO ABRUZZINI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di BARI

Firma: *[Handwritten signature]*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### *Area pertinenziale*

Questo immobile ha come pertinenza una scala di accesso a cui vi si accede da Via dei Greci n. 4.

#### **Materiali ed impianti**

L'immobile di che trattasi, non è rifinito, i pavimenti sono inesistenti e le pareti murarie sono imbibite di salmastro come le volte che mostrano anche lesioni.

Sono assenti tutti gli impianti.

#### **Stato manutentivo**

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, in abbandono, insalubre.

#### *Stato di possesso*

L'immobile è in abbandono

**Lotto n. 2 Fg 128 P.III 722 sub 3, C/2, cl. 1, 27 mq, R. 339,83, Vico dei Greci n. 6, P.S1**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Intera quota di proprietà pignorata, d'immobile della Sig.ra [REDACTED], costituito da un vano e annesso ripostiglio in catasto al Fg 128 P.III 730 sub 2, A/4, cl. 3, 1,5 vani, 45 mq, R. 100,71, ubicato in Vico dei Greci 4, al piano sopraelevato, sito nel centro storico di Castellaneta, in stato di abbandono, allo stato grezzo, insalubre nelle mura che lo costituiscono.

**Valore del secondo lotto**

**Euro 9.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**LOTTO N. 2Fg 128 P.lla722 sub 3, C/2, cl. 1, 27 mq, R. 339,83, Vico dei Greci n. 6, P.S1..**



38/72

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20396575  
Comune Castellana Grotte Ditta [REDACTED]  
Via Greci 6

381  
123/722/3

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

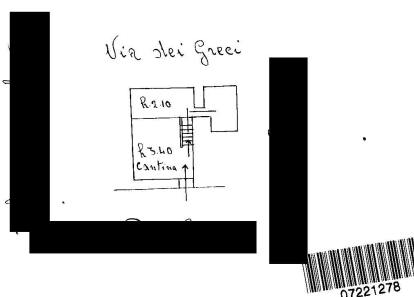
COMUNE  
di [REDACTED]

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
20396575

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducibile in tutti i casi immobiliari denunciati con la presente scheda) da presentarsi al censimento dell'immobile, 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Semint.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:...

Compilata da:  
Geom. CEN. UFF. DOMENICO ABBUZZINI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di BARI  
Firma [Signature]

Data 4-4-94 XVIII

Questo immobile sito in Via Dei Greci n. 6, è vicino al precedente, ed ha la porta di ingresso murata, e non si è potuto ispezionare, se non da una finestra fornita di grata metallica, ed il suo stato si presenta simile a quelli sopra ispezionati.

Ci si limita alle misure riportate a quelle in catasto di mq 35 ed altezza di mt 3,40 e mt 2.10.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





#### ***Area pertinenziale***

Questo immobile non ha area pertinenziale.

#### ***Materiali ed impianti***

L'immobile di che trattasi, non è rifinito, le pareti murarie sono imbibite di salmastro. Sono assenti tutti gli impianti.

#### ***Stato manutentivo***

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, in abbandono, insalubre.

#### ***Stato di possesso***

L'immobile è in abbandono

#### ***Metodo di stima***

Il criterio di stima adottato è lo stesso di quello assunto per il lotto precedente, ed il valore commerciale di questi due immobili si può attestare in circa 24.000,00 Euro.

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Intera quota di proprietà pignorata, dei due immobile della [REDACTED], il primo costituito da un vano e annesso ripostiglio in catasto al Fg 128 P.IIIa 730 sub 2, A/4, cl. 3, 1,5 vani, 45 mq, R. 100,71, ubicato in Vico dei Greci 4, al piano sopraelevato, il secondo vicinorecostituito da un vano e annesso ripostiglio in catasto al Fg 128 P.IIIa 722 sub 3, C/2, cl. 1, 27 mq, R. 339,83, Vico dei Greci n. 6, P.S1, entrambi siti nel centro storico di Castellaneta, in stato di abbandono ed allo stato grezzo, insalubri nelle mura che li costituiscono.

**Valore del secondo lotto**

**Euro 24.000,00**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it




**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI N°652)

*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 19951355*

Comune Castellana

Via Municipio, 49

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

**COMUNE**

di *Pussellau*.

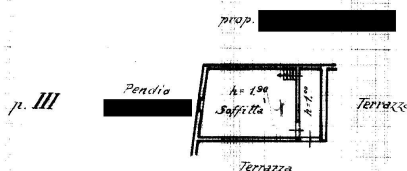
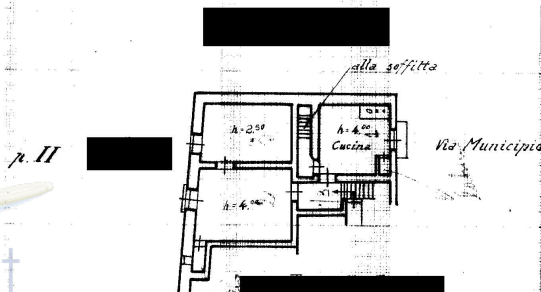
### Talloncino di riscontro

DELLA

**SCHEDA NUMERO**

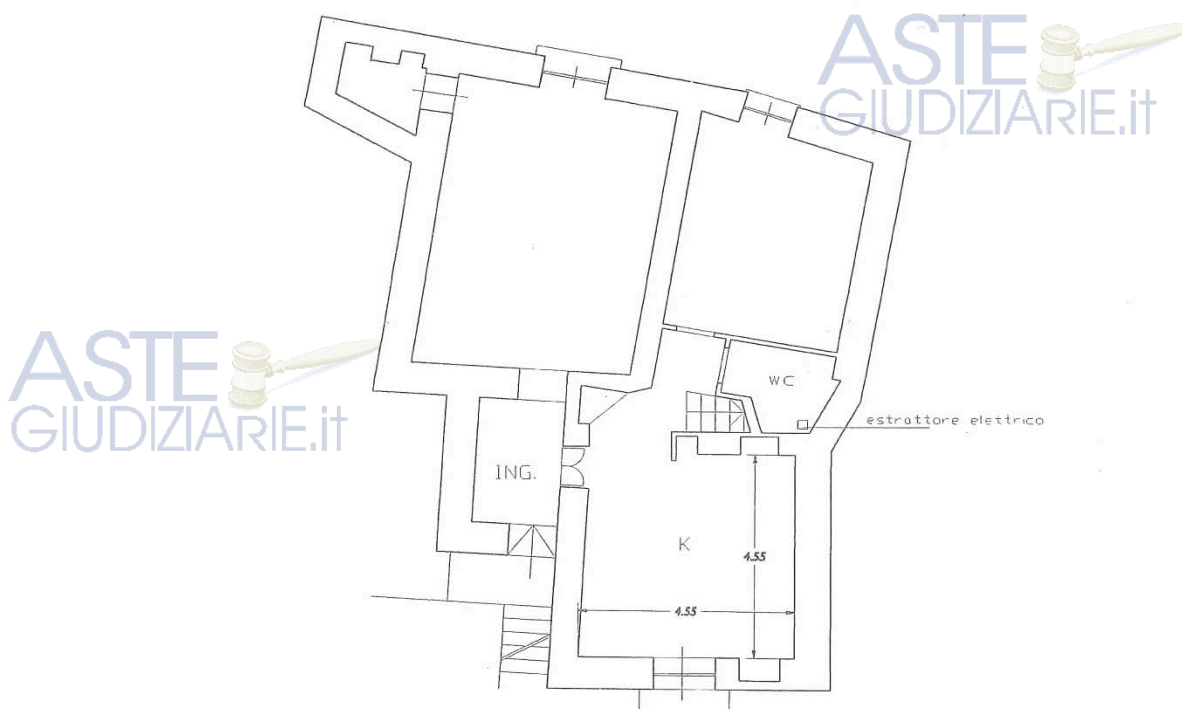
12951355

**AVVERTENZA:** Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulla piani-  
metria (riproducente la unità im-  
mobiliare denunciata con la pre-  
sente scheda) da presentare al-  
l'anno dell'articolo 7 del R. D. L.  
13 aprile 1938-XVII, n. 652.



per: ind. *(Fotografia)*  
Iscritto all'Albo  
della Provincia  
Firma *[firma]*

PIANTA PIANO SECONDO



ASTE GIUDIZIARIE.it

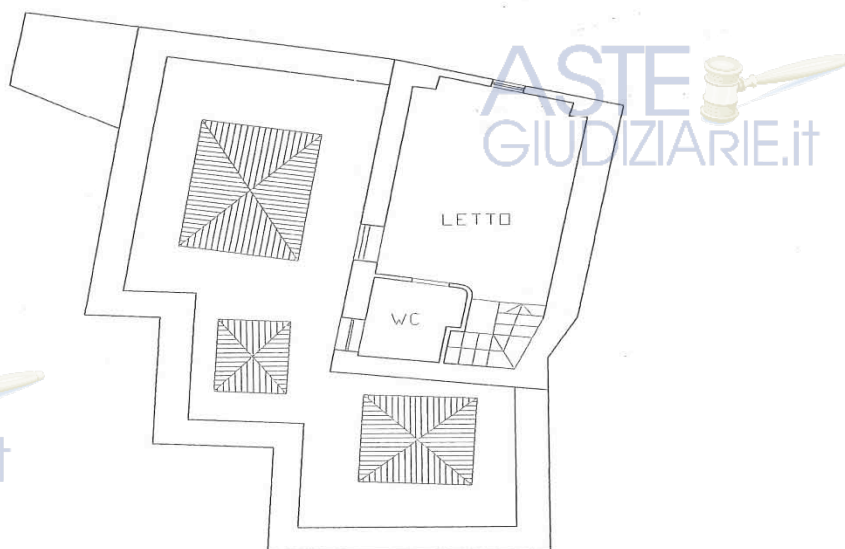
SCALA 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERZO



SCALA 1:100

Per questo immobile, la [REDACTED] ha richiesto di non accedervi essendo la residenza della sua famiglia, motivando di far preservare e non incorrere in conflittualità igienico-sanitarie la sua famiglia con il Covid-19.

Per questo immobile, ci si è limitati ad assumere notizie generali, per cui non si è in grado di stabilire un valore commerciale.

Lì 1/03/2021

In fede

Ing. Antonio Gigante

**Allegati :**

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