

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E. 340/2023

promosso da:

XXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X.

CON AVV.XXXXXXXXXX XXXXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX

Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXXX XXXXXX

G.E: Dott. XXXXXXXXX XXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXX X.XX XX XXXXX

1 Premessa	3
2 Operazioni peritali	10
3 Sopralluogo	10
4 Individuazione dei Lotti 1, 2, 3.....	10
5.1 Descrizione dell'immobile.....	11
5.2 Descrizione del Locale deposito	12
5.3 Descrizione del Locale Box auto	12
6 Caratteristiche della zona	13
7 Area pertinenziale	14
8 Descrizione del Fabbricato.....	14
9 Caratteristiche costruttive.....	14
10 Impianti.....	15
11 Stato manutentivo	15
12 Pertinenze	15
13 Distribuzione superfici utili abitabili	16
14 Confini	16
15 Autorizzazioni Amministrative	17
16 Abitabilità	17
17 Inserimento nei piani urbanistici.....	17
18 Indici urbanistici	17
19 Inserimento nel P.P.T.R.....	18
20 Difformità	19
21 Difformità edilizie lotto 1, lotto 3.....	19
22 Difformità catastali.....	19
23 Sanabilità	19
24 Conclusioni.....	20
25 Provenienza	20
26 Iscrizioni/Trascrizioni.....	21
Iscrizioni	21
Trascrizioni	21

27 Provenienze ventennali	22
28 Stato di possesso.....	22
31 Documentazione allegata/verificata	23
32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	23
33 Divisibilità del bene	23
34 Metodo di stima.....	24
35 Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
36 Prezzo stimato.....	26
37 Indice Allegati	27
38.1 Descrizione sintetica Lotto1	27
38.2 Descrizione sintetica del Lotto 2	28
38.3 Descrizione sintetica del Lotto 3	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Con provvedimento del 11/07/2024 la dott.ssa XXXXX XXXXXXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di TARANTO, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXX XXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da XXXX XXXXXXXXXX X.X.X. con AVV.XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXX XXXXXXXXX e nominava come Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXXX XXXXXXXX. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXX XXXXXXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione, trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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 risalgia 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, ossia il periodo 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 a:

1) 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) 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 2821, 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. 27 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2821, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

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

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse 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, qualora 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);

6) verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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

ASTE GIUDIZIARIE 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.);

ASTE GIUDIZIARIE 11) 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);

ASTE GIUDIZIARIE 12) 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;

ASTE GIUDIZIARIE 13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2828 (G.U. n. 47 del 25.2.2828), 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;

ASTE GIUDIZIARIE 14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".
ASTE GIUDIZIARIE 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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato i seguenti lotti:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di CASTELLANETA
340/23	1	Quota divisa dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, Posto in zona periferica del Comune di CASTELLANETA, in via San Martino n. 52 al piano primo, palazzina C scala C, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio 41, Part. 60, Sub. 168, Zona Cens. /, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 503,55

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Vani	Rendita
1	41	60	168	A/3	Totale 151mq	3	5,5	Euro 503,55

Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di CASTELLANETA
340/23	2	Quota divisa del deposito posto al piano quinto dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA, in via San Martino n. 52, palazzina C scala C, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio 41, Part. 60, Sub. 118, Zona Cens. /, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Rendita Catastale € 2,63

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Superficie Catastale	Rendita
2	41	60	118	C/2	Totale 1mq	1	2 mq	Euro 2,63

Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di CASTELLANETA
340/23	3	Quota divisa del box auto posto al piano terra dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA, in via San Martino n. 24, palazzina D, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio 41, Part. 60, Sub. 21, Zona Cens. /, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 44,42

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Superficie Catastale	Rendita
3	41	60	21	C/6	Totale 20 mq	2	25 mq	Euro 44,42

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 3/4
2	XXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/4

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di CASTELLANETA e dall'atto di compravendita per notar XXXXXXXX XXXXXXXXX del 12/03/1980 Rep. n.4757 - Raccolta n.2510 risulta che:

- XXXXX XXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]
- dal certificato di residenza risulta residente [REDACTED]
- che alla via San Martino civ. 52 risulta iscritta la seguente famiglia:
 - XXXXX XXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]
 - XXXXXXXX XXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]

[REDACTED] (allegato A)

- in data 12/03/1980 presso notar XXXXXXXX XXXXXXXXX del Rep. n.4757, Raccolta n.2510, trascritto a Taranto il giorno 25/03/1980 al n.5135-4716, in data 25/03/1988 viene Registrato a Taranto al n.4142 vol.42 ed eseguita Pubblicazione di Atto di Compravendita (allegato B)

- Che successivamente per Denuncia causa Morte del 20/01/2008, sede Taranto registrazione Volume 2009 n. 74 registrato in data 19/01/2009, viene eseguita Denuncia di Successione Voltura 2248.1/2009 Pratica n. TA 0028875 in atti dal 19/02/2009, dove gli eredi dei seguenti lotti 1,2,3,4 risultano essere:

- XXXXX XXXXXXXXX (moglie) [REDACTED] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX Proprietaria $\frac{3}{4}$,
- XXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXX [REDACTED] con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietario $\frac{1}{4}$.

2 Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/11/2025 con sopralluogo, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 21/11/2025 alle ore 10:00, come da avviso a mezzo di Raccomandata, inviato alla sig. XXXXX XXXXXXXXX; sono stati inoltre avvisati a mezzo posta certificata l'avv. XXXXXXXXX XXXXXXXX e l'Ausiliario del Giudice avv. XXXXXXXXX XXXXXXXX.

Alla presenza della sig.ra XXXXX e dell'avv. XXXXXXX, la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, dei lotti 1,2,3, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Inoltre nella medesima giornata il CTU si è recato in zona Pineta, Comune di CASTELLANETA MARINA, in Via MARE DELLE PIOGGE n.20 per valutare il Lotto 4. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale e rilievo fotografico allegati alla presente relazione.

Si specifica altresì che la valutazione del Lotto 4, verrà eseguita separatamente poiché riguarda diversa zona, caratteristiche tipologiche, costruttive e valutazione immobiliare.

4 Individuazione dei Lotti 1, 2, 3

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto (**allegato D**):

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà $\frac{3}{4}$
2	XXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà $\frac{1}{4}$

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di CASTELLANETA		
340/2023	1	Quota pari ad una unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare. L'immobile è sito in CASTELLANETA alla via San Martino n. 52 con accesso a mezzo di portone condominiale, ubicato al piano primo del fabbricato dotato di ascensore. Censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di CASTELLANETA al Foglio 41 Part.60 Sub168 Zona Cens./ Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 503,55
340/23	2	Quota unica del deposito posto al piano quinto dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA in via San Martino n. 52, palazzina C scala C, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio41, Part. 60, Sub.118, Zona Cens. /, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Rendita Catastale € 2,63
340/23	3	Quota unica del box auto posto al piano terra dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA in via San Martino n. 24, palazzina D, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio41, Part. 60, Sub.21, Zona Cens. /, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 44,42

Catasto urbano								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Superficie Catastale	Rendita
1	41	60	168	A/3	6,5 vani	3	151mq Escl. Aree scoperte 148 mq	Euro 503,55
2	41	60	118	C/2	Totale 1mq	1	2 mq	Euro 2,63
3	41	60	21	C/6	Totale 20 mq	2	25 mq	Euro 44,42

5.1 Descrizione dell'immobile

Il Lotto 1 consiste in un'immobile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA, alla via San Martino, al civico n.52, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in: piano terra rialzato abitabile e quattro piani superiori oltre piano terrazzo; ciascun piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da scale e ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano; salendo le scale, sul lato sinistro troviamo la porta di ingresso all'immobile. Entrando, sul lato sinistro troviamo un openspace con cucina e sala pranzo; da qui una porta che conduce ad una zona servizi dotata di bagno e ripostiglio; a destra rispetto all'ingresso è posto un ampio salone con finestre affaccianti su via San Martino. Proseguendo, frontalmente vi è un disimpegno

realizzati da strutture di decoro costituite in cartongesso le quali hanno una duplice funzione, essendo funzionali ma anche divisorie; tali strutture sono: la libreria, che scherma la zona notte nascondendo un ripostiglio, l'armadiatura a tutta altezza che simula un muro ondulato ed abbassamenti di soffitto. La zona notte è composta tre camere da letto, vano bagno e ripostiglio. Tutte le camere sono finestate mentre il salone e il soggiorno sono provvisti di balcone.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di vario colore;
- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di vario colore e dimensione;
- la pavimentazione del vano cucina è realizzata in linoleum nero bollato;
- le pavimentazioni dei vani sono realizzate con piastrelle in ceramica;
- il pavimento della sala pranzo e del disimpegno sono realizzate in parquet;
- le porte sono in legno di diversa tipologia;
- gli infissi esterni risultano essere in legno laccato bianco, completi di ferramenta di chiusura e tapparelle;
- i vani bagno sono provvisti di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

5.2 Descrizione del Locale deposito

Il lotto 2 identificato al Fg.41, P.IIIa 60, sub.118 categoria C/2 di 1 mq è rappresentato da piccolo deposito posto all'ultimo piano del fabbricato, salendo le scale con accesso dal lato sinistro della rampa. Il deposito consiste in un piccolo vano con superficie calpestabile di 1 mq eseguito in muratura e pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica. Il vano possiede solo apertura della porta di accesso, garantita da un serramento con apertura battente e con finitura laccata di colore nero.

5.3 Descrizione del Locale Box auto

Il Lotto 3 è rappresentato da box auto posto al piano terra della stecca abitativa alla palazzina D, sita alla via San Martino n.24. Il locale box auto è identificato al Fg.41, P.IIIa 60, sub.21 categoria C/6 di 21 mq. Il locale si presenta con un portone basculante che da immediato ingresso alla zona di stallo delle auto; successivamente è presente una divisione interna realizzata con pannelli in cartongesso che favorisce un secondo accesso

ad una zona deposito. Il locale è realizzato in muratura e presenta una pavimentazione non uniforme per una superficie calpestabile di 21mq.

6 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona periferica del Comune di CASTELLANETA ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia tra strade di importante scorrimento.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

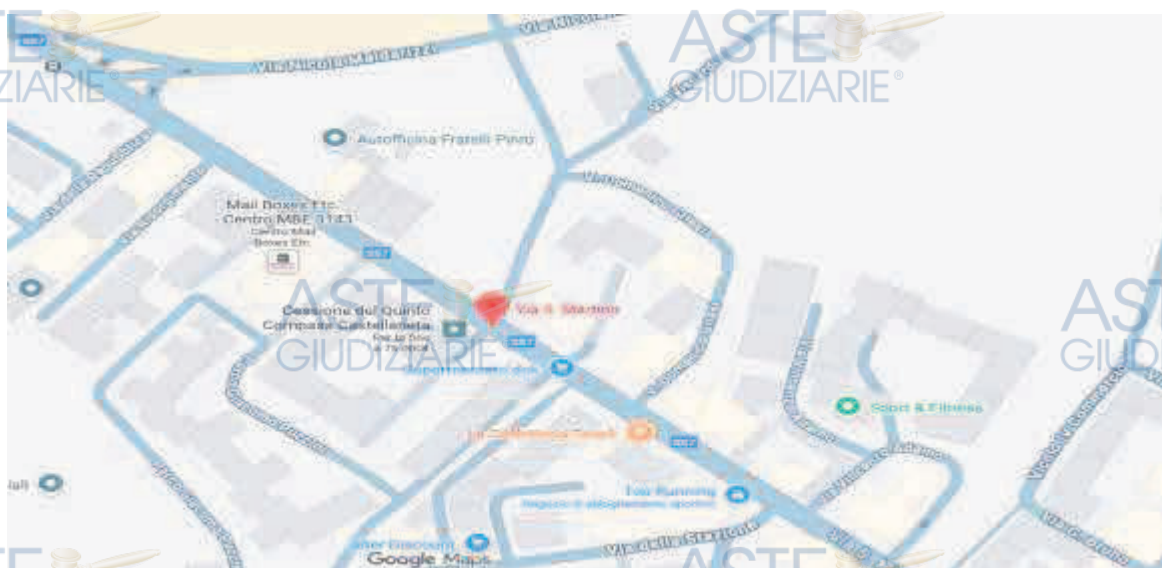


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via San Martino civico 52 CASTELLANETA.



Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via San Martino civico 52 CASTELLANETA.

7 Area pertinenziale

L'immobile non possiede area di pertinenza, in quanto il compendio immobiliare è costituito da lotto 1 (abitazione), lotto 2 (piccolo deposito) e lotto 3 (box auto).

8 Descrizione del Fabbricato

Il corpo di fabbrica è costituito da 7 palazzine, contrassegnate rispettivamente con A, B, C, D, E, F, G; la proprietà immobiliare in esame è individuata da una unità abitativa facente parte del fabbricato identificato come Palazzina C. Il Fabbricato è sito nella zona periferica del Comune di CASTELLANETA e la sua consistenza immobiliare si sviluppa su un unico piano. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di CASTELLANETA, risulterebbe che la data di edificazione risalgia al 1976, a seguito di presentazione di regolare Licenza Edilizia n.439 rilasciata dal Sig. Sindaco di Castellaneta il giorno 11 Maggio 1976.

Eretto su cinque piani fuori terra così strutturati: piano terra rialzato, quattro piani superiori, più piano terrazzo; l'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo e solai a travetti precompressi.

I paramenti murari esterni del corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco tipo bucciato e tinteggiati con pittura murale di colore grigio.

I marcapiani e i solai a sbalzo dei balconi aggettanti sono tinteggiati di color grigio e presentano come parapetto una balaustra in ferro. L'esterno del fabbricato si presenta in un mediocre stato manutentivo. L'interno del fabbricato presenta androne pavimentato e pareti rivestite con piastrelle in ceramica; le rampe delle scale presentano alzata e pedata rivestite con lastre in marmo; le pareti del vano scala risultano rivestite con piastrelle di ceramica di colore marrone le quali presentano un buono stato manutentivo.

Il corpo di fabbrica, presenta per ogni piano tre unità abitative, ad eccezione del piano terrazzo dove è posto il ripostiglio di proprietà identificato al Fg.41, P.IIa 60, sub.118 categoria C/2 di 1 mq.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sito al primo piano con accesso a destra salendo le scale, si compone di: disimpegno, sala pranzo, cucina, bagno di servizio e stanzino, salone, due camere da letto singole, una camera matrimoniale, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi mq 101,85 di superficie utile abitabile.

9 Caratteristiche costruttive

- Le pareti esterne sono in muratura in conci di tufo.

- I solai sono realizzati con travetti precompressi.
- I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo.
- I pavimenti in tutti gli ambienti sono in un buon stato di conservazione.
- In tutti gli ambienti le pareti verticali interne sono tinteggiate con pittura idro lavabile, fatta eccezione per i bagni e la cucina che risultano essere in parte rivestiti da piastrelle in buono stato manutentivo.
- Infissi: esterni in legno provvisti di tapparelle in buon stato manutentivo.
- Porte: porta blindata e porte interne con tipologia a battente in legno in buon stato manutentivo.

10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto citofonico;

11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura. Il corpo di fabbrica e il prospetto principale si presentano in un mediocre stato manutentivo così come l'interno del fabbricato.

12 Pertinenze

La proprietà in esame non possiede pertinenze come già specificato, ma nella vendita del compendio pignorato sono presenti: lotto 2, rappresentato da piccolo deposito posto all'ultimo piano del fabbricato, identificato al Fg.41, P.Illa 60, sub.118 categoria C/2 di 1 mq e lotto 3, rappresentato da box auto posto al piano terra della stecca abitativa alla palazzina D sita alla via san Martino n.24. Il locale box auto è identificato al Fg.41, P.Illa 60, sub.21, categoria C/6 di 21 mq.

13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	8,90
Salone	30,70
Disimpegno zona giorno	3,80
Sala pranzo	20,00
Cucina	7,00
Bagno	6,80
Ripostiglio	2,40
Disimpegno zona notte	8,30
Letto	9,15
Letto	15,70
Letto	13,40
Bagno	5,60
Ripostiglio	1,50
Superficie Utile Abitabile	101,85
Balcone	9,80
Balcone	5,50
Superficie non Residenziale	15,30
TOTALE	117,15

Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	101,85
Superficie non residenziale	15,30
Superficie coperta	164,36
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	126,33
Superficie lorda	164,36
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	121,74

14 Confini

L'appartamento è confinante sui lati Est e Ovest con un'altra unità immobiliare, sul lato Nord con corte interna, sul lato Sud in affaccio su via San Martino.

15 Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilizia del Comune di Castellaneta ha permesso di accertare:

- che l'immobile fu edificato nell'anno 1976, con regolare Licenza di Concessione Edilizia presentata al Comune di Castellaneta in data 01/05/1976 e protocollata con il prot. n.439,
- che successivamente viene presentata una ulteriore Concessione Edilizia del 07/03/1978 protocollata al n.440,
- che in data 13/05/1978 viene presentata una Variante protocollata al n.644.

(allegato D)

16 Abitabilità

L'immobile è dotato di **Certificato di Abitabilità n.664**, con istanza presentata dal Sig. XXXXX XXXXX diretta ad ottenere Certificato di Abitabilità per la stecca Abitativa composta dai fabbricati A, B, C, D, per il piano interrato, e piani superiori degli stabili privati siti in CASTELLANETA alla Via San Martino. In data 5 Gennaio 1979 viene rilasciato Certificato di Abitabilità n.644 per la costruzione sita in CASTELLANETA alla via San Martino. Si rende noto che la costruzione del fabbricato fu iniziata in data 22 Giugno 1976 ed è stata ultimata in data 15 marzo 1977; è dichiarata abitabile a partire dal giorno 30 Novembre 1979.

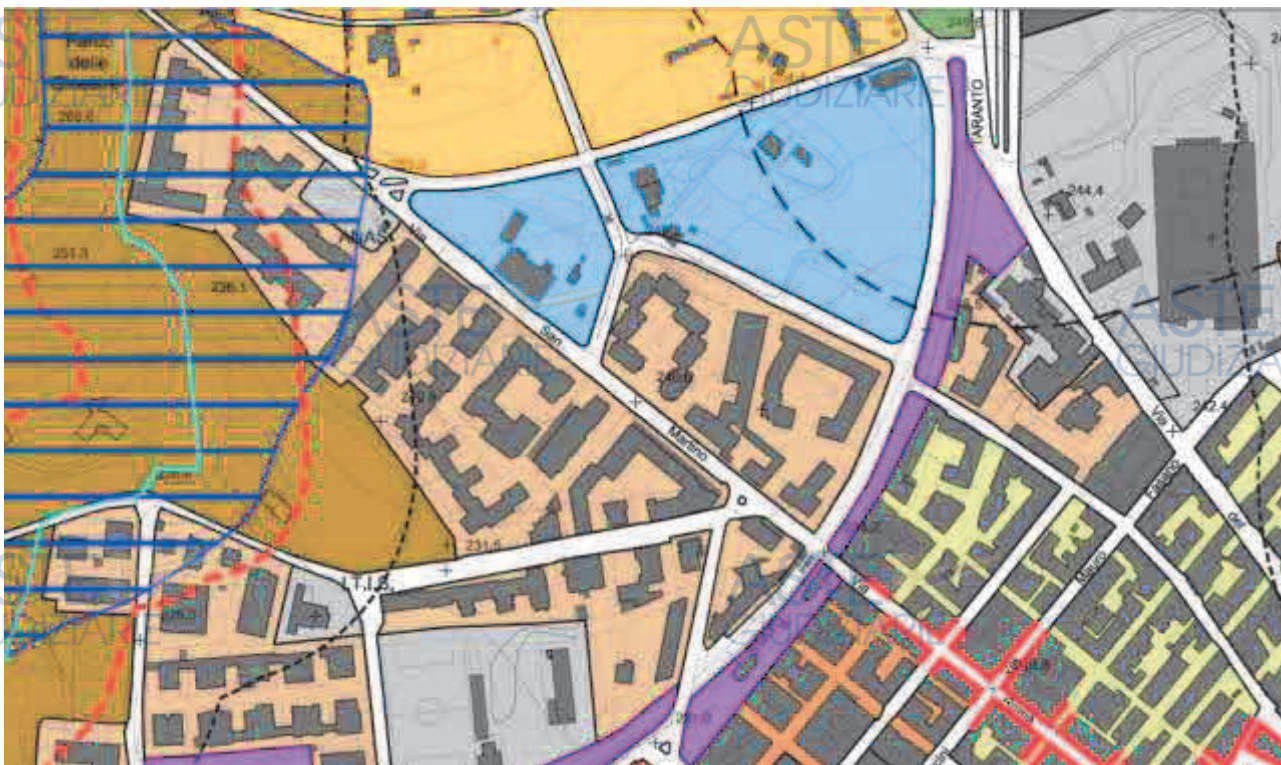
(allegato D)

17 Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.U.G. di CASTELLANETA il fabbricato ricade in "Contesto urbano consolidato da mantenere e qualificare di Tipo CUC.CR".

18 Indici urbanistici

L'edificazione ricade nell'ambito della zona "Contesto urbano consolidato da mantenere e qualificare di Tipo CUC.CR" del PUG, e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di CASTELLANETA come da **Tav.f.14.1 Carta dei contesti del centro urbano (allegato E)**.

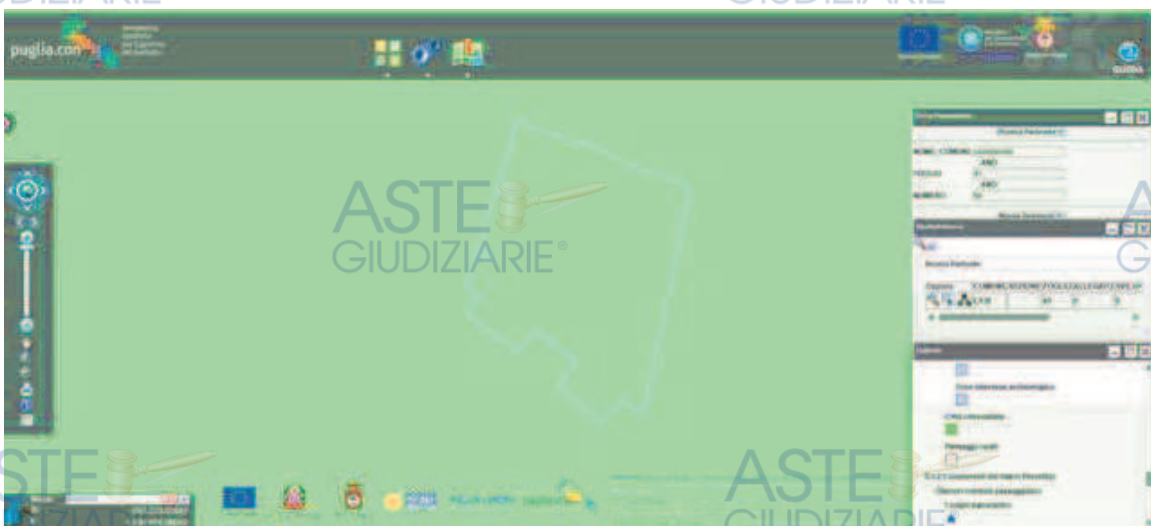


CUC.CR - Contesto urbano consolidato recente

Sono definiti come CUC.CR quelle parti del territorio comunale totalmente edificate, definiti "tessuti consolidati per isolati" o "tessuti continui per edifici" dal PPTR, edificati ove la accettabile struttura urbana di recente formazione, consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale.

19 Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade in zona "Città Consolidata".



20 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

21 Difformità edilizie lotto 1, lotto 3

Si evidenziano delle difformità edilizie relative alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. Le difformità riguardano la disposizione del vano bagno della zona giorno diventato vano cucina, l'abbattimento parziale della muratura della zona cucina e l'apertura della porta del ripostiglio posta da planimetria sul lato anteriore, ora invertita sul lato posteriore.

Il locale box presenta una muratura di divisione per garantire una zona posto auto e una zona deposito, non presente nella planimetria catastale.

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

22 Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio di CASTELLANETA ha permesso di rilevare che sussistono difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi.

Nel lotto 1 le difformità riscontrate sono:

- presenza cambio di destinazione d'uso dei vani,
- parziale demolizione del muro della zona giorno,
- diversa disposizione della porta di accesso al vano ripostiglio.

Nel lotto 3 si nota la realizzazione di una muratura in cartongesso per il locale box auto. Tali difformità non trovano un riscontro con la planimetria catastale. La regolarizzazione catastale consisterebbe nel redigere una nuova planimetria con le eventuali variazioni con documento DOCFA.

23 Sanabilità

Le difformità riscontrate riguardanti le situazioni Catastali, le quali non rispecchiano lo stato dei luoghi, potranno essere regolarizzate con un costo prudenzialmente stimato in € 2.000,00 per l'immobile, e € 1.000,00 per box auto, considerando gli oneri tecnici e oneri accessori.

Il CTU terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima.

24 Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da una unità abitativa ad uso residenziale, con superficie commerciale di mq. **121,74**.

Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica possono definirsi mediocri.

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di accertare che sussistono difformità.

Restano valide le considerazioni riportate in precedenza per la regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio.

25 Provenienza

Quota pari ad una unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare. L'immobile è sito in CASTELLANETA alla via San Martino n. 52 con accesso a mezzo di portone condominiale; è ubicato al piano primo del fabbricato dotato di ascensore. Censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di CASTELLANETA al Foglio 41 Part.60 Sub168 Zona Cens./ Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 503,55.

Quota unica del locale deposito posto piano quinto dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA in via San Martino n. 52, palazzina C scala C, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio41, Part. 60, Sub.118, Zona Cens. /, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 1 mq, Rendita Catastale € 2,63.

Quota unica del box auto posto al piano terra dello stabile sito in zona periferica del Comune di CASTELLANETA in via San Martino n. 24, palazzina D, censito in Agenzia del Territorio di CASTELLANETA - Comune di CASTELLANETA - al Foglio41, Part. 60, Sub.21, Zona Cens. /, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 44,42.

Dalle indagini condotte risulta che:

I Sig.ri. XXXXXXXX [REDACTED] e XXXXX XXXXXXXX (coniugi) hanno acquistato l'immobile, locale cantina e locale box auto con atto di Compravendita avvenuto:

- in data 12/03/1980 presso notar XXXXXXXX XXXXXXXX con repertorio n. 4757 Raccolta n.2510 trascritto in Taranto il giorno 25/03/1980 al n. 5135-4716 e Registrato a Taranto il 25/03/1988 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita al n. 4145 Mod.71 vol.42, per averlo acquistato da XXXXX XXXXX costruttore nato a Gioia del colle il 21/05/1924.
- Che successivamente per Denuncia causa Morte del 20/01/2008 sede Taranto registrazione Volume 2009 n. 74 registrato in data 19/01/2009 viene eseguita

Denuncia di Successione Voltura 2248.1/2009 Pratica n. TA 0028875 in atti dal 19/02/2009. Dove gli eredi dei seguenti lotti 1,2,3,4 risultano essere:

- XXXXX XXXXXXXX (vedova), [REDACTED] il [REDACTED],
con codice fiscale XXXXXXXXXXXXX Proprietaria $\frac{3}{4}$
- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (figlio), [REDACTED],
con codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, Proprietario $\frac{1}{4}$.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 09/11/2023						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr. Pignoramento	NRP/NRG
Foglio 41 del Comune di CASTELLANETA, particella 60 sub 168,21,118						
Piena proprietà	1	Compravendita	Notaio XXXXXXX XXXXXXX	12/03/1980	25/10/2023 Rep 56183/2023	22456/29335

26 Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico dell'immobile, del locale deposito e del box auto sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato D**):

Iscrizioni

- Iscrizione del 18/12/2015 Registro particolare 3097 Registro Generale 25534 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXX Repertorio 32117/15487 del 25/11/2015. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- Iscrizione del 11/02/2025 Registro Particolare 533 Registro Generale 3318 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 41917 del 26/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Trascrizioni

- Trascrizione del 23/06/2011 Registro Particolare 11215 Registro Generale 17053 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/2009 del 19/01/2009 ATTO PER CAUSA MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- Trascrizione del 09/11/2023 Registro Particolare 22456 Registro Generale 29335 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO. UNEP Repertorio 5618/2023 del 26/10/2023. Atto ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Trascrizione del 03/05/2024 Registro Particolare 8897 Registro Generale 11739 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXXXX Repertorio 32117 del 25/11/2021. ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.
- Trascrizione del 02/05/2025 Registro Particolare 8206 Registro Generale 10984 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI TARANTO Repertorio 1710 del 04/04/2025. Atto ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

27 Provenienze ventennali

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

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	Rep.n.
Foglio 41 del Comune di CASTELLANETA, particella 60 sub 168,21,118						
Antecedente al 09/11/2023	XXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXX	Compravendita	Notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX	12/03/1980	25/10/2023	56183/2023

28 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato dal Sig.ra XXXXX XXXXXXXXX e dal figlio XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX (**allegato A**)

29 Oneri di natura Condominiale

Le spese riguardanti le quote condominiali insolute relative all'appartamento della sig. XXXXX ammontano ad Euro 5.436,38 con una quota mensile pari ad Euro 28,00 salvo conguaglio a chiusura contabilità annuale (**allegato H**).

30 Oneri a carico dell'acquirente

- Oneri Tecnici: Costi di sanatoria di Euro. 3.000,00
- Oneri di natura Condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali spese condominiali scadute e non pagate nei 2 anni antecedenti alla data della perizia sono rappresentate da:

- morosità da parte dei sig.ri XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX al pagamento delle quote condominiali, oneri ordinari e straordinari, e trasmissione della lettura dell'acqua per un totale di Euro 5.436,38

La sottoscritta terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima per una somma complessiva di € 5.436,38; i quali verranno decurtati dal prezzo di stima e resteranno a carico dell'acquirente.

La documentazione attestante viene allegata alla presente relazione (**allegato H**).

31 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. nascita residenza</i>	<i>Cond.</i>
Sì	SI	SI	SI	---	---	SI

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

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

33 Divisibilità del bene

L'immobile non è divisibile data la sua particolare struttura e conformazione, ma potrebbe essere divisibile la conformazione del compendio immobiliare composto da: lotto 1 unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare, lotto 2 Cantina e lotto 3 Box auto. L'immobile è sito in CASTELLANETA alla via San Martino n. 52 con accesso a mezzo di portone condominiale; è ubicato al piano primo del fabbricato dotato di ascensore. Il Lotto 1 è censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di CASTELLANETA al Foglio 41 Part.60 Sub168 Zona Cens./ Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani; il lotto 2, rappresentato da un piccolo deposito posto all'ultimo piano del fabbricato, è identificato al Fg.41, P.IIIa 60, sub.118 categoria C/2 di 1 mq; il lotto 3, rappresentato da box auto posto al piano terra della stecca abitativa alla palazzina D sita alla via san Martino n.24, è identificato al Fg.41, P.IIIa 60, sub.21 categoria C/6 di 20 mq. Tutti i lotti potrebbero essere venduti singolarmente, il ctu terrà conto della divisibilità del bene nel giudizio di stima.

34 Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, del buono stato di manutenzione del funzionamento degli impianti, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in CASTELLANETA alla via San Martino al civico 52, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **€ 1.100,00/mq** per immobile destinato a civile abitazione, mentre per il locale box e per il locale deposito si considererà un importo pari ad **€ 500,00/mq**.

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2025 – Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili ricadenti negli abitati relativi alla Fascia di zona: Semi Centrale in Normale Stato Conservativo con Codice di Zona D2 Microzona 0 con un valore di mercato di:

- tra i 7900,00 e 1150,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo
- tra i 1450,00 e 1850,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo
- tra i 570, e 850,00 €/mq

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.

35 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 13.420,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: €	/
Decurtazioni per lo stato di possesso 10%:	€ 13.420,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	/
Oneri di natura Condominiale comprensivi di oneri giuridici	€ 5.436,38

36 Prezzo stimato

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

Lotto1

P stimato = € **134.200,00** - 13.420,00 - 3.000 - 13.420,00 - 5.436,38 = € 98.923,62
che si arrotonda a € **99.000,00**

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, oltre adeguamenti e correzioni di stima, e oneri di natura condominiale spese di regolarizzazione tecnico urbanistico e catastali che saranno a carico dell'acquirente.

Lotto2

Indice di valutazione Locale Deposito al mq: € 500,00

Superficie Commerciale: mq 2

Valore di Stima: € 1.000,00

Lotto3

Indice di valutazione Locale Box auto al mq: € 500,00

Superficie Commerciale: mq 21

Valore di Stima: € 10.500,00

Valutazione complessiva Lotto 1, Lotto2, Lotto 3:
€ 110.500,00

37 Indice Allegati

Allegato A – Certificato di residenza, nascita, stato di famiglia

Allegato B – Atto di provenienza

Allegato C – Documentazione fotografica

Allegato D – Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,

Allegato E – Documentazione Ufficio Tecnico e CDU, Planimetrie Stato di Fatto, Planimetrie Stato di Progetto, Abitabilità.

Allegato F – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica

Allegato G – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Allegato H – Certificazione Condominiale

38.1 Descrizione sintetica Lotto1

L'immobile è sito nel Comune di CASTELLANETA, alla via San Martino n.52, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in piano terra e cinque piani superiori, dove ogni piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano. Salendo le scale, sul lato destro troviamo la porta di ingresso all'immobile la quale dà diretto accesso ad una zona ingresso, entrando, sul lato destro troviamo un ampio salone dotato di balcone con affaccio su via San Martino, mentre sul lato sinistro è posta la zona dei servizi composta da sala pranzo, cucina e un disimpegno che conduce ad un bagno di servizio e ad un ripostiglio; la sala pranzo possiede un balcone di affaccio su cortile interno, mentre la cucina ed il vano bagno risultano entrambi finestrati. Proseguendo, frontalmente rispetto alla porta di ingresso troviamo la zona notte composta da tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di diverso colore;
- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- la pavimentazione del vano cucina è realizzata in linoleum nero bollato;
- tutte le pavimentazioni dei vani sono realizzate con piastrelle ceramica di colore;
- la pavimentazione della sala da pranzo è realizzata in parquet;
- le porte sono in legno con diverse aperture e finiture;

- gli infissi esterni risultano essere in legno, completi di ferramenta di chiusura e tapparelle;
- i bagni sono provvisti di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto citofonico.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura.

Il corpo di fabbrica e il prospetto principale si presentano in un mediocre stato manutentivo così come l'interno del fabbricato.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

L'immobile non presenta pertinenze e si sviluppa per 102,00 mq di superficie utile abitabile.

L'appartamento è attualmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di CASTELLANETA al Foglio 41, Part. 60, Sub. 168, Zona Cens. /, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 503,55 sito in via San Martino civico 52 CASTELLANETA.

Catasto urbano - Dati originali								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Vani	Rendita
1	41	60	168	A/3	Totale 151mq	3	5,5	Euro 503,55

VALORE DI MERCATO: € 99.000,00

38.2 Descrizione sintetica del Lotto 2

Il lotto 2, identificato al Fg. 41, P. Ila 60, sub. 118 categoria C/2 di 1 mq, è rappresentato da piccolo deposito posto all'ultimo piano del fabbricato sito in via San Martino, salendo le scale con accesso dal lato sinistro della rampa. IL deposito consiste in un piccolo vano con superficie calpestabile di 1 mq eseguito in muratura e pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica; il vano possiede solo apertura della porta di accesso, garantita da un serramento con apertura battente con finitura laccata di colore nero.

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Superficie Catastale	Rendita
2	41	60	118	C/2	Totale 1mq	1	2 mq	Euro 2,63

VALORE DI MERCATO: € 1.000,00

38.3 Descrizione sintetica del Lotto 3

Il Lotto 3 è rappresentato da un box auto posto al piano terra della stecca abitativa alla palazzina D, sita alla via San Martino n.24. Il locale box auto è identificato al Fg.41, P.Ila 60, sub.21 categoria C/6 di 21 mq. Il locale si presenta con un portone basculante che da immediato ingresso alla zona di stallo delle auto; successivamente è presente una divisione interna realizzata con pannelli in cartongesso che favorisce un secondo accesso alla zona dedicata a deposito.

Catasto urbano – Dati originali								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Consistenza	Classe	Superficie Catastale	Rendita
3	41	60	21	C/6	Totale 20 mq	2	25 mq	Euro 44,42

VALORE DI MERCATO: € 10.500,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXXXX XXXXX

Taranto, lì 10/03/2026

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXX XXXXXX