



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 356/2024 promosso da:
“Cribis Credit Management S.r.l.”

contro



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





TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 356/2024 promosso da:**

“Cribis Credit Management S.r.l.”

contro



Verbale di giuramento: 14-01-2025

Dopo il giuramento di rito, previa sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, vengono posti al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare precisi se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'Esperto precisi se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e storico, precisando se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.

L'Esperto deve provvedere inoltre a precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, lo stesso, deve procedere all'acquisizione dello stesso.”

“Cribis Credit Management S.r.l.” contro “”
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda 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, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; in caso di opere abusive dalla relazione di stima dovranno risultare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa. Deve l'esperto verificare l'esistenza di istanze di condono, l'istante della pratica e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo e le eventuali oblazioni da corrispondere o corrisposte; deve verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, per i che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6, della L.47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria.

3) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85;

4) accettare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda altresì alle relative variazioni catastali;

4) accettare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di regolare atto trascritto ed acquisisca copia del titolo in favore del debitore;

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla formazione dei lotti e provvedendo, ove necessario e su autorizzazione del GE,

alla realizzazione del frazionamento con allegazione dei tipi mappali debitamente approvati dell'U.T.E.;

6) precisare se la quota in titolarità dell'esecutato, in caso di immobile pignorato pro quota, sia suscettibile di separazione di natura, chiarendo, inoltre, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;

7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica. Verifichi inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

10) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso a costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero



compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti;

11) 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

12) allegare una versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
356/2024	Unico	Appartamento sito in Statte (Ta) al Viale dei Lecci, 2 (piazzale Monte Sant'Angelo) al primo piano e box auto al piano terra in Catasto al foglio 10 (già fg. 98 del Comune di Taranto) particella 4 sub. 12 (derivante dal sub. 3) categoria A/7 e sub. 8 il box al piano terra.

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

“Cribis Credit Management S.r.l.” contro “”
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Tale certificazione risale alla proprietà originaria del bene pignorato consistente in atti di divisione a stralcio (nuda proprietà) e rinuncia (usufrutto) a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 15/01/2001 rep. 127895 e 127896, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La stessa certificazione riporta i dati catastali storici ed attuali del bene oggetto di pignoramento identificandolo univocamente.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito della planimetria e della visure catastali né attuali né storiche, né tantomeno al deposito dello stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a tali oneri, verificando altresì la congruità tra la certificazione notarile sostitutiva e le risultanze catastali.

Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato in data 05.05.2025 alle ore 16:00, giusta comunicazioni AR del 09.04.2025 ID 201840909299 e ID 2011840909288.

In tale data si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi del bene eseguendo tutte le rilevazioni, metriche e fotografiche, necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia. Non è stato possibile accedere solo al locale tecnico per irreperibilità delle chiavi di accesso.

Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
----------	-------	------------------

“Cribis Credit Management S.r.l.” contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



356/2024	Unico	Appartamento in villa sito in Statte (Ta) zona residenziale Monte Sant'Angelo, Viale dei Lecci 2, posto al piano primo e composto da quattro vani ed accessori con terrazza di pertinenza esclusiva, locale tecnico e box auto coperto al piano terra; giardino comune con altre unità immobiliari confinanti. Il tutto identificato al N.C.E.U., comune di Statte (Ta), al foglio 10, particella 40, sub. 12, cat. A/7, classe 2, vani 4,5, sup. catastale 76 mq, rendita € 418,33 e sub. 8, cat. C/6, classe 2, consistenza 17,00 mq, sup. catastale 24,00 mq, rendita catastale € 43,90.
----------	-------	---

Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano								
Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rend.
Statte	10	40	8	C/6	2	17 mq	24 mq	€ 43,90
Statte	10	40	12	A/7	2	4,5 vani	76 mq	€ 418,33

In ditta: Mosca Giuseppe e Pignatale Enza

Descrizione lotto

Descrizione sintetica: Appartamento in villa sito in Statte (Ta) zona residenziale Monte Sant'Angelo al Viale dei Lecci 2, posto al piano primo con accesso da parti comuni attraverso delle scale esterne che conducono ad un terrazzo di pertinenza esclusiva. L'appartamento è composto da ampio ingresso – soggiorno sul quale si affaccia la cucina, corridoio di disimpegno, bagno e ripostiglio; locale tecnico posto al piano terra come anche il box auto/deposito di pertinenza con accesso da giardino comune.

L'abitazione è dotata di spazi esterni comuni. L'altezza media utile dell'abitazione è pari a circa m 2,70 con superficie utile complessiva di circa mq 60,00.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato indipendente edificato negli anni '80,

"Cribis Credit Management S.r.l." contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

situato in zona residenziale del comune di Statte (Ta).

La zona è tranquilla, lontana dal traffico cittadino, a contatto con la natura e a vocazione residenziale a circa 5,00 km dal centro cittadino e ad una quindicina di chilometri di distanza dallo stabilimento ex ILVA di Taranto.

Il contesto edilizio è caratterizzato da abitazioni di livello medio-alto, ed è parzialmente dotato di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Fabbricato

Il fabbricato è stato edificato negli anni 80 e si articola su due livelli: al piano terra trova posto un laboratorio artigianale con annesso deposito oltre ad una civile abitazione; al piano primo due appartamenti; sono presenti dei box auto ed ampi spazi esterni comuni. L'edificio ha una struttura portante mista con solai latero cementizi e copertura a falde.

L'accesso all'edificio avviene attraverso una cancellata in ferro chiusa con una catena ed una semplice serratura.

L'immobile si presenta in tutto il suo complesso in un precario stato manutentivo.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da: ingresso – soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, con affaccio sul soggiorno, bagno, camera da letto e ripostiglio. L'accesso all'abitazione avviene da un terrazzino al quale si accede da scale esterne. Sono di pertinenza del bene anche un locale tecnico ed un box auto/deposito posti al piano terra. L'altezza media utile dell'abitazione è pari a circa m 2,70.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 60,00.

Ambienti	
Piano terra	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso - Soggiorno	22,80
Corridoio - Disimpegno	4,50

Cucina	6,40
Letto	15,60
Bagno	4,80
Ripostiglio	6,90
Totale	61,00
Terrazzo e collegamento verticale di accesso	24,15
Box auto/deposito	17,00
Locale tecnico	5,40

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di ragg.*	Sup. ragguagliata
Superficie utile	61,00	1,00	61,00
Sup. non residenziale: terrazzo	24,15	0,50	12,00
Pertinenza non comunicanti con l'u.i.	22,40	0,30	6,70
Superficie linda	70,60	-	70,60
* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 80,00 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 90,00 mq		

Materiali e impianti

L'unità immobiliare è dotata dei più comuni impianti, anche se datati e all'atto del sopralluogo non in esercizio, risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato: impianto elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gasolio con elementi radianti in ghisa, allo stato attuale non più in esercizio. L'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldabagno mentre i fuochi erano alimentati con bombola sotto la cucina. L'impianto fognario non è collegato alla rete pubblica e lo smaltimento dei liquami avviene grazie alla presenza di un pozzo nero. Non è presente l'acqua potabile e non è attiva la fornitura del gas. E' presente la predisposizione per l' allaccio gas metano. La copertura del bene è in parte piana ed in parte, la parte anteriore dell'abitazione, a falda.

"Cribis Credit Management S.r.l." contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate di bianco; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione dell'appartamento è differente nei vari ambienti.

Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni dotati di scuri e zanzariere fisse e parzialmente rotte.

L'appartamento non è provvisto di porta d'ingresso blindata ma di doppia porta in legno.

Stato manutentivo

Le condizioni dell'unità immobiliare complessivamente non sono buone: il bene versa in stato di abbandono, sono presenti evidenti tracce di umidità sui solai, non sono attive le forniture di acqua, luce e gas.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Confini

L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari e spazi esterni comuni.

Catasto urbano									
Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rend.	
Statte	10	40	12	A/7	2	4,5 vani	76 mq	€ 418,33	
Statte	10	40	8	C/6	2	17 mq	24 mq	€ 43,90	
In ditta: [REDACTED]									

Pratica edilizia

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato abusivamente e successivamente condonato giusta Permesso a Costruire in sanatoria n. 6 rilasciato dal Comune di Statte in data 06.02.2004.

Abitabilità/Agibilità

“Cribis Credit Management S.r.l.” contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità per il quale la scrivente valuta in via cautelativa un esborso pari ad € 2.000,00, previo allaccio alla pubblica fogna o in alternativa alla realizzazione di una fossa a tenuta in sostituzione del pozzo nero esistente. Per tale spesa si stima prudenzialmente un esborso pari a circa € 5.000,00.

Conformità/Difformità

La situazione reale è conforme al progetto presente in comune.

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, giusto atto notaio Giovanni D'Amore del 29.09.2006. Allo stato attuale il bene è libero e non occupato anche se il locale box auto/deposito è pieno di roba accatastata non appartenente all'esecutato (per sua dichiarazione durante il sopralluogo).

Altre informazioni utili per l'acquirente

Si specifica che l'intero complesso edilizio non si presenta in buone condizioni. Probabilmente le varie unità immobiliari presenti sono impiantisticamente e strutturalmente interconnesse essendo state edificate contemporaneamente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 20/12/2024 a favore di Amco – Asset Management Company S.p.a.						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Lotto unico – Appartamento in villa al piano primo, in Statte (Ta) in Viale dei Lecci n.2						
Proprietà	1	Atto di compravendita	Notaio D'Amore Giovanni	29/09/2006	03/09/2006	15767/1919
Proprietari: [REDACTED]						

Iscrizioni

“Cribis Credit Management S.r.l.” contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

N.r.p.	del	Tipo	A favore
26737/7741	25/10/2010	Ipoteca volontaria	Banca Antonveneta S.p.a.

Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
31971/24424	20/12/2024	Pignoramento immobiliare	Amco – Asset Management Company S.p.a.

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Sì	Sì	Sì	Si		Sì	

Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, estratto di matrimonio con annotazioni.

Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif.: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito allo stato manutentivo dell'immobile, della posizione, dell'epoca, della tipologia edilizia, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, determina come

"Cribis Credit Management S.r.l." contro [REDACTED]
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

12

segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 90,00 x €/mq 600,00	54.000,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (5%)	2.700,00 €
A detrarre spese per la presentazione della pratica di agibilità	2.000,00 €
A detrarre spese per l'allaccio alla fogna pubblica	5.000,00 €
TOTALE	44.300,00 €

Lotto unico: Appartamento in villa in Statte (Ta) € 44.300,00

Descrizione sintetica del lotto

Appartamento in villa sito in Statte (Ta) zona residenziale Monte Sant'Angelo al Viale dei Lecci 2, posto al piano primo con accesso da parti comuni attraverso delle scale esterne che conducono ad un terrazzo di pertinenza esclusiva. L'appartamento è composto da ampio ingresso – soggiorno sul quale si affaccia la cucina, corridoio di disimpegno, bagno e ripostiglio, locale tecnico posto al piano terra come il box auto/deposito di pertinenza con accesso da giardino comune.

L'abitazione è dotata di spazi esterni comuni. L'altezza media utile dell'abitazione è pari a circa m 2,70 con superficie utile complessiva di circa mq 60,00.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato indipendente edificato negli anni '80, situato in zona residenziale del comune di Statte (Ta).

La zona è tranquilla, lontana dal traffico cittadino, a contatto con la natura e a vocazione residenziale a circa 5,00 km dal centro cittadino e ad una quindicina di chilometri di distanza dallo stabilimento ex ILVA di Taranto. Il contesto edilizio è caratterizzato da abitazioni di livello medio-alto, ed è parzialmente dotato di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il fabbricato si articola su due livelli: al piano terra trova posto un laboratorio artigianale con annesso deposito oltre ad una civile abitazione; al piano primo due appartamenti; sono presenti dei box auto ed ampi spazi esterni comuni. L'edificio presenta una struttura portante mista con solai latero cementizi e copertura a falde. L'accesso all'edificio avviene attraverso una cancellata in ferro chiusa con una catena ed una semplice serratura.

L'immobile si presenta in tutto il suo complesso in un precario stato manutentivo.



L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari e spazi esterni comuni; è censita nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 40, sub. 12, categoria A/7, consistenza 4,5, superficie catastale 76 mq, rendita € 418,33; e sub. 8, categoria C/6, consistenza 17 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 43,90, ditta Mosca Giuseppe e Pignatale Enza.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato abusivamente e successivamente condonato giusta Permesso a Costruire a sanatoria n. 6 rilasciato dal Comune di Statte in data 06.02.2004 e non è dotato di certificato.

*Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, giusto atto notaio
Giovanni D'Amore del 29.09.2006. Allo stato attuale il bene è libero e non
occupato.*

Valore di mercato

€ 44.300,00

Taranto, Giugno 2025

Il C.T.U.

Arch. Maria Carmela Polverino



“Cribis Credit Management S.r.l.” contro “[REDACTED]”
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

14





“Cribis Credit Management S.r.l.” contro “”
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

