

**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 394/2021 promosso da:**

**"BANCA CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA**

**contro** [REDACTED]

Nomina del 02.05.2022

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.sa Francesca Zanna, poneva alla sottoscritta arch. Ilaria Pignatelli, nominato esperto, i seguenti quesiti:

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

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'art. 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 comp\_etanle\_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 catasta le 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 frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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) ad 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.

### **Pignoramento**

Nell'atto di pignoramento del 20.12.2021 risultano sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili:

1. Unità immobiliare sita al piano seminterrato – S1 – in Massafra alla Via Petrarca angolo Via G. Di Vittorio in catasto al fg. 44 p.lla 1405 sub. 1 ctg. C/6 – Cl. 2 – di 206 mq. Rendita: € 383,00;
2. Immobile sito al piano terra in Massafra alla via Giuseppe di Vittorio, angolo Via Petrarca in catasto al fg. 44 p.lla 1405 sub 2 ctg. C/1 – cl. 5 mq 111, Rendita: € 1.633,81;
3. Immobile sito al piano primo in Massafra alla via Giuseppe di Vittorio, angolo Via Petrarca in catasto al fg. 44 p.lla 1405 sub 3 ctg. A/3 – cl. 3 consistenza 6,5 vani, Rendita: € 570,68;
4. Immobile sito al piano secondo in Massafra alla via Giuseppe di Vittorio, 16/B in catasto al fg. 44 p.lla 1405 sub 4 ctg. A/3 – cl. 3 consistenza 6,5 vani, Rendita: € 570,68.

### **Operazioni Peritali**

La scrivente, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, in data 11.10.2022 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in Massafra, unitamente alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'avv. Grazia Brescia,

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



Ausiliare del Giudice dell'Esecuzione, verificando lo stato dei luoghi ed effettuando i rilievi necessari. Ha eseguito ricerche presso gli uffici comunali, catastali e archivio notarile, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

### Formazione dei Lotti

La sottoscritta, tenendo conto della presenza del numero degli immobili nell'atto di pignoramento, individua quattro lotti di vendita.

| Individuazione dei Lotti |          |          |  |  |  |  |  |
|--------------------------|----------|----------|--|--|--|--|--|
| proc. n.                 | lotto n. | Immagine |  |  |  |  |  |
| 394/202<br>1             | 1        | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          | 2        | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          | 3        | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |
|                          |          | Immagine |  |  |  |  |  |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                        |              |            |             |            |                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|--------------------|
| 4                     | Proprietà: [REDACTED] 1                                                                                                                                                                                                                |              |            |             |            |                    |
|                       | Abitazione al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 16/B, consistente in un ingresso soggiorno ampio, cucina con balcone e ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni. |              |            |             |            |                    |
|                       | Riportato in Catasto:                                                                                                                                                                                                                  |              |            |             |            |                    |
|                       | NCEU                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |             |            |                    |
|                       | <i>fg.</i>                                                                                                                                                                                                                             | <i>p.lla</i> | <i>sub</i> | <i>cat.</i> | <i>cl.</i> | <i>consistenza</i> |
|                       | 44                                                                                                                                                                                                                                     | 1405         | 4          | A/3         | 3          | 6,5 vani           |
| Proprietà: [REDACTED] |                                                                                                                                                                                                                                        |              |            |             |            |                    |
| rendita € 570,68      |                                                                                                                                                                                                                                        |              |            |             |            |                    |



## **Lotto n. 1**

**"Garage con cancello automatico sito in Massafra al piano seminterrato con entrata da via Petrarca angolo via G. Di Vittorio, con vano scala su via G. Di Vittorio che collega l'intero edificio".**

## **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in una zona del Comune di Massafra in zona semicentrale caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi. Il fabbricato si compone da piano seminterrato (garage), piano terra (locale commerciale) e altri due piani (abitazioni).

La zona è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

## **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'unità oggetto di pignoramento è un garage ubicato nel fabbricato di via Petrarca angolo via G. Di Vittorio, sito in Massafra, realizzato dalla proprietà a Gennaio del 1997, con struttura portante in c.a., consistente in piano seminterrato, piano terra e due piani, privo di ascensore. L'accesso al garage avviene rampa situata sulla Via Petrarca mediante un cancello automatico. Lateralmente, su via G. Di Vittorio, il garage presenta un'intercapedine nella quale si accede mediante una porta.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

| <b>tipologia</b> | <b>Area</b> |
|------------------|-------------|
| Sup. Lorda       | Mq 240      |
| Sup. Utile       | Mq 210      |

## **Materiali, impianti e stato di conservazione**

La pavimentazione del garage è in gres, formato rettangolare, con battiscopa dello  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



stesso materiale, impianti di scarico a vista, impianti elettrici sotto traccia.

L'intercapedine è stata lasciata a grezzo. Il cancello è di tipo automatico.

### ***Analisi e verifica catastale***

Dal confronto tra le risultanze catastali agli atti e lo stato dei luoghi vi sono difformità importanti di seguito descritte.

### ***Individuazione catastale***

L'immobile è attualmente censito come segue:

| <b><i>N.C.E.U. - Comune di Taranto</i></b> |                     |                    |                    |                   |                           |                       |
|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b><i>Fg.</i></b>                          | <b><i>P.III</i></b> | <b><i>Sub.</i></b> | <b><i>Cat.</i></b> | <b><i>Cl.</i></b> | <b><i>Consistenza</i></b> | <b><i>Rendita</i></b> |
| 44                                         | 1405                | 5                  | C/6                | 2                 | 230 m <sup>2</sup>        | € 427,63              |
| Proprietà: [REDACTED]                      |                     |                    |                    |                   |                           |                       |

### ***Confini***

Il garage confina con altra unità immobiliare e con la Via G. Di Vittorio e la via Petrarca.

| <b><i>Situazione condominiale e quota millesimale</i></b>                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non è stato costituito un condominio |

### ***Situazione Edilizia***

Nel 1995 è stato acquisito il suolo edificatorio alla località Santa Croce di circa metri quadrati trecento, ricadente in zona di completamento ex 167, confinante ad ovest con prolungamento di via Petrarca, indi proseguendo in senso orario con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e con proprietà del coniuge [REDACTED] Coronese

In allegato all'atto notarile si riporta il certificato di destinazione urbanistica dello stesso anno.

Il fabbricato è stato costruito in seguito alla C.E. n. 36 del 15.04.96 e della C.E. in



sanatoria per le opere in difformità n. 02/1996 rilasciata in data 07.01.97.

### ***Difformità***

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto assentita risultano difformità per:

- Diversa distribuzione interna;
- Ampliamento superficie/volume (32,20mq).

Le difformità, Art. 34 c.2, sono sanabili come previsto dal T.U.E. di cui al DPR 380/2001 ed i costi sono cautelativamente stimati in € 32.500,00.

### ***Stato di Possesso***

L'immobile è nel possesso del debitore.

### ***Verifica stato civile***

Dal certificato di stato civile dell'esecutato risulta

[REDACTED]

[REDACTED]

### ***Ipotecche***

| <b><i>N.r.p.</i></b> | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b>   |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 3579                 | 01/10/2002        | Ipoteca volontaria | [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 5755                 | 31/07/2009        | Ipoteca volontaria | [REDACTED]<br>[REDACTED] |

### ***Pignoramenti***<sup>1</sup>

| <b><i>N.r.p.</i></b> | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b>   |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 17533                | 02/09/2021        | Pignoramento       | [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 25386                | 22/12/2021        | Pignoramento       | [REDACTED]<br>[REDACTED] |

<sup>1</sup> sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.



### **Metodo di Stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

### **Determinazione del valore**

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 127.500,00 il valore del bene al netto delle spese.

### **Descrizione sintetica**

*Garage con cancello automatico sito in Massafra al piano seminterrato con entrata da via Petrarca angolo via G. Di Vittorio della superficie lorda di mq 240 circa. Nel NCEU è identificato al fg. 44, p.lla 1405, sub 5.*

**Valore a base d'asta: € 160.000,00**

Taranto, 24/05/2023

Il CTU

arch. Ilaria Pignatelli



## **Lotto n. 2**

**" Locale commerciale facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla via Giuseppe Di Vittorio n. 16 Piano T, costituito da una zona front office, servizi, n. 2 uffici e un cortile interno".**

## **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in una zona del Comune di Massafra in zona semicentrale caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi. Il fabbricato si compone da piano seminterrato (garage), piano terra (locale commerciale) e altri due piani (abitazioni).

La zona è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

## **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'unità oggetto di pignoramento è un locale commerciale ubicato nel fabbricato di via Petrarca angolo via G. Di Vittorio, sito in Massafra, realizzato dalla proprietà a Gennaio del 1997, con struttura portante in c.a., consistente in piano seminterrato, piano terra e due piani, privo di ascensore. Gli accessi principali al locale commerciale avvengono sia sulla Via Petrarca che sulla via G. Di Vittorio. L'accesso secondario è possibile anche dal vano scale situato su via Di Vittorio.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

| <b>tipologia</b> | <b>Area</b> |
|------------------|-------------|
| Sup. Lorda       | Mq 160      |
| Sup. Utile       | Mq 145      |
| Sup. Scoperta    | Mq 50       |



### **Materiali, impianti e stato di conservazione**

L'immobile adibito ad attività commerciale si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica, formato quadrato, con battiscopa dello stesso materiale, le porte in legno, portone blindato verso il vano scala, impianti elettrici a vista, e presenza di condizionatori. Le pareti dell'ufficio sono in cartongesso e la copertura in pannelli sandwich. La qualità delle finiture è media.

### **Analisi e verifica catastale**

Dal confronto tra le risultanze catastali agli atti e lo stato dei luoghi vi sono difformità consistenti.

### **Individuazione catastale**

L'immobile è attualmente censito come segue:

| <b>N.C.E.U. - Comune di Taranto</b>  |               |             |             |            |                    |                |
|--------------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------|
| <b>Fg.</b>                           | <b>P.IIIa</b> | <b>Sub.</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Rendita</b> |
| 44                                   | 1405          | 6           | C/1         | 5          | 136 m <sup>2</sup> | € 2.001,79     |
| Proprietà: <b>MURAGUA Franco per</b> |               |             |             |            |                    |                |

### **Confini**

Il locale commerciale confina con altra unità immobiliare e con la Via G. Di Vittorio e la via Petrarca.

### **Situazione condominiale e quota millesimale**

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non è stato costituito un condominio

### **Situazione Edilizia**

Nel 1995 è stato acquisito il suolo edificatorio alla località Santa Croce di circa metri quadrati trecento, ricadente in zona di completamento ex 167, confinante ad ovest con  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



prolungamento di via Petrarca, indi proseguendo in senso orario con proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

In allegato all'atto notarile si riporta il certificato di destinazione urbanistica dello stesso anno.

Il fabbricato è stato costruito in seguito alla C.E. n. 36 del 15.04.96 e della C.E. in sanatoria per le opere in difformità n. 02/1996 rilasciata in data 07.01.97.

### ***Difformità***

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto assentita risultano difformità per:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa sagoma e superfici finestrate;
- Ampliamento superficie/volume (39,90 mq).

Le difformità, Art. 34 c.1 ampliamento superficie/volume, Art. 6 bis c.5 diversa distribuzione interna, Art. 36 diversa sagoma e superfici finestrate, sono sanabili come previsto dal T.U.E. di cui al DPR 380/2001 ed i costi sono cautelativamente stimati in € 16.200,00.

### ***Stato di Possesso***

L'immobile è nel possesso del debitore.

### ***Verifica stato civile***

Dal certificato di stato civile dell'esecutato risulta [REDACTED]

[REDACTED]

| <b><i>Ipotecche</i></b> |                   |                    |                        |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| <b><i>N.r.p.</i></b>    | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b> |
| 3579                    | 01/10/2002        | Ipoteca volontaria | [REDACTED]             |
| 5755                    | 31/07/2009        | Ipoteca volontaria | [REDACTED]             |



| Pignoramenti <sup>2</sup> |            |              |                          |
|---------------------------|------------|--------------|--------------------------|
| N.r.p.                    | Del        | Tipo         | A favore                 |
| 17533                     | 02/09/2021 | Pignoramento | [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 25386                     | 22/12/2021 | Pignoramento | [REDACTED]<br>[REDACTED] |

### Metodo di Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

### Determinazione del valore

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 203.800,00 il valore del bene al netto delle spese.

### Descrizione sintetica

Locale commerciale facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla via Giuseppe Di Vittorio n. 16 Piano T, costituito da una zona front office, servizi, n. 2 uffici e un cortile interno. Nel NCEU è identificato al fg. 44, p.lla 1405, sub 6.

**Valore a base d'asta: € 220.000,00**

Taranto, 24/05/2023

Il CTU

arch. Ilaria Pignatelli

<sup>2</sup> sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.

### **Lotto n. 3**

**"Abitazione al piano primo facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 16/B, consistente in un ingresso soggiorno con camino, cucina con balcone e ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni".**

### **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in una zona del Comune di Massafra in zona semicentrale caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi. Il fabbricato si compone da piano seminterrato (garage), piano terra (locale commerciale) e altri due piani (abitazioni).

La zona è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

### **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'unità oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo ubicato nel fabbricato di via Petrarca angolo via G. Di Vittorio, sito in Massafra, realizzato dalla proprietà a Gennaio del 1997, con struttura portante in c.a., consistente in piano seminterrato, piano terra e due piani, privo di ascensore.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

| <b>tipologia</b> | <b>Area</b> |
|------------------|-------------|
| Sup. Lorda       | Mq 128      |
| Sup. Utile       | Mq 115      |
| Sup. Balconi     | Mq 34,5     |

### **Materiali, impianti e stato di conservazione**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in cotto sui balconi, ceramica nei bagni, effetto marmo nelle restanti zone, le porte sono in

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



legno, ad esclusione della blindata che da sul vano scala. Il corridoio si presenta con carta da parati in buone condizioni. La cucina è in muratura. Gli impianti elettrici sono di tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in pvc doppio vetro. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in alluminio indipendente, un impianto di raffrescamento con condizionatori in cucina e camera.

### ***Analisi e verifica catastale***

Dal confronto tra le risultanze catastali agli atti e lo stato dei luoghi vi sono difformità importanti che di seguito vengono descritte.

### ***Individuazione catastale***

L'immobile è attualmente censito come segue:

| <b>N.C.E.U. - Comune di Taranto</b> |               |             |             |            |                    |                |
|-------------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------|
| <b>Fg.</b>                          | <b>P.IIIa</b> | <b>Sub.</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Rendita</b> |
| 44                                  | 1405          | 3           | A/3         | 3          | 6,5 vani           | € 570,68       |
| Proprietà: [REDACTED]               |               |             |             |            |                    |                |

### ***Confini***

Il locale commerciale confina con altra unità immobiliare e con la Via G. Di Vittorio e la via Petrarca.

### ***Situazione condominiale e quota millesimale***

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non è stato costituito un condominio

### ***Situazione Edilizia***

Nel 1995 è stato acquisito il suolo edificatorio alla località Santa Croce di circa metri quadrati trecento, ricadente in zona di completamento ex 167, confinante ad ovest con prolungamento di via Petrarca, indi proseguendo in senso orario con proprietà [REDACTED]

In allegato all'atto notarile si riporta il certificato di destinazione urbanistica dello stesso anno.

Il fabbricato è stato costruito in seguito alla C.E. n. 36 del 15.04.96 e della C.E. in sanatoria per le opere in difformità n. 02/1996 rilasciata in data 07.01.97.

### **Difformità**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto assentita risultano difformità per:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa sagoma e superfici finestrate;
- Ampliamento superficie/volume (16,93mq).

Le difformità indicate sono sanabili come previsto dal T.U.E. di cui al DPR 380/2001 ed i costi sono cautelativamente stimati in € 20.000,00.

### **Stato di Possesso**

L'immobile è nel possesso del debitore.

### **Verifica stato civile**

Dal certificato di stato civile dell'esecutato risulta

| <b>Ipoteche</b>                 |            |                    |                                         |
|---------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------------------|
| <b>N.r.p.</b>                   | <b>Del</b> | <b>Tipo</b>        | <b>A favore</b>                         |
| 3579                            | 01/10/2002 | Ipoteca volontaria | Tanca Antonia Maria Rosa<br>Tanca SP    |
| 5755                            | 31/07/2009 | Ipoteca volontaria | Tanca di Credito Compravita<br>I Masari |
| <b>Pignoramenti<sup>3</sup></b> |            |                    |                                         |
| <b>N.r.p.</b>                   | <b>Del</b> | <b>Tipo</b>        | <b>A favore</b>                         |
| 17533                           | 02/09/2021 | Pignoramento       | <br>I Masari                            |
| 25386                           | 22/12/2021 | Pignoramento       | <br>I Masari                            |

<sup>3</sup> sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.



### **Metodo di Stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

### **Determinazione del valore**

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 170.000,00 il valore del bene al netto delle spese.

### **Descrizione sintetica**

*Abitazione al piano primo facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 16/B, consistente in un ingresso soggiorno con camino, cucina con balcone e ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni. Nel NCEU è identificato al fg. 44, p.lla 1405, sub 3.*

**Valore a base d'asta: € 190.000,00**

Taranto, 24/05/2023

Il CTU  
arch. Ilaria Pignatelli



## **Lotto n. 4**

**"Abitazione al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 16/B, consistente in un ingresso soggiorno con camino, cucina con balcone e ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni".**

## **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in una zona del Comune di Massafra in zona semicentrale caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi. Il fabbricato si compone da piano seminterrato (garage), piano terra (locale commerciale) e altri due piani (abitazioni).

La zona è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

## **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'unità oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo ubicato nel fabbricato di via Petrarca angolo via G. Di Vittorio, sito in Massafra, realizzato dalla proprietà a Gennaio del 1997, con struttura portante in c.a., consistente in piano seminterrato, piano terra e due piani, privo di ascensore.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

| <b>tipologia</b> | <b>Area</b> |
|------------------|-------------|
| Sup. Lorda       | Mq 128      |
| Sup. Utile       | Mq 115      |
| Sup. Balconi     | Mq 34,5     |

## **Materiali, impianti e stato di conservazione**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in cotto sui balconi, ceramica nei bagni, gres nelle restanti zone, le porte sono in legno, ad

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



esclusione della blindata che da sul vano scala. Il corridoio si presenta con carta da parati in buone condizioni. La cucina è in muratura. Gli impianti elettrici sono di tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in pvc doppio vetro. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in alluminio indipendente, un impianto di raffrescamento con condizionatori in cucina e camera.

### ***Analisi e verifica catastale***

Dal confronto tra le risultanze catastali agli atti e lo stato dei luoghi vi sono difformità consistenti.

### ***Individuazione catastale***

L'immobile è attualmente censito come segue:

| <b><i>N.C.E.U. - Comune di Taranto</i></b> |                      |                    |                    |                   |                           |                       |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b><i>Fg.</i></b>                          | <b><i>P.IIIa</i></b> | <b><i>Sub.</i></b> | <b><i>Cat.</i></b> | <b><i>Cl.</i></b> | <b><i>Consistenza</i></b> | <b><i>Rendita</i></b> |
| 44                                         | 1405                 | 4                  | A/3                | 3                 | 6,5 vani                  | € 570,68              |
| Proprietà: [REDACTED]                      |                      |                    |                    |                   |                           |                       |

### ***Confini***

Il locale commerciale confina con altra unità immobiliare e con la Via G. Di Vittorio e la via Petrarca.

### ***Situazione condominiale e quota millesimale***

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non è stato costituito un condominio

### ***Situazione Edilizia***

Nel 1995 è stato acquisito il suolo edificatorio alla località Santa Croce di circa metri quadrati trecento, ricadente in zona di completamento ex 167, confinante ad ovest con prolungamento di via Petrarca, indi proseguendo in senso orario con proprietà [REDACTED]

Martino e con proprietà dei coniugi Bianco Coronese

In allegato all'atto notarile si riporta il certificato di destinazione urbanistica dello stesso anno.

Il fabbricato è stato costruito in seguito alla C.E. n. 36 del 15.04.96 e della C.E. in sanatoria per le opere in difformità n. 02/1996 rilasciata in data 07.01.97.

### ***Difformità***

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto assentita risultano difformità per:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa sagoma e superfici finestrate;
- Ampliamento superficie/volume (16,93mq).

Le difformità indicate sono sanabili come previsto dal T.U.E. di cui al DPR 380/2001 ed i costi sono cautelativamente stimati in € 20.000,00.

### ***Stato di Possesso***

L'immobile è nel possesso del debitore.

### ***Verifica stato civile***

Dal certificato di stato civile dell'esecutato risulta coniugato

con Fusillo Maria Rosari

| <b><i>Ipoteche</i></b>                  |                   |                    |                                      |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| <b><i>N.r.p.</i></b>                    | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b>               |
| 3579                                    | 01/10/2002        | Ipoteca volontaria | banca Antoniana Popolare<br>banca SA |
| 5755                                    | 31/07/2009        | Ipoteca volontaria | Credito Cooperativo<br>IMMAGINE      |
| <b><i>Pignoramenti <sup>4</sup></i></b> |                   |                    |                                      |
| <b><i>N.r.p.</i></b>                    | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b>               |

<sup>4</sup> sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.



|       |            |              |                          |
|-------|------------|--------------|--------------------------|
| 17533 | 02/09/2021 | Pignoramento | [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 25386 | 22/12/2021 | Pignoramento | [REDACTED]<br>[REDACTED] |

### **Metodo di Stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

### **Determinazione del valore**

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 150.000,00 il valore del bene al netto delle spese.

### **Descrizione sintetica**

*Abitazione al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Massafra (TA) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 16/B, consistente in un ingresso soggiorno con camino, cucina con balcone e ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni. Nel NCEU è identificato al fg. 44, p.lla 1405, sub 4.*

**Valore a base d'asta: € 170.000,00**

Taranto, 24/05/2023

Il CTU

arch. Ilaria Pignatelli