

# STUDIO POMES

PERIZIE E CONSULENZE TECNICHE

Geom. Maurizio POMES  
Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO  
Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834  
[maurizio.pomes@geopec.it](mailto:maurizio.pomes@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI TARANTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Francesca ZANNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 40/2023**



Firmato Da POMES MAURIZIO Emesso Da ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serial# 5668925233a450d3384288eaa32772

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 40/2023 promosso da:

"SIENA NPL 2018 srl"

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 25/08/2023 ed al relativo prestato giuramento del 31/08/2023, su gradito incarico del G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

### Quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'Art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei".

#### *In particolare l'esperto precisi:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante 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 della 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 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:

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da POMES MAURIZIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 5b68a25233a453d33364268aa432772

[REDACTED]



- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) 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 o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, 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 competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignora-



mento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle relative 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, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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 delle 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 eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 e 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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 l'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 un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

**Controllo documenti di cui all'art. 567 il comma C.P.C.**

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che gli immobili pignorati, in data antecedente il ventennio, sono pervenuti all'esecutato per atto derivativo.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

Identificazione Catastale Storica								
Comune di Pulsano								
Catasto	Cespiti	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
	1	9	1034	1	C/6	-	Mq 60	-
Fabbricati	2	9	1034	3	A/3	-	Vani 7	-

Identificazione Catastale Attuale – Catasto Fabbricati								
Comune di Pulsano								
Lotto 1	Locale deposito/autorimessa sito in Pulsano (TA) al piano seminterrato di via Mantegna n. 4, esteso per mq. 60 circa, in Catasto:							
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita	
	9	1034	1	C/6	2^	Mq 60	114,65	
In ditta	proprietà per 1/1							
Lotto 2	Appartamento sito in Pulsano (TA), al piano terra rialzato della palazzina edificata in Via Mantegna n. 4, composta da cinque vani ed accessori, in Catasto:							
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita	
	9	1034	3	A/3	3^	Vani 7,5	503,55	
In ditta	proprietà per 1/1							

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate presso i cespiti oggetto di pignoramento, in data 30/10/2023 (così come comunicato alle Parti dall'Ausiliario del G.E., avv. Angela Pignatelli), alla presenza dell'Esecutato e del medesimo Legale che ha redatto opportuno verbale di sopralluogo/incontro, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati come di seguito identificati seguendo un ordine cronologico differente rispetto a quanto descritto in atti e nello schema sopra riportato, al fine di dare una più facile individuazione ed iter tecnico di lettura procedendo, preliminarmente, alla identificazione dell'unità abitativa.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da POMES MAURIZIO Emesso Da ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b68e2d331ae53d33364288aa32772

ASTE GIUDIZIARIE.it





## NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali ed i grafici di progetto, NON sono state riscontrate particolari variazioni se non nell'unità abitativa, dove il divisorio esistente tra la zona ingresso-corridoio ed il vano soggiorno è stato abbattuto creando, di fatto un unico ambiente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FABBRICATO

Le unità costituenti i cespiti oggetto pignoramento fanno parte integrante e sostanziale di un maggior fabbricato "isolato" elevato su più livelli, insistente su area pertinenziale comune in larga parte pavimentata. Il tutto è delimitato nei confini da recinzione perimetrale in muratura con varchi pedonale e carribili (uno di questi di accesso alla rampa, in parte pedonale, che conduce al locale autorimessa al piano seminterrato) difesi e presidiati da cancelli in ferro, di cui uno scorrevole su binario a pavimento. Il manufatto è realizzato con struttura portante reticolare in cls armato, solai piani in latero-cemento gettati in opera, murature di compagno e tramezzature in blocchi tufacei e laterizi. L'edificio è provvisto, nei prospetti di facciata, di intonaco e finitura al quarzo plastico. Gli stessi prospetti sono articolati per la presenza di aggetti. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrate mentre i retrostanti sono in legno di pino di Svezia. Le condizioni manutentive e la conservazione del fabbricato nel suo complesso sono buone.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8

Firma Di: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriali: 5b8a25233a453d333b4288aa32772

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SerIstr: 5b68a25233a453d33364288aaa32772



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ</b>		
Provenienza: <i>Atto di Compravendita</i>		
Data dell'atto: 15/03/2010		
Rogante: <i>Notaio Angelina LATORRACA</i>		
Sede : Taranto	Repertorio: 127600/21188	Trascrizione: 6362/3932 Del: 17/03/2010
Dati notarili conformi a dati catastali: <i>SI</i>		
Quota di proprietà: <i>[REDACTED]</i>		
Usufrutto: <i>NO</i>		Proprietà: <i>SI</i>
Stato di Possesso: attualmente occupato dall'Esecutato		

### CONFORMITÀ URBANISTICA

#### PRATICA EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in origine in assenza di concessione edilizia. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 40/89 del 7 ottobre 1998 da parte del Comune di Pulsano.

#### ABITABILITÀ

Esiste collaudo statico n°11380 del 14/11/1995.

All'attualità, nonostante le ricerche effettuate, non è stato possibile rintracciare presso il Comune di Pulsano l'eventuale, se esistente, "Certificato di Abitabilità".

#### Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico del cespite oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli.

<i>Iscrizioni</i>				
<i>N°</i>	<i>Data</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>	<i>Contro</i>
6363/1445	17/03/2010	Ipoteca Volontaria	MPS SpA	[REDACTED]
<i>Trascrizioni</i>				
<i>N°</i>	<i>Data</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>	<i>Contro</i>
7135	16/01/2023	Verbale Pignoramento Immobili	MPS SpA	[REDACTED]

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

10



<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<b>provenienza</b>	<b>planimetria attuale</b>	<b>planimetria catastale</b>	<b>planimetria di progetto</b>	<b>locazione</b>	<b>Estratto di matrimonio</b>	<b>Lic. Edilizia</b>
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

### **CONDONABILITÀ**

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *"in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge"*- lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere "sanati", ha operato i seguenti adeguamenti.

### **CONFINI**

Il fabbricato confina con pubblica via ed altre particelle sugli altri lati in altre ditte catastali.

### **ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI**

Vincoli di servitù apparenti: **NO**.

Vincoli di servitù da titolo: **NO**.

Spese fisse condominiali mensili: Non presenti

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

### **EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA**

NON sono state rilevate difformità rispetto a quanto sopra meglio espresso, ad eccezione della variazione nella distribuzione degli spazi interni apportata all'unità abitativa/appartamento (Lotto 2), dove è stato eliminato il divisorio esistente tra l'ingresso ed il vano soggiorno.

### **METODO DI STIMA**

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato cespiti così descritti ed identificati. Alla stima del valore di mercato delle unità in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricadono le medesime, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi. Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche degli immobili di esame.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023



### Tabella indici/punti di merito

Coefficients di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 - 60	0,65								

Livello di piano	<b>Con ascensore</b>	
	P.T.	0,90
	Dal 1° all'ultimo piano	1,00
	Attico	1,20
	<b>Senza ascensore</b>	
	Dal 1° al 3° piano compresi	0,90
	Dal 3° piano all'ultimo piano	0,80
Struttura portante	Piano terra	1,00
	Reticolare in C.A.	1,00
Rifiniture e finiture	Muratura portante	0,90
	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
Manutenzione e conservazione unità immobiliare	Scadente	0,80
	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	Normale	1,00
Servizi igienici	Scadente	0,95
	Doppio Servizio	1,00
Riscaldamento	Unico servizio	0,95
	Presente	1,00
Condizionatore	Assente	0,95
	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

12

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA - 3 Sena# 5b66a752-1-4450d33384268aa42772



<b>Spazi Comuni</b>	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
<b>Esposizione</b>	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
<b>Conformità Impianti</b>	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

## ASTE GIUDIZIARIE.it Cespite 1- LOTTO 2 (Unità abitativa)

All'unità abitativa, sita al piano terra rialzato del fabbricato di cui è parte integrante e sostanziale, ci si approssima attraverso area esterna comune giungendo al varco di ingresso al vano scale, difeso e presidiato da infisso in alluminio e vetrate antinfortunistiche, giungendo al varco di accesso all'unità immobiliare difeso e presidiato da infisso porta-blindata, superato il quale ci si immette in un ingresso-soggiorno che disimpegna verso gli altri ambienti in cui si articola l'appartamento, ossia una sala pranzo con annesso cucinino, tre vani letto, un ripostiglio ed un bagno.

### MATERIALI E IMPIANTI

Gli infissi esterni sono realizzati in legno di pino di Svezia e vetrate chiare float con anteposti avvolgibili plastici ed ulteriori infissi in alluminio e vetrate. Gli infissi interni sono in legno di pino di Svezia. Il pavimento è in mattoni in ceramica, così come dello stesso materiale è il rivestimento verticale del bagno. Quest'ultimo è dotato di sanitari ed accessori di buona qualità, compresa vasca idromassaggio posizionata ad angolo. Le pareti orizzontali e verticali sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura in prevalenza di tonalità chiara. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti necessari (idrico con cisterna/serbatoio di accumulo proprio, elettrico sottotraccia, fognante c/pozzo nero). E' altresì presente impianto di riscaldamento con elementi radianti ma privo di caldaia. All'interno sono altresì presenti n. 3 climatizzatori a pompa di calore c/split a parete.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato manutentivo.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

13

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SerieId: 5bfe9b25c33b453d333b4286aaa3274

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da POMES MAURIZIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b68a25233a+53d33384288aa32772

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione Immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

14



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da POMES MAURIZIO Ernesio Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentral: 5b68a25231a453d33384288aaa32772

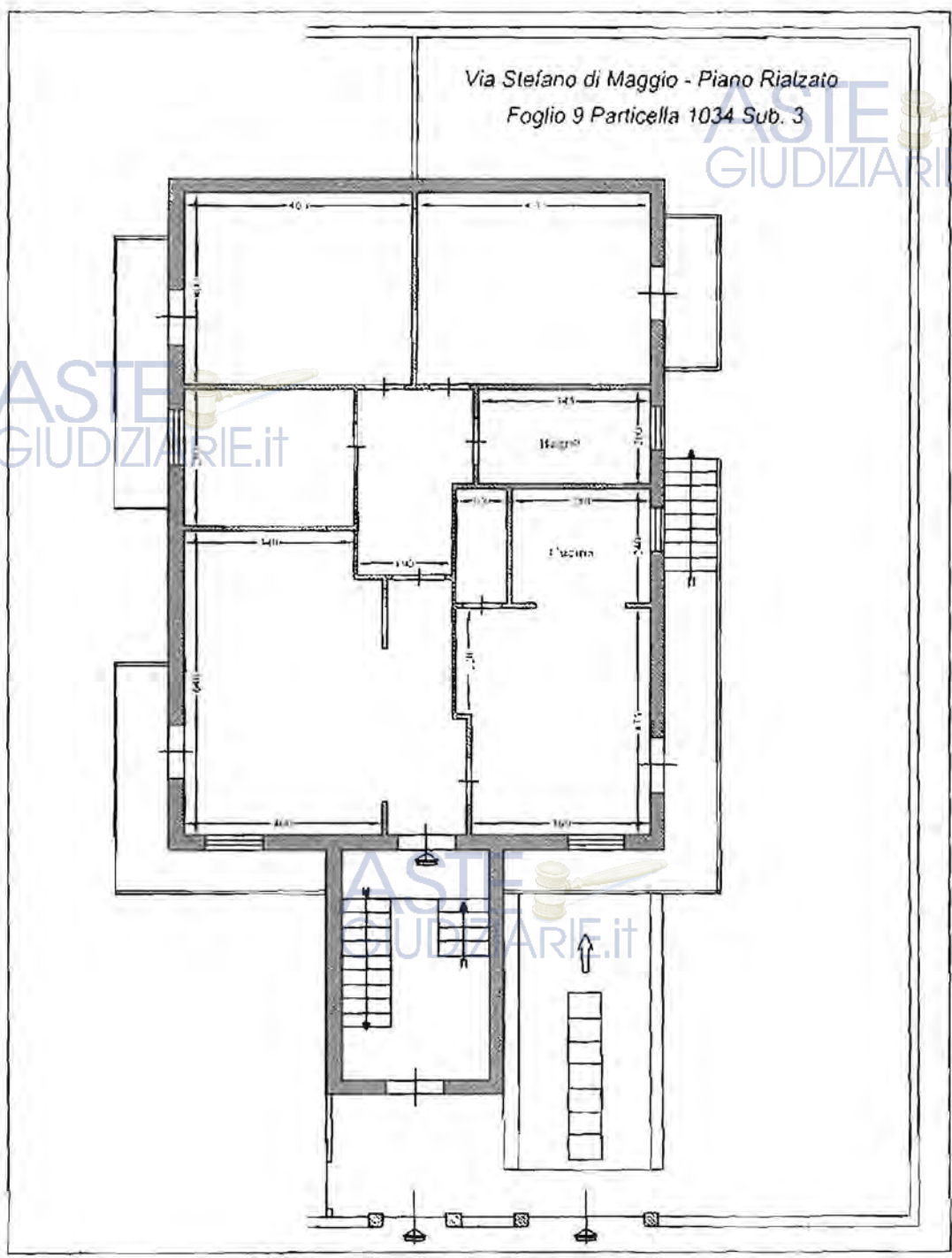
Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 3068a25233a452433064288aaa32772





## CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

<b>Lotto 1</b>	<b>Superficie (mq)</b>
<b>Destinazione</b>	
Ingresso	7,70
Disimpegno	8,17
Soggiorno	25,00
Pranzo	17,79
Cucinino	6,72
Ripostiglio	2,40
Bagno	6,90
Letto	18,80
Letto	18,40
Letto	9,52
<b>Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)</b>	<b>121,40</b>
Balconi	29,50
<b>Totale superficie non residenziale (s.n.r.)</b>	<b>29,50</b>
<b>Riepilogo superfici</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	121,40
Superficie non residenziale (0,60)	17,70
Superficie utile complessiva (s.u.c.)	139,10

Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 1989

Livello di piano: rialzato

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 5 oltre servizi

Servizi igienici: 1

Data di stima: 12/2023

**Impianti Tecnologici:** Presenti

**Stato Manutenzione:** Buono

### QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: assente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: normale

Panoramicità: normale

Luminosità: buona

Funzionalità: buona

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 5b68a25233a453d33384288aa12772

Qualità finiture: buone  
Stato locativo: occupato da esecutato

### VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 1° semestre dell'anno 2023 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita "D2 - PERIFERICA" i cui valori per immobili di tipo "Abitazioni Civili", in uno stato di conservazione "Normale" qual è quello oggetto di valutazione, nel 1° semestre dell'anno 2023 sono compresi nell'intervallo tra euro 850,00 ed 1.150,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 1.000,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

<b>Superficie coperta (mq)</b>	
<b>Valore di riferimento OMI -1° sem. 2023- (€/mq)</b>	<b>1.000,00</b>

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,75
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,10
MANUTENZIONE	1,03
SERVIZI IGIENICI	1,00
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,01
SPAZI COMUNI	1,04
ESPOSIZIONE	1,00
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,76

### Valore di mercato (Vm)

$Vm = 139,10 * 1.000,00 = 139.100,00$	<b>€. 105.716,00</b>
$139.100,00 * 0,76$	

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

18





### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (abitabilità), e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - € 8.300,00

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad € 97.416,00 arrotondato ad Euro 97.400,00



### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Unità immobiliare sita n Pulsano (TA), al civico n. 4 di Mantegna, piano rialzato, sviluppante una superficie utile pari a circa mq. 139, riportato in Catasto al fg. 9 p.lla 1034, sub 3.

Il cespite è attualmente occupato dall'esecutato, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

**Valore di mercato stimato: Euro 97.400,00**

### **Cespite 2- LOTTO 1 (Locale autorimessa)**

Trattasi di locale box/autorimessa al piano seminterrato, di mq. 61,18, avente accesso attraverso rampa in cemento, in parte presentante gradini, che funge da collegamento tra il varco di accesso al medesimo locale, difeso e presidiato da infisso-portone in ferro a doppia anta e la zona esterna al piano terra, regolarmente pavimentata. Superato tale varco di accesso, ci si immette nel locale avente forma rettangolare ed articolato in due ambienti comunicanti tra loro, di cui uno di maggiori dimensioni. Lungo una delle pareti longitudinali vi sono varchi luciferi che consentono una sufficiente illuminazione naturale.

### **MATERIALI E IMPIANTI**

Le pareti orizzontali e verticali sono intonacate e tinteggiate con idropittura di tonalità chiara. A presidio e difesa dei varchi luciferi vi sono infissi in ferro e vetrate con anteposte grate metalliche. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento liscio. L'unità è inoltre dotata di impianto elettrico di illuminazione.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023



Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b68a25233a453d333e4288aa032772





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da POMES MAURIZIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#F. Sb66a25233a453d33164286aa32772



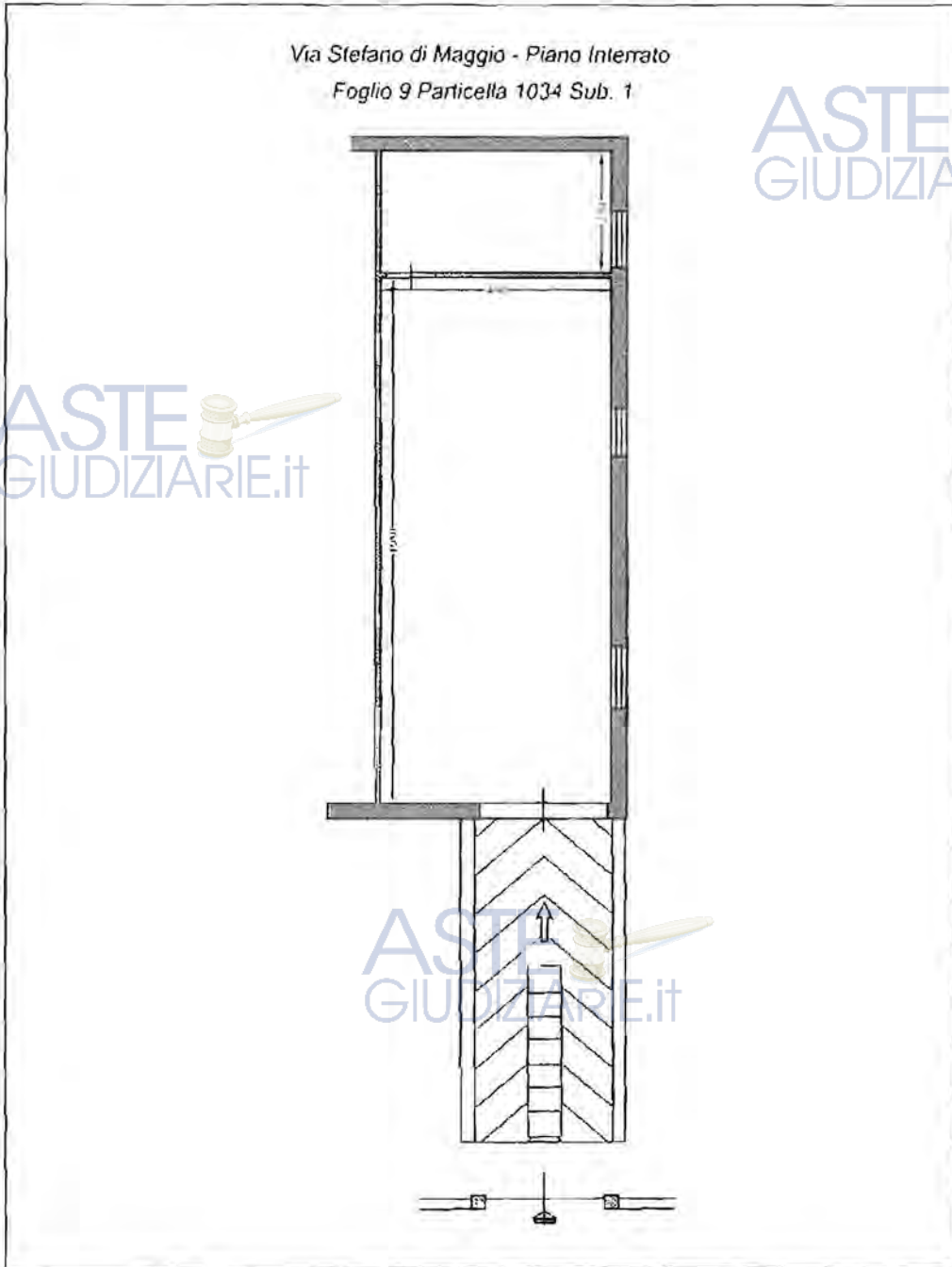
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Via Stefano di Maggio - Piano Interrato  
Foglio 9 Particella 1034 Sub. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firma Di: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPED S.P.A. - NG CA 3 Senalf 5b68a25233ae53d33384286aaa32772

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VALORE DI MERCATO

Anche tale cespite ricade in Zona OMI definita D2 -Periferica- i cui valori per immobili di tipo "AUTORIMESSE", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 25,00 ed 375,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 300,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Valore di mercato (Vm) Box

$Vm = 61,18 * 300,00$	<b>€. 18.354,00</b>
-----------------------	---------------------

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (abitabilità) e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - € 2.500,00

### PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad € 15.854,00 arrotondato ad Euro 15.800,00.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Locale box/autorimessa sita in Pulsano (TA), in via Mantegna n. 4, sviluppato per complessivi mq. 61 circa, in Catasto al fg. 9, p.lla 1034 sub. 1  
Il cespite è attualmente occupato dall'esecutato, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

**Valore di mercato stimato: Euro 15.800,00**

## CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per l'abitato di Pulsano, si riassume il più probabile valore di mercato per i seguenti lotti:

LOTTO 1 (fg 9, p.lla 1034 sub 3) è pari ad Euro 97.400,00

LOTTO 2 (fg. 9, p.lla 1034 sub. 1) è pari ad Euro 15,800,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 12 febbraio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Maurizio POMES

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 40/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5068a252316e459d33384268aaa32772



ASTE  
GIUDIZIARIE.it