



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 71/2023

PROMOSSO DA



“SIENA NPL 2018 S.R.L.”



CONTRO

“*”**



Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE.....	7
0.1 QUESITI	7
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE	11
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	11
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	13
0.5 OPERAZIONI PERITALI	13
0.6 SOPRALLUOGHI	13
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	14
1. LOTTO N. 1	16
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	16
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	16
1.3 FABBRICATO	16
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	16
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	16
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	16
1.7 AMBIENTI.....	16
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	17
1.9 CONFINI	17
1.10 PRATICA EDILIZIA	17
1.11 AGIBILITÀ	17
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	17
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI	17
1.14 STATO DI POSSESSO.....	18
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
1.15.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	18
1.15.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	18
1.15.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	18
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	19
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	19
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	19
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	19
1.20.1 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	19
1.20.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	20
1.21 CONCLUSIONI.....	20
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	20
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	20
1.24 PREZZO STIMATO	20
2. LOTTO N. 2	21
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	21
2.2 CARATTERISTICHE ZONA	21
2.3 FABBRICATO	21
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	21
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	21
2.6 STATO MANUTENTIVO.....	21
2.7 AMBIENTI.....	21
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	22
2.9 CONFINI	22
2.10 PRATICA EDILIZIA	22
2.11 AGIBILITÀ	22
2.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	22

2.13	PROVENIENZE VENTENNALI	22
2.14	STATO DI POSSESSO.....	23
2.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
2.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	23
2.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	23
2.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	23
2.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	24
2.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	24
2.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	24
2.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	24
2.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	24
2.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	25
2.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	25
2.21	CONCLUSIONI.....	25
2.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	25
2.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	25
2.24	PREZZO STIMATO	25
3.	LOTTO N. 3	26
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	26
3.2	CARATTERISTICHE ZONA	26
3.3	FABBRICATO	26
3.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	26
3.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	26
3.6	STATO MANUTENTIVO.....	26
3.7	AMBIENTI.....	26
3.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	27
3.9	CONFINI	27
3.10	PRATICA EDILIZIA	27
3.11	AGIBILITÀ	27
3.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	27
3.13	PROVENIENZE VENTENNALI	27
3.14	STATO DI POSSESSO.....	28
3.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
3.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	28
3.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	28
3.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	28
3.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	29
3.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	29
3.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	29
3.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	29
3.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	29
3.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	29
3.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	30
3.21	CONCLUSIONI.....	30
3.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	30
3.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	30
3.24	PREZZO STIMATO	30
4.	LOTTO N. 4	31
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	31
4.2	CARATTERISTICHE ZONA	31
4.3	FABBRICATO	31
4.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	31
4.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	31
4.6	STATO MANUTENTIVO.....	31

4.7	AMBIENTI.....	31
4.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	32
4.9	CONFINI.....	32
4.10	PRATICA EDILIZIA.....	32
4.11	AGIBILITÀ.....	32
4.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	32
4.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	32
4.14	STATO DI POSSESSO.....	33
4.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	33
4.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	33
4.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	33
4.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	33
4.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	34
4.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	34
4.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	34
4.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	34
4.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	34
4.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	34
4.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	34
4.21	CONCLUSIONI.....	34
4.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	35
4.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	35
4.24	PREZZO STIMATO.....	35
5.	LOTTO N. 5.....	36
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	36
5.2	CARATTERISTICHE ZONA.....	36
5.3	FABBRICATO.....	36
5.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	36
5.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	36
5.6	STATO MANUTENTIVO.....	36
5.7	AMBIENTI.....	36
5.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	37
5.9	CONFINI.....	37
5.10	PRATICA EDILIZIA.....	37
5.11	AGIBILITÀ.....	37
5.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	37
5.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	37
5.14	STATO DI POSSESSO.....	38
5.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	38
5.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	38
5.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	38
5.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	38
5.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	39
5.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	39
5.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	39
5.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	39
5.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	39
5.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	39
5.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	40
5.21	CONCLUSIONI.....	40
5.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	40
5.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	40
5.24	PREZZO STIMATO.....	40
6.	LOTTO N. 6.....	41

6.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	41
6.2	CARATTERISTICHE ZONA	41
6.3	FABBRICATO	41
6.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	41
6.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	41
6.6	STATO MANUTENTIVO.....	41
6.7	AMBIENTI.....	41
6.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	42
6.9	CONFINI	42
6.10	PRATICA EDILIZIA	42
6.11	AGIBILITÀ	42
6.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	42
6.13	PROVENIENZE VENTENNALI	43
6.14	STATO DI POSSESSO.....	43
6.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	43
6.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>43</i>
6.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>44</i>
6.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	<i>44</i>
6.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	44
6.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	45
6.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	45
6.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	45
6.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	45
6.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	<i>45</i>
6.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	<i>45</i>
6.21	CONCLUSIONI.....	45
6.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	45
6.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	45
6.24	PREZZO STIMATO	46
7.	LOTTO N. 7.....	47
7.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	47
7.2	CARATTERISTICHE ZONA	47
7.3	FABBRICATO	47
7.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	47
7.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	47
7.6	STATO MANUTENTIVO.....	47
7.7	AMBIENTI.....	47
7.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	48
7.9	CONFINI	48
7.10	PRATICA EDILIZIA	48
7.11	AGIBILITÀ	48
7.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	48
7.13	PROVENIENZE VENTENNALI	48
7.14	STATO DI POSSESSO.....	49
7.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	49
7.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>49</i>
7.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>49</i>
7.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	<i>50</i>
7.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	50
7.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	50
7.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	51
7.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	51
7.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	51
7.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	<i>51</i>
7.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	<i>51</i>

7.21	CONCLUSIONI.....	51
7.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	51
7.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	51
7.24	PREZZO STIMATO	52
8.	DESCRIZIONI SINTETICHE.....	53
8.1	LOTTO N. 1.....	53
8.2	LOTTO N. 2.....	53
8.3	LOTTO N. 3.....	54
8.4	LOTTO N. 4.....	54
8.5	LOTTO N. 5.....	55
8.6	LOTTO N. 6.....	55
8.7	LOTTO N. 7.....	56
	INDICE ALLEGATI	57

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 16/04/2023

Con provvedimento del 5/04/2023, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa A. Paiano ha disposto:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del

luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del 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 alleghi 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) *Ad 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) *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.);*

11) *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);*

12) 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;

13) 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;

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

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

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

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
	1	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via Pastorella n. 24 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 408, sub. 2, cat. A/5, cl. 4, piano 1, rendita € 37,18
	2	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via Pastorella n. 24 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 408, sub. 3, cat. A/5, cl. 3, piano 2, rendita € 31,61
	3	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione popolare sita in Martina Franca alla via Arco Fumarola n. 25 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 1964, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, piano 1-2, rendita € 91,10
71-2023	4	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via De Lapi n. 2 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 1071, sub. 1, cat. A/5, cl. 3, piano 1, rendita € 31,61
	5	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via De Lapi n. 2 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 1071, sub. 3, cat. A/5, cl. 3, piano 2, rendita € 31,61
	6	Piena proprietà della quota pari a 1/1 del negozio sito in Martina Franca (TA) alla via Vittorio E. Orlando n. 43-45, piano T, in NCEU al foglio 130 particella 2345 sub. 128, categoria C/1, classe 4, piano T, rendita € 3.623,51
	7	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via Mazzini n. 50 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 409, sub. 1, cat. A/5, cl. 3, piano T, rendita € 31,61

	8	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione ultrapopolare sita in Martina Franca alla via Mazzini n. 51 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 409, sub. 2, cat. A/5, cl. 4, piano 1, rendita € 37,18
	9	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione popolare sita in Martina Franca alla via Pastorella n. 11 censita in NCEU di Martina Franca al fg. 261, p.lla 399, sub. 2, cat. A/4, cl. 2, piano 1-2, rendita € 91,10
Comune di Taranto		
71-2023	10	Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'abitazione di tipo economico sita in Taranto alla via Principe Amedeo n. 11 censita in NCEU di Taranto al fg. 319, p.lla 2033, sub. 17, cat. A/3, cl. 5, piano 3-5, rendita € 994,18

Catasto fabbricati - Dati originali riportati nell'atto di pignoramento

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Martina Franca							
1	261	408	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18
2	261	408	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
3	261	1964	1	A/4	2	2 vani	€ 91,10
4	261	1071	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
5	261	1071	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
6	130	2345	128	C/1	4	273 mq	€ 3.623,51
7	261	409	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
8	261	409	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18
9	261	399	2	A/4	2	2 vani	€ 91,10
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
Comune di Taranto							
10	319	2033	17	A/3	5	7 vani	€ 994,18
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati

<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Martina Franca								
1		261	408	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18

2		261	408	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
3		261	1964	1	A/4	2	2 vani	€ 91,10
4		261	1071	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
5		261	1071	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
6		130	2345	128	C/1	4	273 mq	€ 3.623,51
7		261	409	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
8		261	409	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18
9		261	399	2	A/4	2	2 vani	€ 91,10
In ditta: ***, proprietà per 1/1								
Comune di Taranto								
10		319	2033	17	A/3	5	7 vani	€ 994,18
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che la società debitrice (visura camerale – Allegato C –).

0.6 SOPRALLUOGHI

Le operazioni peritali, sospese in seguito all'istanza di conversione trasmessa dal debitore, sono riprese in data 18/11/2025. In tal giorno, lo scrivente si è recato presso gli immobili pignorati, a Martina Franca, dove, in compagnia del custode giudiziario avv. Roberto Pugliese, è stato ricevuto da un delegato della società debitrice che ha concesso l'accesso ai luoghi. Le operazioni di sopralluogo, con le indagini metriche e fotografiche, sono proseguite in data 31/01/2026 ed in data 13/02/2026. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B). Si fa presente, come riportato nel verbale di sopralluogo, che alcuni immobili ubicati nel centro storico del Comune di Martina Franca (lotti n. 4 e 5), poiché in corso di ristrutturazione ed allo stato grezzo, non sono risultati agevolmente accessibili e pertanto la stima, stante la similarità degli immobili, è stata effettuata senza accedervi, vista anche l'assenza di opere di sicurezza.

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
71/2023	1	Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 11, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 399, sub. 2.
71/2023	2	Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Arco Fumarola n. 25, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1964, sub.1.
71/2023	3	Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapolare sita in Martina Franca, con accesso da vico III N. De' Lapi n. 2, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1071, sub. 1, piano 1, e al foglio 261 particella 1071, sub. 3, piano 2.
71/2023	4	Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 24, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 408, sub. 2, piano 1, e al foglio 261 particella 408, sub. 3, piano 2.
71/2023	5	Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 51 composta di un vano al primo piano superiore e sovrastante vano soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 2 e dell'abitazione di tipo ultrapolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 50 composta di un vano al piano terra, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 1.
71/2023	6	Piena proprietà del locale commerciale al piano terra con accesso da via Vittorio Emanuele Orlando n. 43 e 45, identificato in catasto fabbricati al foglio 130, particella 2345, sub. 128.
Comune di Taranto		
71/2023	7	Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico porzione del fabbricato con accesso da via Principe Amedeo n. 64 e precisamente, quello al terzo piano sopra l'ammezzato, identificato in catasto fabbricati al foglio 319, particella 2033, sub. 17.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca							
1	261	399	2	A/4	2	2 vani	€ 91,10
2	261	1964	1	A/4	2	2 vani	€ 91,10
3	261	1071	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
	261	1071	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
4	261	408	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18
	261	408	3	A/5	3	1 vano	€ 31,61
5	261	409	1	A/5	3	1 vano	€ 31,61
	261	409	2	A/5	4	1 vano	€ 37,18
6	130	2345	128	C/1	4	273 mq	€ 3.623,51
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
Comune di Taranto							
7	319	2033	17	A/3	5	7 vani	€ 994,18
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 11, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 399, sub. 2 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, nel centro storico, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo piano è composto da un unico vano dalla superficie lorda di circa 30 mq ed utile di circa 15 mq ed il secondo piano da un vano ed un WC, dalla superficie lorda di circa 38 mq ed utile di circa 22 mq. Il secondo piano si completa all'esterno con un balcone dalla superficie interna di circa 2 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati e tinteggiati e pavimentati con chianche. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni un legno con zanzariere. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Per la cucina si fa uso di bombole, per l'acqua calda di un boiler, per la climatizzazione si ricorre a split con compressori.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile è in buono stato di conservazione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano (P1)	22,20

Vano+ WC (P2)	17,32
Ambiente scoperto	Superficie (mq)
Balcone (P2)	3,55
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Coperta	39,52
Scoperta	3,55
Catastale	54

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Pastorella, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, presso il Comune di Martina Franca non sono state riscontrate pratiche edilizie.

1.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 399 sub. 2 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	28 giugno 2002	17 luglio 2002	11205
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni

consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 399 sub. 2 – ***						
dal 8/03/2023 al 17/07/2002	***	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	28 giugno 2002	17 luglio 2002	11205

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

1.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

1.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 *Iscrizioni*

/

1.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L.

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

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che per l'immobile non vi è alcuna pratica edilizia archiviata. Si può presumere tuttavia che l'edificio sia legittimo perché realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942), come si evince dalla data di presentazione riportata sulla planimetria catastale (28/09/1943). Rispetto alla suddetta planimetria catastale, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna regolarizzabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale vigente (Allegato H), presenta difformità sanabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* n.a.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* n.a.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* n.a.

1.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	---	---

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

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

1.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità e del progetto nel quale emerga il rispetto alla normativa di igiene e sanità pubblica del Comune di Martina Franca, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.200,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 54 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.800,00.$$

1.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 6.480,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale: € 3.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

Spese condominiali insolute: € 0,00

1.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 64.800,00 - \text{€ } (6.480,00 + 3.000,00) = \text{€ } 55.320,00 \text{ che si arrotonda a € } 55.000,00.$$

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Arco Fumarola n. 25, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1964, sub.1 (Allegato I).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, nel centro storico, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

2.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata alla pratica edilizia (Allegato J), a meno della presenza di un WC al secondo piano, è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo piano è composto da un unico vano dalla superficie utile di circa 22 mq ed il secondo piano da un vano ed un WC, dalla superficie utile complessiva di circa 18 mq. Il secondo piano si completa all'esterno con un balcone dalla superficie interna di circa 3 mq, oltre ad un piccolo stanzino sul balcone.

2.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto. È presente la porta di ingresso a protezione dell'immobile.

2.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione ed abbandonato da alcuni anni.

2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano (P1)	22,07
Vano + WC (P2)	18,30
Stanzino su balcone	1,00

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone (P2)	3,50
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	41,37
Scoperta	3,50
Catastale	61

2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Arco Fumarola, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, presso il Comune di Martina Franca è stata riscontrata la pratica edilizia 854-2011 relativa a lavori di manutenzione (Allegato J).

2.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 261 part. 1964 sub. 1 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	14 marzo 2001	20 marzo 2001	3645
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato K.						

2.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni

consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 1964 sub. 1 – ***						
dal 8/03/2023 al 20/03/2001	***	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	14 marzo 2001	20 marzo 2001	3645

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

2.15 Vincoli ed oneri giuridici

2.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

2.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

2.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

2.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

2.15.2.1 Iscrizioni

/

2.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	SIENA NPL 2028 S.R.L.

2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che per l'immobile vi sia archiviata la pratica edilizia n. 854/2011 per lavori di manutenzione, ormai decaduta. Relativamente alla legittimità urbanistica dell'immobile, si può presumere che l'edificio sia legittimo perché realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942), come si evince dalla data di presentazione riportata sulla planimetria catastale (4/02/1944) ed anche per il fatto che la pratica del 2011 non sia stata rigettata. Rispetto alla suddetta planimetria catastale, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna e variazione di prospetto regolarizzabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

2.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale vigente (Allegato J), presenta difformità sanabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

2.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* n.a.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* n.a.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* n.a.

2.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

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

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

2.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

2.20 Ulteriori accertamenti

2.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

2.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 600,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 61 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.600,00.$$

2.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

2.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 36.600,00 - \text{€ } (3.660,00 + 3.000,00) = \text{€ } 29.940,00 \text{ che si arrotonda a € } 30.000,00.$$

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapolare sita in Martina Franca, con accesso da vico III N. De' Lapi n. 2, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1071, sub. 1, piano 1, e al foglio 261 particella 1071, sub. 3, piano 2 (Allegato M).

3.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, nel centro storico, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica.

3.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata alla pratica edilizia (Allegato N) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo piano è composto da un unico vano dalla superficie utile di circa 23 mq ed il secondo piano da un unico vano, dalla superficie utile complessiva di circa 22 mq. Il primo ed il secondo piano si completano all'esterno con balconcini alla romana.

3.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto. È presente la porta di ingresso a protezione dell'immobile.

3.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione ed abbandonato da alcuni anni.

3.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano (P1)	23,3
Vano (P2)	22,1
Proiezione vano scale	4,7

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balconi (P1 e P2)	0,35
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	50,1
Scoperta	0,35
Catastale	60

3.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con vico III N. De' Lapi, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

3.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, presso il Comune di Martina Franca sono stati riscontrati la pratica edilizia 875-2013, il permesso di costruire n. 5/2016 rilasciato in data 9/02/2016 e la SCIA protocollata in data 2/11/2017 (Allegato N).

3.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

3.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 261 part. 1071 sub. 1, 3 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	18 febbraio 2002	4 marzo 2002	3265
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato O.						

3.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni

consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 1071 sub. 1, 3 – ***						
dal 8/03/2023 al 4/03/2002	***	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	18 febbraio 2002	4 marzo 2002	3265

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

3.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

3.15 Vincoli ed oneri giuridici

3.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

3.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

3.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

3.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

3.15.2.1 Iscrizioni

/.

3.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

3.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

3.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L.

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

In seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che, relativamente alla legittimità urbanistica dell'immobile, si può presumere che l'edificio sia legittimo perché le pratiche edilizie riscontrate non sono state rigettate. Rispetto ai grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, l'immobile, allo stato grezzo, presenta una diversa distribuzione interna sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

3.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

A seguito dei lavori di manutenzione, occorrerà produrre nuove planimetrie catastali, in quanto la circolare n. 5/1992 del Ministero delle Finanze ha soppresso la categoria catastale A5 "abitazione di tipo ultrapopolare". Nella valutazione dell'immobile si terrà conto dell'esborso necessario per aggiornare le planimetrie catastali (Allegato P).

3.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* n.a.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* n.a.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* n.a.

3.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

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

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

3.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

3.20 Ulteriori accertamenti

3.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 600,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (30 + 30) \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.000,00.$$

3.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 3.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale: € 3.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

Spese condominiali insolute: € 0,00

3.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 36.000,00 - \text{€ } (3.600,00 + 3.000,00) = \text{€ } 29.400,00 \text{ che si arrotonda a € } 29.500,00.$$

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapopolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 24, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 408, sub. 2, piano 1, e al foglio 261 particella 408, sub. 3, piano 2 (Allegato Q).

4.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, nel centro storico, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

4.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica.

4.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali (Allegato S) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo piano è composto da un unico vano, con un piccolo balcone, dalla superficie catastale complessiva di 30 mq ed il secondo piano da un unico vano, con un balcone esterno, dalla superficie catastale complessiva di 29 mq.

4.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto. È presente la porta di ingresso a protezione dell'immobile.

4.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione ed abbandonato da alcuni anni.

4.7 Ambienti

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Catastale (P1)	30
Catastale (P2)	29

4.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

4.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Pastorella, con via Mazzini, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

4.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, presso il Comune di Martina Franca non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

4.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

4.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 408 sub. 2, 3 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	8 gennaio 2002	18 gennaio 2002	765
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato R.						

4.13 Provenienze ventennali

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

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 408 sub. 2, 3 – ***						
dal 8/03/2023 al 18/01/2002	***	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	8 gennaio 2002	18 gennaio 2002	765

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

4.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

4.15 Vincoli ed oneri giuridici

4.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

4.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

4.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

4.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

4.15.2.1 Iscrizioni

/

4.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

4.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

4.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che per l'immobile non vi è alcuna pratica edilizia archiviata. Si può presumere tuttavia che l'edificio sia legittimo perché realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942), come si evince dalla data di presentazione riportata sulle planimetrie catastali (Allegato S - 28/09/1943) e dalla relativa data di compilazione (14/02/1940). Per la necessità di un esborso per sanare eventuali difformità urbanistiche, si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

4.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

A seguito della ristrutturazione, occorrerà produrre nuove planimetrie catastali, in quanto la circolare n. 5/1992 del Ministero delle Finanze ha soppresso la categoria catastale A5 "abitazione di tipo ultrapolare". Nella valutazione dell'immobile si terrà conto dell'esborso necessario per aggiornare le planimetrie catastali (Allegato S).

4.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* n.a.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* n.a.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* n.a.

4.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	---	---

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

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

4.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

4.20 Ulteriori accertamenti

4.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

4.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

4.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 600,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (30 + 29) \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.400,00.$$

4.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 3.540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale: € 3.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

Spese condominiali insolute: € 0,00

4.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 35.400,00 - \text{€ } (3.540,00 + 3.000,00) = \text{€ } 28.860,00 \text{ che si arrotonda a € } 29.000,00.$$

5.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 51 composta di un vano al primo piano superiore e sovrastante vano soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 2 e dell'abitazione di tipo ultrapolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 50 composta di un vano al piano terra, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 1. (Allegato T).

5.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, nel centro storico, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

5.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica.

5.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali (Allegato V) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il piano terra, con accesso da via Mazzini n. 50, è composto da un unico vano, dalla superficie catastale complessiva di 37 mq, il primo piano, con accesso da Via Mazzini n. 51, il secondo piano, con il sovrastante vano soffitta, ha superficie catastale complessiva di 47 mq.

5.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto. È presente la porta di ingresso a protezione dell'immobile.

5.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione ed abbandonato da alcuni anni.

5.7 Ambienti

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Catastale (PT)	37
Catastale (P1 e soffitta)	47

5.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

5.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Mazzini, con vico Mazzini e con proprietà della stessa società pignorata, o aventi causa, salvo altri.

5.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, presso il Comune di Martina Franca non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

5.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità.

5.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 261 part. 409 sub. 1, 2 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	2 maggio 2012	15 maggio 2012	8690
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato U.						

5.13 Provenienze ventennali

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

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	trascr.	nrp
----------------	-----------------	-------------	----------------	-------------	----------------	------------

<i>Foglio 261 part. 409 sub. 1, 2 – ***</i>						
dal 8/03/2023 al 15/05/2012	***	Atto di com- pravendita	Notaio Arcan- gelo Rinaldi	2 maggio 2012	15 maggio 2012	8690
dal 15/05/2012 al 28/02/1979	***	Atto di dona- zione	Notaio Ennio Ci- sternino	29 gennaio 1979	28 febbraio 1979	2663

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

5.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

5.15 Vincoli ed oneri giuridici

5.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

5.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

5.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

5.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

5.15.2.1 *Iscrizioni*

/.

5.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

5.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

5.15.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che per

l'immobile non vi è alcuna pratica edilizia archiviata. Si può presumere tuttavia che l'edificio sia legittimo perché realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942), come si evince dalla data di compilazione (8/03/1940) delle planimetrie catastali (Allegato V). Per la necessità di un esborso per sanare eventuali difformità urbanistiche, si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

5.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

A seguito della ristrutturazione, occorrerà produrre nuove planimetrie catastali, in quanto la circolare n. 5/1992 del Ministero delle Finanze ha soppresso la categoria catastale A5 "abitazione di tipo ultrapopolare". Nella valutazione dell'immobile si terrà conto dell'esborso necessario per aggiornare le planimetrie catastali (Allegato V).

5.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): n.a.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: n.a.
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: n.a.

5.17 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	---	---	---	---

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

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	---	Sì	---	Sì	---	---

5.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

5.20 Ulteriori accertamenti

5.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

5.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

5.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

5.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 600,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (37 + 47) \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.400,00.$$

5.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

5.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 50.400,00 - \text{€ } (5.040,00 + 3.000,00) = \text{€ } 42.360,00 \text{ che si arrotonda a € } 42.500,00.$$

6.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale commerciale al piano terra con accesso da via Vittorio Emanuele Orlando n. 43 e 45, identificato in catasto fabbricati al foglio 130, particella 2345, sub. 128 (Allegato W).

6.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Martina Franca, in una zona periferica, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di un piano terra e cinque piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti verticali in telaio di cemento armato con orizzontamenti in latero-cementizio.

6.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato X) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il locale si compone di un negozio dalla superficie utile di circa 98 mq, un retronegozio di circa 176 mq, un antibagno e due WC dalla superficie complessiva di circa 9 mq. L'altezza utile interna è di circa 3,50 m con una porzione nel retronegozio in cui è presente un lucernario con altezza interna di 5,35 m. Si evidenzia che, rispetto al locale rappresentato nella planimetria catastale, vi è una porzione di locale, che comprende la vetrina del civico 47 di via V.E. Orlando, di circa 80 mq che appartiene a soggetti terzi e non è oggetto di pignoramento.

6.5 Materiali e impianti

Gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. I WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio. Il locale è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di climatizzazione.

6.6 Stato manutentivo

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione sebbene ci sia evidenza di infiltrazioni sul solaio di copertura e il pavimento sia in alcune zone sollevato.

6.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Negozio	97,0
Retronegozio	177,6
WC	2,0
Antibagno	2,9
WC	4,3

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	283,8
Catastale	287

6.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

6.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Vittorio Emanuele Orlando, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

6.10 Pratica edilizia

Per il locale, presso il Comune di Martina Franca, è stata riscontrata la autorizzazione n. 13658 del 26/06/1963, la SCIA del 23/07/2014, la SCIA del 1/06/2015 (pratica edilizia 488/2015) SCIA del 8/07/2015 (pratica edilizia 633/2015), permesso di costruire in sanatoria n. 91 del 29/10/2015 (Allegato Y).

6.11 Agibilità

Presso l'archivio del Comune di Martina Franca non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità inerente al locale oggetto di pignoramento.

6.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 130 part. 2345 sub. 128 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	30 ottobre 2019	8 novembre 2019	19946
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato Z.						

6.13 Provenienze ventennali

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

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 130 part. 2345 sub. 128 – ***						
dal 8/03/2023 al 8/11/2019	***	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	30 ottobre 2019	8 novembre 2019	19946
dal 8/11/2019 al 27/09/2017	***	Decreto di trasferimento	Tribunale di Taranto	29 giugno 2017	27 settembre 2017	16989
Dal 27/09/2017 al 10/01/2012	***	Decreto di attribuzione quote	Tribunale di Taranto – sez. Martina Franca	29 novembre 2011	10 gennaio 2012	525
Dal 10/01/2012 al 17/08/1991	***	Dichiarazione di successione ¹		17/08/1991	registr. n. 41 vol. 908 del 27/12/1991	

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

6.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

6.15 Vincoli ed oneri giuridici

6.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

./.

6.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

./.

6.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

¹ Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

6.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

6.15.2.1 Iscrizioni

./.

6.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

6.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

6.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

In seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è emerso che il locale rispetto ai grafici allegati al pdc n. 91 del 29/10/2015 presenta una diversa distribuzione interna regolarizzabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Inoltre, poiché il locale risulta fuso con quello adiacente, appartenente a soggetto terzo e non oggetto di pignoramento, occorrerà ripristinare la consistenza del locale, così come rappresentata nella planimetria catastale (Allegato A1), con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

6.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Lo stato dei luoghi, dopo aver ripristinato la consistenza del locale come indicato nella planimetria catastale, non presenterà difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale (Allegato A1).

6.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* ²
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* ³
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* ³

² Informazione non reperita

³ Non avendo potuto contattare l'amministratore pro tempore, si ipotizzerà nel par. 6.23 un importo percentuale relativo ad eventuali quote condominiali insolute

6.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

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

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

6.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

6.20 Ulteriori accertamenti

6.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

6.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

6.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando la mancanza del certificato di agibilità, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 287 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 287.000,00.$$

6.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed

eventuali spese condominiali insolute:

€ 28.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (ripristino consistenza locale e regolarizzazione): € 15.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

6.24 Prezzo stimato

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

$P_{\text{stimato}} = € 287.000,00 - € (28.700,00 + 15.000,00) = € 243.300,00$ che si arrotonda ad € **243.000,00**.

7.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico porzione del fabbricato con accesso da via Principe Amedeo n. 64 e precisamente, quello al terzo piano sopra l'ammezzato, salendo le scale a destra, identificato in catasto fabbricati al foglio 319, particella 2033, sub. 17 (Allegato B1).

7.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in una zona centrale di Taranto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra, adibito a locali, e quattro piani superiori. L'edificio è realizzato con strutture portanti verticali in telaio di cemento armato con orizzontamenti in latero-cementizio.

7.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato C1) è indicata la distribuzione degli ambienti. L'appartamento, in fase di manutenzione straordinaria, è privo di divisori interni. La superficie utile è di circa 107 mq, quella catastale è di 131 mq. All'esterno si completa con due balconi ed un terrazzino dalla superficie complessiva di circa 42 mq. L'altezza interna è circa 3,0 m. Il locale al quinto piano terrazzo, dalla superficie di circa 2 mq, non è più presente in quanto è stato demolito.

7.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto, ad eccezione di un contatore di energia elettrica. È presente la porta di ingresso a protezione dell'immobile e la pavimentazione dei balconi.

7.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione ed abbandonato da alcuni anni, così come anche gran parte del fabbricato.

7.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano unico	106,8

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	7,5
Balcone	9,3
Terrazzino	28,2

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	106,8
Scoperta	45
Lorda	124

7.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.9 Confini

L'immobile confina con via Principe Amedeo, con via Berardi, con vano scale, salvo altri.

7.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza dei nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciati in data 30/08/1968 e 2/02/1970. L'immobile oggetto di pignoramento è stato interessato dal permesso di costruire in sanatoria n. 276 del 29/09/2011 e dal permesso di costruire in sanatoria n. 49 del 22/02/2018 (Allegato D1).

7.11 Agibilità

Il fabbricato è dotato della dichiarazione di abitabilità n. 804 del 20/08/1970 (Allegato E1), che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, a seguito dei lavori di manutenzione che riguardano anche gli impianti, dovrà essere aggiornata.

7.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 8/03/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 319 part. 2033 sub. 17 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	12 febbraio 2015	4 marzo 2015	2634
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato F1.						

7.13 Provenienze ventennali

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

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 130 part. 2345 sub. 128 – ***						
dal 8/03/2023 al 4/03/2015	***	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	12 febbraio 2015	4 marzo 2015	2634
dal 4/03/2015 al 29/07/1992	***	Atto di compravendita	Notaio Magda Garofalo	28 luglio 1992	29 luglio 1992	11344

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

7.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

7.15 Vincoli ed oneri giuridici

7.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

./.

7.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

./.

7.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

./.

7.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

7.15.2.1 *Iscrizioni*

./.

7.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4945	8/03/2023	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2028 S.R.L.

7.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

7.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

In seguito a quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, è emerso che l'appartamento, rispetto ai grafici allegati al pdc n. 49 del 22/02/2018, presenta una diversa distribuzione interna regolarizzabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Nei suddetti grafici non è riportato il locale deposito al piano quinto/terrazzo che non è presente nello stato dei luoghi perchè demolito. Relativamente al suddetto locale deposito ubicato nel vano scale condominiale, si precisa che non è riportato nei grafici allegato al titolo del 2018, né nella planimetria catastale storica (Allegato G1), né è citato nell'atto di provenienza precedente (Allegato G1). Pertanto, anche se legittimo, non sarebbe possibile stabilirne la titolarità. In fase di stima non si considererà il suddetto locale deposito in quanto non è possibile stabilirne la titolarità.

7.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato H1), dopo aver ripristinato la nuova distribuzione degli spazi interni, dovrà essere aggiornata con la eliminazione del locale deposito.

7.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* ⁴
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* ⁵
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* ⁵

7.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

⁴ Informazione non reperita

⁵ Non avendo potuto contattare l'amministratore pro tempore, si ipotizzerà nel par. 7.23 un importo percentuale relativo ad eventuali quote condominiali insolute

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

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

7.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

7.20 Ulteriori accertamenti

7.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

7.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerando che il certificato di agibilità dovrà essere aggiornato, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 400,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota - D.P.R.

138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [124 + (25 \times 0,3 + 20 \times 0,1)] \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 133,50 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 53.400,00.$$

7.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese condominiali insolute:

€ 5.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (diversa distribuzione interna):

€ 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

7.24 Prezzo stimato

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

P stimato = € 53.400,00 – € (5.340,00 + 5.000,00) = € 43.060,00 che si arrotonda ad € **43.000,00**.

8. DESCRIZIONI SINTETICHE

8.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 11, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 399, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 91,10.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Pastorella, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

Per l'abitazione, priva del certificato di agibilità, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia, sebbene si presume sia legittima perché realizzata in epoca antecedente al 1942. Rispetto alla planimetria catastale storica, l'immobile presenta difformità regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 55.000,00

8.2 Lotto n. 2

Piena proprietà della abitazione di tipo popolare sita in Martina Franca, con accesso da via Arco Fumarola n. 25, composta da un vano al primo piano con sovrastante soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1964, sub.1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 91,10.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Arco Fumarola, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

L'abitazione, allo stato rustico, privo del certificato di agibilità, si presume essere legittima urbanisticamente perché realizzata in epoca antecedente al 1942. Per essa, è stata riscontrata la pratica edilizia n. 854/2011 per lavori di manutenzione. Rispetto alla planimetria catastale storica, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna sanabile con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 30.000,00

8.3 Lotto n. 3

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapopolare sita in Martina Franca, con accesso da vico III N. De' Lapi n. 2, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 1071, sub. 1, piano 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 31,61 e al foglio 261 particella 1071, sub. 3, piano 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 31,61.

L'immobile confina, nell'insieme, con vico III N. De' Lapi, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

Per l'abitazione, allo stato rustico, priva del certificato di agibilità, sono stati riscontrati la pratica edilizia 875-2013, il permesso di costruire n. 5/2016 rilasciato in data 9/02/2016 e la SCIA protocollata in data 2/11/2017. Rispetto ai grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, l'immobile, allo stato grezzo, presenta una diversa distribuzione interna sanabile con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 29.500,00

8.4 Lotto n. 4

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapopolare sita in Martina Franca, con accesso da via Pastorella n. 24, composta da un vano al primo piano ed altro vano al secondo piano, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 408, sub. 2, piano 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita € 37,18 e al foglio 261 particella 408, sub. 3, piano 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 31,61.

L'immobile confina, con via Pastorella, con via Mazzini, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

Per l'abitazione, allo stato rustico, priva del certificato di agibilità, legittima urbanisticamente, non sono stati riscontrate pratiche edilizie. Per la necessità di un esborso per sanare eventuali difformità urbanistiche, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 29.000,00

8.5 Lotto n. 5

Piena proprietà della abitazione di tipo ultrapopolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 51 composta di un vano al primo piano superiore e sovrastante vano soffitta, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita € 37,18 e dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita a Martina Franca in via Giuseppe Mazzini numero 50 composta di un vano al piano terra, identificata in catasto fabbricati al foglio 261, particella 409, sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 31,61.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Mazzini, con vico Mazzini e con proprietà della stessa società pignorata, o aventi causa, salvo altri.

Per l'abitazione, allo stato rustico, priva del certificato di agibilità, legittima urbanisticamente, non sono stati riscontrate pratiche edilizie. Per la necessità di un esborso per sanare eventuali difformità urbanistiche, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 42.500,00

8.6 Lotto n. 6

Piena proprietà del locale commerciale al piano terra con accesso da via Vittorio Emanuele Orlando n. 43 e 45, identificato in catasto fabbricati al foglio 130, particella 2345, sub. 128, categoria C/1, classe 4, consistenza 273 mq, rendita € 3.623,51.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Vittorio Emanuele Orlando, con proprietà ***, o aventi causa, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

Il locale, privo del certificato di agibilità, rispetto ai titoli edilizi presenta difformità regolarizzabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Inoltre, poiché il locale risulta fuso con quello adiacente, appartenente a soggetto terzo e non oggetto di pignoramento, occorrerà ripristinare la consistenza del locale, così come rappresentata nella planimetria catastale, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 243.000,00

8.7 Lotto n. 7

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico porzione del fabbricato con accesso da via Principe Amedeo n. 64 e precisamente, quello al terzo piano sopra l'ammezzato, salendo le scale a destra, identificato in catasto fabbricati al foglio 319, particella 2033, sub. 17, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 994,18.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Principe Amedeo, con via Berardi, con vano scale, salvo altri.

L'appartamento, dotato della dichiarazione di abitabilità n. 804 del 20/08/1970 che dovrà essere aggiornata, rispetto ai titoli edilizi, presenta una diversa distribuzione interna regolarizzabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Nei suddetti grafici non è riportato il locale deposito al piano quinto/terrazzo che non è presente nello stato dei luoghi perché demolito. In fase di stima non si è considerato il suddetto locale deposito in quanto non è possibile stabilirne la titolarità.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 43.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 9 maggio 2026

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Visura camerale*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*
- Allegato E** – *Lotti 1 ÷ 7 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato I** – *Lotto 2 – Visura catastale*
- Allegato J** – *Lotto 2 – Pratica edilizia*
- Allegato K** – *Lotto 2 – Atto di provenienza*
- Allegato L** – *Lotto 2 – Planimetria catastale*
- Allegato M** – *Lotto 3 – Visure catastali*
- Allegato N** – *Lotto 3 – Pratica edilizia*
- Allegato O** – *Lotto 3 – Atto di provenienza*
- Allegato P** – *Lotto 3 – Planimetrie catastali*
- Allegato Q** – *Lotto 4 – Visure catastali*
- Allegato R** – *Lotto 4 – Atto di provenienza*
- Allegato S** – *Lotto 4 – Planimetrie catastali*
- Allegato T** – *Lotto 5 – Visure catastali*
- Allegato U** – *Lotto 5 – Atto di provenienza*
- Allegato V** – *Lotto 5 – Planimetrie catastali*
- Allegato W** – *Lotto 6 – Visura catastale*
- Allegato X** – *Lotto 6 – Planimetria attuale*
- Allegato Y** – *Lotto 6 – Pratiche edilizie*
- Allegato Z** – *Lotto 6 – Atto di provenienza*
- Allegato A1** – *Lotto 6 – Planimetria catastale*
- Allegato B1** – *Lotto 7 – Visura catastale*
- Allegato C1** – *Lotto 7 – Planimetria attuale*
- Allegato D1** – *Lotto 7 – Pratiche edilizie*
- Allegato E1** – *Lotto 7 – Dichiarazione di abitabilità*
- Allegato F1** – *Lotto 7 – Atto di provenienza*
- Allegato G1** – *Lotto 7 – Planimetria catastale storica e atto di provenienza 1992*
- Allegato H1** – *Lotto 7 – Planimetria catastale*
- Allegato I1** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato J1** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato K1** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*



Allegato L1 – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato M1 – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

