ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 84/2024

RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

[redacted]

[redacted]

[redacted]T.U.

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO

Dott. Ing. SETTANNI Maria Luisa

Martina Franca, 04.10.2024

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Sommario

INDICE ALLEGATI 3
1. INTRODUZIONE 4
1.1 Quesiti 4
1.2 Verifiche preliminari 7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI 8
3. DATI CATASTALI ORIGINALI 8
3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 873, sub 73 9
4. SOPRALLUOGHI 9
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 9
6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI 10
LOTTO UNICO 11
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 11
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA 11
3. FABBRICATO 11
4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 12
4.1 Appartamento - piano quarto 12
4.2 Materiali e impianti 12
4.3 Stato manutentivo 12
4.4 Distribuzione delle superfici rilevate 12
4.5 Confini 13
4.6 Immagini Fotografiche 13
5. DIRITTO 13
5.1 Iscrizioni 14
5.2 Trascrizioni 15
5.3 Stato di possesso 15
5.4 Documentazione allegata e verificata 15
5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c 16
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 16
6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 16
6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente 16
6.3 Giudizi in corso 16
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA 17
7.1 Pratica Edilizia 17
7.2 Agibilità e/o Abitabilità 17
7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali 17
7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali 17
7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria 18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 18
9. DIVISIBILITA' DEL BENE 18
10. METODO DI STIMA 18
10.1 Metodo Sintetico Comparativo 18
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima 19
11. DESCRIZIONE SINTETICA 20
12. VALORE DI MERCATO STIMATO 21

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

INDICE ALLEGATI

1) Invio raccomandata per il sopralluogo dell'immobile alle parte interessata **(All. A)**
2) Verbale di sopralluogo redatto in data 16.07.2024 **(All.B)**
3) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale fgl 90, p.lla 873, sub. 73 **(All. n.1)**
4) Certificato di residenza sigg. OMISSIS **(All. n.2)**
5) Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio [redacted] **(All. n.2.1)**
6) Copia del titolo di Provenienza – [redacted] **(All. n.3)**
7) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.4)**
8) Pratica Edilizia: C.E. n. 2171 del 31.01.1976 **(All. n.5)**
   C.E. in variante n. 24408 del 23.10.1976 **(All. n.5.1)**
9) AGIBILITÀ n. 19553 dell'11.09.1978 **(All. n.5.2)**
10) DIA Prot. del 06.07.2001 **(All. n.5.3)**
11) Contratto di locazione **(All.6)**
12) Spese condominiali insolute **(All.7)**
13) Invio elaborato peritale alle parti **(All.8)**

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

1. INTRODUZIONE

1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 12.04.2024 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura ***C.T.U.***) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **84/2024** promossa dalla **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.** (procuratrice di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**) **contro** OMISSIS

In data 12.04.2024, il C.T.U. ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 12.04.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. 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 inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

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

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

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 nuovo 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

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

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

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

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.

1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato una **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale della L. n. 302/1998 redatto dal Notaio Dott.ssa** [redacted] datato **10.04.2024** ai fini della continuità delle provenienze ventennali.
- La certificazione risale all'atto di acquisto a rogito del Notaio De Tullio del 04.05.1978 Rep. n. 5990 dei sigg. OMISSIS ognuno per i diritti pari a ½ di piena proprietà (originariamente identificato con scheda UTE n. 1164 del 27.10.1977) di un immobile dai sigg. OMISSIS ognuno per i diritti pari a ½ di piena proprietà.
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- Il CTU ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento **(All. n. 1)**.
- Il CTU ha provveduto al recupero dei certificati di residenza dei sigg. [redacted] **(All. n. 2)**
- Non essendo presente lo stato civile dell'esecutato, il CTU ha provveduto al recupero dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato risulta essere sposato con la sig.ra OMISSIS in regime di separazione di beni **(All. n. 2.1)**.
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **25.03.2024 al n. 7991del registro generale e n. 5984 del registro particolare,** i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 90, P.lla n. 873, sub.73 – ½ OMISSIS ½ OMISSIS						
Periodo	**Titolari**	**Atto**	**Rogante**	**Data**	**Apertura e/Rep**	**Reg. /Trascr.**
dal 25.03.2024 al 04.05.1978	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	di Compravendita	Notaio [redacted]	04.05.1978	5990	25.05.1978 nn. 8473/7586

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
84/2024	**1**	Piena proprietà di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Martina Franca (TA), in Vico III Mottola, n. 48/N al piano quarto, censito al catasto urbano al foglio n.90, p.lla n.873, sub. 73.

Si precisa che ad oggi è stata variata la toponomastica della strada: Vico III Mottola n. 48/N, è diventato Via Cesare Pavese, n.48/N

3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons.**	**Sup Cat.**	**Rendita**
Comune di Martina Franca								
1	90	873	73	A/3	3	6vani	127 mq Escluse le aree scoperte122 mq	€ 619,75
In ditta: OMISSIS – **proprietà ½** OMISSIS – **proprietà ½**								

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo [redacted] – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 873, sub 73

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 10.06.2015 Pratica n. TA0115998 in atti dal 10.06.2015 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 69184.1/2015)
- Variazione del 18.03.2015 Pratica n. TA0043756 in atti dal 18.03.2015 Bonifica identificativo catastale (n. 20662.1/2015)
- Variazione nel classamento del 06.09.2002 Pratica n. 165532 in atti dal 06.09.2002 (n. 26246.1/2002)
- Variazione del 06.09.2001 Pratica n. 153028 in atti dal 06.09.2001 Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 5822.1/2001)
- Variazione del 01.01.1994 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con il Custode alla Vendita IVG, [redacted] per il giorno 16.07.2024 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di n. 2 raccomandate alle parti.
Il sig. OMISSIS, figlio dei sigg. OMISSIS ha concesso l'accesso.
Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, producendo una successiva restituzione grafica **(All. n. 4)**.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, ha ritenuto considerare un unico lotto.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Martina Franca		
84/2024	**Unico**	Piena proprietà per l'intera quota di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Cesare Pavese, n. 48/N al piano quarto, censito al catasto urbano al foglio n.90, p.lla n.873, sub. 73.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons.**	**Sup Cat.**	**Rendita**
Comune di Martina Franca								
1	90	873	73	A/3	3	6vani	127 mq Escluse le aree scoperte122 mq	€ 619,75
In ditta: [redacted] – **proprietà ½** [redacted] – **proprietà ½**								

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

LOTTO UNICO

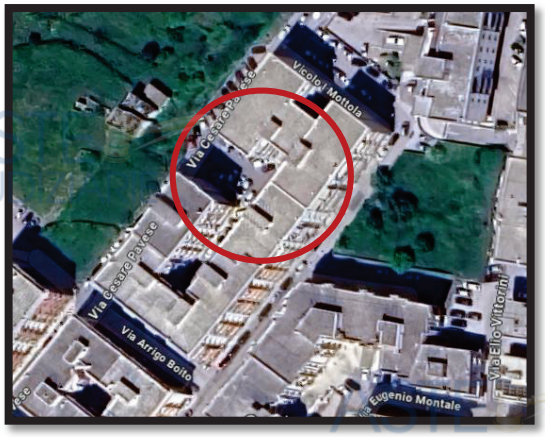

Foto di inquadramento

1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per l'intera quota di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Cesare Pavese, n. 48/N al piano quarto, censito al catasto urbano al foglio n.90, p.lla n.873, sub. 73.

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato nella zona periferica nel Comune di Martina Franca (TA). La zona è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Dista circa 900 m dal centro del paese.

3. FABBRICATO

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1976.
L'edificio è costituito da un piano terra e da n. 4 piani superiori **(Foto n.ri 1-2-3)**.
L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.
I fabbricati e gli appartamenti sono stati realizzati in posizione speculare.
La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento. È cromaticamente tinteggiata con colori chiari e ringhiere dei balconi per gli appartamenti, di colore nero con fasce marca piano di colore grigio scuro.
L'area con accesso Via Cesare Pavese è recintato, con accesso dall'esterno a mezzo di un cancello pedonale e carrabile.
All'interno, anche l'androne delle scale risulta tinteggiato di colore chiaro **(Foto n. 4)**.
Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.
Internamente il fabbricato è privo di ascensore
L'intero edificio, esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1 Appartamento - piano quarto

Nell' **Allegato n. 4** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazione della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.
L'appartamento ha una forma pressoché quadrata e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 109.37 mq oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 17.00 mq.
L'immobile è situato al piano quarto di un palazzo privo di ascensore ed è collocato sul lato sinistro rispetto alla rampa delle scale. Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un ingresso **(Foto n. 9)** nel quale è collocato un piccolo ripostiglio. Dall'ingresso si ha accesso ad un soggiorno **(Foto n. ri 7-8)**, dotato di balcone con una superficie di 7.50 mq **(Foto n.12)**. Per il tramite di un disimpegno **(Foto n.6)** si accede alla camera da letto singola con superficie utile di 18.00 mq **(Foto n.10)**, alla camera da letto matrimoniale con superficie utile di 21.30 mq **(Foto n.11)**, alla cucina con superficie utile di 20.30 mq **(Foto n.13)** e ad un bagno con superficie utile di 5.88 mq **(Foto n.15)**. La cucina è dotata di un balcone avente una superficie di 9.70 mq **(Foto n.14)**.
La cucina e la camera da letto singola hanno affaccio dalla parte di Via Cesare Pavese, il bagno su Vico I Mottola, mentre la camera da letto matrimoniale e il soggiorno si affacciano in un atrio aperto che ha accesso da Vico I Mottola.

4.2 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero **immobile**, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate a stucco con colorazioni differenti.
Le bussole interne sono in legno di colore marrone scuro. Gli infissi esterni sono di colore bianco e sono dotate di tapparelle.
Nel soggiorno è presente un abbassamento di soffitto realizzato in carton gesso, mentre nella cucina è presente un "frecassè", ossia una zona cottura posta in un piccolo vano realizzato in muratura dotato di canna fumaria.
L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. E' dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. Il servizio igienico ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di accessori sanitari. Il pavimento dell'intero appartamento, è in marmo di forma rettangolare. E' presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. È dotato di porta blindata.

4.3 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione.

4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Fgl. n. 204, p.lla n. 235, sub. n. 13	
Ambienti	**Superficie (mq)**
Ingresso	10.74
Ripostiglio	4.30
Soggiorno	22.95
Disimpegno	5.90
Letto S.	18.00
Letto M.	21.30
Cucina	20.30
Bagno	5.88
Balcone 1	7.50
Balcone 2	9.70

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	**Superficie (mq)**
Superficie Calpestabile Appartamento	109.37
Superficie Calpestabile Balconi	17.20
Superficie Commerciale Appartamento (D.P.R. 138/98)	126.20
Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)	5.45

4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina sui lati posti a ovest e a sud con altra unità immobiliare, mentre sui lati posti a nord-ovest, nord –est e sud-est direttamente con la strada.

4.6 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n.4** sono rappresentati i relativi punti di presi.

5. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è quello stipulato tra i sigg. [redacted] parte venditrice, e i sigg. "OMISSIS" parte acquirente.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25.03.2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Martina Franca (TA) - fgl. 90, p.lla n. 873, sub. 73 - ½ OMISSIS ½ OMISSIS						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio [redacted]	04.05.1978	25.05.1978	5990

Nota: In **Allegato 3** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

5.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
22966/5571	06.09.2005	Iscrizione	BANCA [redacted]
Nota: Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto pubblico per Notar [redacted] del 02.09.2005 rep. 78086/22063 per capitale di € 100.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale			
N.r.g./ N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
12567/1965	16.06.2017	Iscrizione	[redacted]
Nota: Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo da parte di [redacted] del 15.06.2017 rep. n. 3331/10617 per capitale di € 44.941,86 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 89.883,72 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ di piena proprietà			
N.r.g./ N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
21836/2876	18.09.2017	Iscrizione	[redacted]
Nota: Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo da parte di [redacted] del 15.09.2017 rep. n. 3399/10617 per capitale di € 168.754,37 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 337.508,74 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ di piena proprietà			
N.r.g./ N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
30737/3346	22.11.2021	Iscrizione	[redacted]
Nota: Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo da parte di [redacted] del 22.11.2021 rep. n. 4548/10621 per capitale di € 164.758,11 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 329.516,22 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ di piena proprietà			

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
7991/5984	09.11.2023	Trascrizione	[redacted] S.P.A.
Nota: Pignoramento Immobiliare del 02.03.2024 rep. n. 1282 contro OMISSIS per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà notificato dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto.			

5.3 Stato di possesso

STATO DI POSSESSO: fgl. n. 247, p.lla n. 221, sub 15					
titolo	dal	reg.	data reg.	can. mensile	can. annuo
Contratto di locazione ad uso non abitativo	10.07.2017 - 09.07.2021 Rinnovato 10.07.2021- 09.07.2025	Taranto	26.07.2017	430,00 €	5.160,00 €
Nota: Fgl. n. 90, p.lla n. 873, sub 73 – l'immobile risulta locato alla sig.ra OMISSIS					

In **All. n. 6** è riportato il contratto di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 09.12.98 n. 431, in data 10.07.2017.
Così come si può vedere dal grafico sopra riportato, detti contratti sono stati registrati in data antecedente alla data del pignoramento, 25.03.2024. E' stato effettuato un controllo sui canoni di locazione riportati nei contratti. Da accertamenti effettuati presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), (anno 2023 – 2° semestre) relativamente a tipologie abitazioni civili di tipo economico con stato di conservazione normale, si prevede un valore di locazione compreso tra 2,5 €/mq x mese e 3,7 €/mq x mese. Nel caso in esame si è considerato il valore medio dato dallo stato attuale in cui versa l'immobile e considerando che il palazzo è privo di ascensore, ossia:

- Per il **fgl. n. 90, p.lla n. 873, sub 73** un canone di locazione mensile pari ad **460,00 €;**

5.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
Si	Si	Si	Si	Si	Si	si

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo [redacted] – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	--	--	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
5. **Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1. **Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate di cui una a favore del creditore procedente e l'altra a favore di [redacted] che saranno cancellati dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
2. **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**: non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile
3. **Eventuali difformità urbanistico – edilizie**: sono riportate al paragrafo 7.3
4. **Difformità catastali**: sono riportate al paragrafo 7.3

6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull' immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 2171 del 31.01.1976 **(All. n.5)**
- C.E. in variante n. 24408 del 23.10.1976 **(All. n.5.1)**
- DIA Prot. del 06.07.2001 **(All. n.5.3)**

7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, si è preso atto che è stata rilasciato:

- AGIBILITÀ n. 19553 dell'11.09.1978 **(All. n.5.2)**

7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

Urbanisticamente
Rispetto all'elaborato grafico della DIA del 06.07.2001, presentato al Comune di Martina Franca, l'immobile non presenta difformità. Si deve precisare che a seguito della DIA non è stato richiesto il Certificato di Agibilità

Catastalmente
Rispetto all'elaborato grafico presentato all'Agenzia del Territorio a seguito della DIA del 06.07.2001, l'immobile non presenta difformità.

7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

A. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che seppur presente, considerato che con la DIA si è provveduto alla realizzazione dei nuovi impianti, sarà necessario a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, si potrà richiedere nuovo certificato, fatti salvi i certificati inerenti il DM 37/08.

Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.500,00.

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non sono presenti

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1. **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** /.
2. **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** /.
3. **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** /.
4. **Eventuali cause in corso:** /.

9. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non applicabile.

10. METODO DI STIMA

10.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Martina Franca, tenendo conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture;
- dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versa l'immobile attualmente;
- della perfetta regolarità urbanistica;
- considerando che trattasi di un appartamento posto al quarto piano di un palazzo privo di ascensore;
- analizzando l'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio;
- consultando i valori degli immobili oggetto di vendita della stessa zona nel periodo gennaio 2024 – giugno 2024,

ha condotto al valore unitario pari a **€/mq 850,00**

Considerando:

- la superficie commerciale appartamento è pari a 126.20 mq,
- la superficie dei balcone secondo il D.P.R. 138/98 = 5.45 mq,
  (18.17 mq → 30% fino a 25.00 mq e 10% la rimanente parte)

Va = 126.20 mq * 850,00 €/mq = **€ 107.270,00**
Vb = 5.45 mq * 850,00 €/mq = **€ 4.632,50**

Vtot = Va + Vb = € 111.902,50 **SI ARROTONDA AD € 111.910,00**

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo [redacted] – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.595,50
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 1.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	€ 2.729,48
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute **(All. n. 6)**	€ 2.016,89

Totale adeguamenti = € 11.841,87

10.3 Prezzo Stimato

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

P stimato = € 111.910,00 – € 11.841,87 = € 100.068,13

CHE SI ARROTONDA A € 100.100,00

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

11. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà per l'intera quota di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Cesare Pavese, n. 48/N al piano quarto, censito al catasto urbano al foglio n.90, p.lla n.873, sub. 73.

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato nella zona periferica nel Comune di Martina Franca (TA). La zona è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Dista circa 900 m dal centro del paese.

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1976.

L'edificio è costituito da un piano terra e da n. 4 piani superiori.

L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.

I fabbricati e gli appartamenti sono stati realizzati in posizione speculare.

La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento. È cromaticamente tinteggiata con colori chiari e ringhiere dei balconi per gli appartamenti, di colore nero con fasce marca piano di colore grigio scuro.

L'area con accesso Via Cesare Pavese risulta essere recintata, con accesso dall'esterno a mezzo di un cancello pedonale e carrabile.

All'interno, anche l'androne delle scale risulta tinteggiato di colore chiaro.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

Internamente il fabbricato è privo di ascensore

L'intero edificio, esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione.

L'appartamento ha una forma pressoché quadrata e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 109.37 mq oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 17.20 mq.

L'immobile è situato al piano quarto ed è collocato sul lato sinistro rispetto alla rampa delle scale. Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un ingresso nel quale è collocato un piccolo ripostiglio. Dall'ingresso si ha accesso ad un soggiorno, dotato di balcone con una superficie di 7.50 mq. Per il tramite di un disimpegno si accede alla camera da letto singola con superficie utile di 18.00 mq, alla camera da letto matrimoniale con superficie utile di 21.30 mq, alla cucina con superficie utile di 20.30 mq e ad un bagno con superficie utile di 5.88 mq. La cucina è dotata di un balcone avente una superficie di 9.70 mq.

La cucina e la camera da letto singola hanno affaccio dalla parte di Via Cesare Pavese, il bagno su Vico I Mottola, mentre la camera da letto matrimoniale e il soggiorno si affacciano in un atrio aperto che ha accesso da Vico I Mottola.

In tutti gli ambienti dell'intero **immobile**, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate a stucco con colorazioni differenti.

Le bussole interne sono in legno di colore marrone scuro. Gli infissi esterni sono di colore bianco e sono dotate di tapparelle.

Nel soggiorno è presente un abbassamento di soffitto realizzato in carton gesso, mentre nella cucina è presente un "frecassè", ossia una zona cottura posta in un piccolo vano realizzato in muratura dotato di canna fumaria.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. E' dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. Il servizio igienico ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di accessori sanitari. Il pavimento dell'intero appartamento, è in marmo di forma rettangolare. E'

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c

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

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. È dotato di porta blindata.
Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione.
L'edificio è stato realizzato con C.E. n. 2171 del 31.01.1976 con successiva C.E. in variante n. 24408 del 23.10.1976 e AGIBILITÀ n. 19553 dell'11.09.1978. Successivamente è stata presentata una DIA del 06.07.2001
Sia urbanisticamente che catastalmente, l'immobile non presenta difformità rispetto all'elaborato grafico della DIA del 06.07.2001, presentato al Comune di Martina Franca. Seppur presente un certificato di agibilità rilasciato in data 11.09.1978, si deve precisare che a seguito della DIA non è stato richiesto il Certificato di Agibilità. La richiesta potrà essere effettuata a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, fatti salvi i certificati inerenti il DM 37/08.

12. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:
€ 100.100,00
(eurocentomilacento/00)

****

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 pagine compresa la presente e da 14 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.
Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 04.10.2024

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Dott. Ing. n° 2957 Sezione A

Il C.T.U.
dott.ing. Maria Luisa SETTANNI

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

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b015c