

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 12/2025

MAIOR SPV SRL

CONTRO

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda 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 precisa:

- 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 a:

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini 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) 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).

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

3) *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) *accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) *verificare se sia 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, precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

10) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) *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) *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) *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) *allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".*

Individuazione dei lotti		
Comune di CRISPIANO		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
■/2025	1	Alloggio di 174,00 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Crispiano (TA) alla C.da Cacciagualani ■■■■, all'interno di lotto recintato dotato di accesso carrabile, ove è posto al piano primo con accesso tramite vano scala a servizio esclusivo, composto da ingresso/salone, cucina, n.2 camere, n.2 bagni, disimpegno e n.2 ripostigli (a uno dei quali si accede direttamente dalla scala) per una superficie utile di circa 135,60 mq, oltre a n.2 balconi di 8,90 e 5,90 mq, n.1 veranda di 17,00 mq e n.2 terrazze scoperte di 15,60 e 11,80 mq. Completano il bene un manufatto pertinenziale posto al piano terra con superficie coperta di 54,00 mq. costituito da n.2 depositi di 20,00 e 22,00 mq con bagno da 2,50 mq e ampio cortile di 140 mq: all'interno del cortile è presente un manufatto in muratura di circa 25 mq, coperto da tettoia e parzialmente aperto sui lati che dovrà essere demolito in quanto privo di autorizzazione edilizia. Confinante nell'insieme a Nord con strada pubblica, ad Est con proprietà ■■■■, a Sud con proprietà ■■■■ e ad Ovest con proprietà ■■■■ e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al foglio ■■■■ p.lla ■■■■ subalterno ■■■■, Contrada Cacciagualani, piani T - 1, ctg. A/7, Classe 1^, vani 7,5, r.c. € 677,85.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di CRISPIANO							
1	■■■	■■■	■■■	A/7	1	7,5 vani	€ 677,85
In ditta: ■■■■.							

Lotto n.1 – alloggio in Crispiano
Contrada Cacciagualani, piani T-1
N.C.E.U. Fg. ■■■ p.IIIa ■■■ sub. ■■■

Descrizione sintetica: **Piena proprietà dell'alloggio** di 174,00 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Crispiano (TA) alla C.da Cacciagualani n. ■■■, all'interno di lotto recintato dotato di accesso carrabile, ove è posto al piano primo con accesso tramite vano scala a servizio esclusivo, composto da ingresso/salone, cucina, n.2 camere, n.2 bagni, disimpegno e n.2 ripostigli (a uno dei quali si accede direttamente dalla scala) per una superficie utile di circa 135,60 mq, oltre a n.2 balconi di 8,90 e 5,90 mq, n.1 veranda di 17,00 mq e n.2 terrazze scoperte di 15,60 e 11,80 mq. Completano il bene "due depositi al piano terra rispettivamente di 20,00mq e 22,00mq con annesso bagno di 2,50mq e un ampio cortile di 140,00mq".



FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in zona rurale scarsamente abitata situata a ovest rispetto all'abitato di Crispiano, caratterizzata da assenza di urbanizzazione primaria. La zona non è perciò dotata di marciapiedi, illuminazione pubblica, tronco idrico-fognante e gas metano. L'immobile è comunque dotto di reti elettrica e telefonica.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è posto all'interno di un'area di circa 400 mq completamente recintata con muri e accessibile da una strada vicinale, traversa della S.P. 43, da cui si accede attraverso un varco pedonale ed uno carrabile protetti da cancelli metallici.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, ha struttura portante mista (c.a. e murature portanti), solai piani latero-cementizi e copertura piana. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore chiaro. L'edificio si sviluppa su due livelli ed è suddiviso in unità immobiliari indipendenti.

L'unità immobiliare in descrizione è quella ricavata al piano primo e al lato est dell'edificio, distinta in catasto dal subalterno 10, che ospita al piano terra vani deposito per 44,00 mq utili e 54,00mq coperti, raggiungibili direttamente dal cortile di pertinenza. Al piano primo, che è raggiungibile da un vano scala ad uso esclusivo, è stato ricavato l'alloggio di 135,60mq utili e 174,00mq coperti, composto da ingresso/salone, cucina, n.2 camere, n.2 bagni, disimpegno e n.2 ripostigli (a uno dei quali si accede direttamente dalla scala), oltre a n.2 balconi di 8,90 e 5,90 mq, n.1 veranda di 17,00 mq e n.2 terrazze scoperte di 15,60 e 11,80 mq. Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.



**INGRESSO CARRABILE SU STRADA
(TRAV. S.P. 43)**



FOTO – CUCINA 1



FOTO – CAMERA 2



FOTO – RIPOSTIGLIO 3



FOTO – BAGNO 4



FOTO – DISIMPEGNO 5



FOTO – BAGNO 6



FOTO – CAMERA 7



FOTO – INGRESSO/SALONE 8



FOTO – RIPOSTIGLIO 9



FOTO – BALCONE 10



FOTO – TERRAZZA SCOPERTA 11



FOTO – BALCONE 12



FOTO – VERANDA 13



FOTO – TERRAZZA SCOPERTA 14



FOTO – SCALA INTERNA 15



FOTO – DEPOSITO 16



FOTO – DEPOSITO 17



FOTO – BAGNO 19



FOTO – CORTILE 19

Materiali ed impianti

Gli ambienti al piano primo sono finiti al rustico e completi di pavimenti in ceramica e battiscopa in legno e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica non a tutta altezza sulle pareti: gli arredi sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio muniti di doppi vetri e persiane esterne in alluminio. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, di climatizzazione estiva in alcune camere e di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas. Sono presenti anche l'impianto idrico per l'acqua potabile, alimentato da un serbatoio periodicamente approvvigionato da autobotte, mentre i reflui confluiscono in impianto di trattamento reflui dedicato di cui non è stata accertata la regolarità. I depositi al piano terra sono anch'essi finiti al rustico e completi di pavimenti e battiscopa in ceramica; il bagno è rivestito con piastrelle solo nel box doccia e i sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. Gli infissi sono metallici e privi di verande e/o serrande: sono dotati di impianto elettrico e approvvigionamento idrico.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo, nell'alloggio non sono stati rilevati particolari segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è ottimo.

Analogamente i depositi sono mantenuti ottimamente, considerato che la loro destinazione d'uso attuale è di fatto residenziale.

Superfici del bene	
Sup. coperta 1P	174,00 mq
Sub. 10 - piano primo	Sup. utile
Cucina 1	11,20 mq
Camera 2	17,20 mq
Ripostiglio 3	3,00 mq
Bagno 4	8,80 mq
Disimpegno 5	5,90 mq
Bagno 6	3,30 mq
Camera 7	23,20 mq
Ingresso/Salone 8	47,50 mq
Ripostiglio 9	3,10 mq
Scala interna 15	12,50 mq
Totale	135,60 mq
	Sup. non residenziale
Balcone 10	8,90 mq
Terrazza scoperta 11	15,60 mq
Balcone 12	5,90 mq
Veranda 13	17,00 mq
Terrazza scoperta 14	12,80 mq
Totale	59,20 mq
Sup.coperta PT	54,00 mq
Sub.10 – piano terra	Sup. non residenziale
Deposito 16	20,00 mq
Deposito 17	22,00 mq
Bagno 18	2,50 mq
Cortile 19	140,00 mq
Totale	184,50 mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con strada pubblica, ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Ovest con proprietà [REDACTED] e salvo altri come meglio in fatto.

A [REDACTED] la proprietà era pervenuta dalla madre [REDACTED] per atto di Donazione Accettata a rogito notaio Di Bernardino del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>provenienza</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n° g./p.</i>
Piena proprietà	1	Successione	Notaio Mobilio G.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente la residenza della [REDACTED].

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 20/01/2026, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/c, a carico della debitrice eseguita sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione del [REDACTED] nn° [REDACTED] di atto di accettazione espressa di eredità notaio G. MOBILIO rep. n° [REDACTED] del [REDACTED];
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] nn° [REDACTED] a favore di "MAIOR SPV SRL" rep. n° [REDACTED].

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	---	---	---

Verifica allegato 2

<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	---	Sì

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con

ASTE GIUDIZIARIE

riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R1" di Crispiano per il 1° semestre 2025 relativo a ville e villini in normale stato di conservazione. In base a ciò, ai depositi al piano terra, è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 250,00/mq**, mentre all'alloggio al piano primo è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 900,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Tale valore tiene conto anche del valore dell'area di pertinenza e delle spese occorrenti per l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti. All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età compresa tra 21 e 40 anni) ed è stato considerato un coefficiente di riduzione del 3% per la mancanza di garanzia per vizi e/o difetti.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

60% per le Verande e vani di tipologia affine;

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale scoperta e il valore della superficie coperta.

Sup. commerciale piano terra: 54,00mq.

Sup. commerciale piano primo: $174,00 \text{ mq} + 17,00 \times 0,60 + 174,00 \times 0,25 + 8,20 \times 0,1 = 228,52 \text{ mq}$.

Valore commerciale piano terra.: $54,00 \text{ mq} \times € 250,00 / \text{mq} = € 13.500,00$

Valore commerciale piano rialzato: $228,52 \text{ mq} \times € 900,00 / \text{mq} = € 205.668,00$

Valore commerciale totale: $€ 13.500,00 + € 205.668,00 = € 219.168,00$.

A detto valore dovranno essere sottratte le spese per l'eliminazione delle difformità rilevate, per un totale di 4.500,00.

Il valore a base d'asta del bene pignorato risulta pertanto:

Valore a base d'asta: $€ 219.168,00 \times 0,75 \times 0,97 - 4.500,00 = € 154.944,72$ che si arrotonda a **€ 154.900,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 174,00 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Crispiano (TA) alla C.da Cacciagualani n. [REDACTED], all'interno di lotto recintato dotato di accesso carrabile, ove è posto al piano primo con accesso tramite vano scala a servizio esclusivo, composto da ingresso/salone, cucina, n.2 camere, n.2 bagni, disimpegno e n.2 ripostigli (a uno dei quali si accede direttamente dalla scala)

per una superficie utile di circa 135,60 mq, oltre a n.2 balconi di 8,90 e 5,90 mq, n.1 veranda di 17,00 mq e n.2 terrazze scoperte di 15,60 e 11,80 mq. Completano il bene due depositi al piano terra rispettivamente di 20,00mq e 22,00mq con annesso bagno di 2,50mq e un ampio cortile di 140,00mq: all'interno del cortile è presente un manufatto in muratura di circa 25 mq, coperto da tettoia e parzialmente aperto sui lati che dovrà essere demolito in quanto privo di autorizzazione edilizia.

Confinante nell'insieme a Nord con strada pubblica, ad Est con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Ovest con proprietà [REDACTED] e salvo altri come meglio in fatto;

Censito nel N.C.E.U. di Crispiano al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] subalterno [REDACTED], Contrada Cacciagualani, piani T - 1, ctg. A/7, Classe 1^a, vani 7,5, r.c. € 677,85.

L'immobile, privo della dichiarazione di Agibilità, presenta lievi difformità dal progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] e alla successiva Concessione di variante in corso d'opera n. [REDACTED], consistenti in variazioni interne che potranno essere sanate ai sensi delle vigenti disposizioni con un esborso economico di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

È stata rilevata la presenza all'interno del vano scale di una porta di comunicazione con altra proprietà non oggetto di procedura che dovrà essere chiusa, inoltre, la tettoia in legno e muratura presente nell'area cortilizia e priva di autorizzazione edilizia dovrà essere demolita; per la sanatoria delle variazioni interne e la messa in pristino dello stato originario dei luoghi, si è previsto un esborso complessivo di € 4.500,00 di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. L'immobile costituisce l'abitazione della debitrice esecutata.

Prezzo base d'asta: € 154.900,00

Trascrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
[REDACTED]	[REDACTED]	Successione	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Pignoramento	MAIOR SPV SRL

Taranto, 20.01.2026

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO