



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. [REDACTED]

BNL S.P.A.

CONTRO



Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO 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 precisi:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
oppure
- se il creditore precedente 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 precedente 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, ossia il periodo 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 precedente 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 precedente 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 obblazioni 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) accettare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento 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 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

ASTE GIUDIZIARIE®
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 similare 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 allegarla 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) 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) 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) 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 periziatati".

Descrizione dei beni ricavata dagli atti**Comune di Mottola**

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
	1	Piena proprietà dell'appartamento su due livelli fuori terra, per complessivi 148,90mq coperti facente parte del fabbricato sito in Mottola, alla via Alvino n. [REDACTED], composto al piano primo da Soggiorno con predisposizione angolo cottura, Bagno e n.1 Camera con Balcone di 2,15mq, oltre a una scala interna in legno di accesso al piano secondo (zona notte), quest'ultimo comprendente n.1 Camera da Letto con Balcone di 3,00mq, un ulteriore Bagno, un Ripostiglio, un Disimpegno ed un Terrazzo di 17,70 mq, per una superficie utile complessiva di 91,07mq; attualmente l'accesso all'immobile è garantito da una scala fissa a gradini sul lato Via Risorgimento con ingresso realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia, così come le due finestre ricavate sul prospetto della stessa Via Risorgimento: tali difformità dovranno essere eliminate. L'accesso originario corrispondente all'affaccio su via Alvino, viene attualmente impedito, stante la realizzazione di una chiusura in sommità della scala corrispondente a detto accesso. Sono presenti infine lievi difformità consistenti in modifiche interne comunque sanabili; confinante nell'insieme a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con via Alvino, a Sud con altro fabbricato, ad Est con via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Mottola al [REDACTED]. Via Alvino n. [REDACTED], piani 1-2, ctg. A/5, Classe 3^, vani 5, r.c. € 232,41.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 10/06/2025.

All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Angelo MESSINESE, con funzione di Ausiliario del G.E., il Sig. [REDACTED] [REDACTED], debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti



Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

Individuazione dei lotti		
Comune di Mottola		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
	1	<p>Piena proprietà dell'appartamento su due livelli fuori terra, per complessivi 148,90mq coperti facente parte del fabbricato sito in Mottola, alla via Alvino n. [REDACTED], composto al piano primo da Soggiorno con predisposizione angolo cottura, Bagno e n.1 Camera con Balcone di 2,15mq, oltre a una scala interna in legno di accesso al piano secondo (zona notte), quest'ultimo comprendente n.1 Camera da Letto con Balcone di 3,00mq, un ulteriore Bagno, un Ripostiglio, un Disimpegno ed un Terrazzo di 17,70 mq, per una superficie utile complessiva di 91,07mq; attualmente l'accesso all'immobile è garantito da una scala fissa a gradini sul lato Via Risorgimento con ingresso realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia, così come le due finestre ricavate sul prospetto della stessa Via Risorgimento: tali difformità dovranno essere eliminate. L'accesso originario corrispondente all'affaccio su via Alvino, viene attualmente impedito, stante la realizzazione di una chiusura in sommità della scala corrispondente a detto accesso. Sono presenti infine lievi difformità consistenti in modifiche interne comunque sanabili; confinante nell'insieme a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con via Alvino, a Sud con altro fabbricato, ad Est con via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Mottola al [REDACTED]. Via Alvino n. [REDACTED], piani 1-2, ctg. A/5, Classe 3^, vani 5, r.c. € 232,41.</p>





Catasto urbano – Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1				A/5	3	5 vani	€ 232,41
In ditta:	[REDACTED], in ragione di						
½ indiviso ciascuno							



Lotto unico – Alloggio in Mottola
Via Alvino n.■, piani 1 e 2
N.C.E.U. ■■■■■

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'appartamento su due livelli fuori terra, per complessivi 148,90mq coperti facente parte del fabbricato sito in Mottola, alla via Alvino n.■, composto al piano primo da Soggiorno con predisposizione angolo cottura, Bagno e n.1 Camera con Balcone di 2,15mq, oltre a una scala interna in legno di accesso al piano secondo (zona notte), quest'ultimo comprendente n.1 Camera da Letto con Balcone di 3,00mq, un ulteriore Bagno, un Ripostiglio, un Disimpegno ed un Terrazzo di 17,70 mq, per una superficie utile complessiva di 91,07mq; attualmente l'accesso all'immobile è garantito da una scala fissa a gradini sul lato Via Risorgimento con ingresso realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia, così come le due finestre ricavate sul prospetto della stessa Via Risorgimento: tali difformità dovranno essere eliminate. L'accesso originario corrispondente all'affaccio su via Alvino, viene attualmente impedito, stante la realizzazione di una chiusura in sommità della scala corrispondente a detto accesso. Sono presenti infine lievi difformità consistenti in modifiche interne comunque sanabili.

**FOTO AEREA**

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona centrale dell'abitato di Mottola, a ridosso del centro storico, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche soprattutto nel secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e nei pressi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

Descrizione particolareggiata (all. 1/a)

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, non dotato di ascensore, sviluppantesi su tre livelli fuori terra: un piano terreno, adibito a una residenza o deposito e n.2 piani superiori adibiti a unica residenza, con strutture portanti realizzato con murature in tufo e solai a volte dello stesso materiale.

L'immobile si compone di tutto il piano primo e del piano secondo comunicanti con una scala interna in struttura di legno; sviluppa una superficie coperta di 148,90 mq e si compone al piano primo di Soggiorno con predisposizione angolo cottura, Bagno e n.1 Camera con Balcone di 2,15mq, oltre a una scala interna di accesso in legno al piano secondo (zona notte), quest'ultimo comprendente n.1 Camera da Letto con Balcone di 3,00mq, un ulteriore Bagno, un Ripostiglio, un Disimpegno ed un Terrazzo di 17,70 mq, per una superficie utile complessiva di 91,07mq.

L'accesso naturale è da via Alvino, mentre è stato successivamente realizzato un accesso secondario da via Risorgimento. Da via Alvino si può accedere all'immobile per mezzo di una scala in muratura interna che attualmente risulta interdetta in sommità per la chiusura del vano porta con muratura. Pertanto, allo stato attuale, l'unico accesso avviene da via Risorgimento con porta di ingresso che è stata arretrata rispetto alla facciata in difformità dell'autorizzazione edilizia vigente (Concessione Ed. del 24/09/1990). Sulla stessa facciata e sempre in difformità con la predetta Concessione sono state ricavate n.2 finestre. Tale situazione esistente dovrà perciò essere sanata, provvedendo al riposizionamento dell'ingresso su via Risorgimento in aderenza al profilo della facciata e chiudendo le aperture ricavate sulla stessa facciata, ripristinando così le condizioni previste nell'autorizzazione edilizia: delle spese necessarie per la sanatoria si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE
PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO
SU VIA ALVINO

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE
PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO
SU VIA RISORGIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – SOGGIORNO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – BAGNO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – SCALA INTERNA 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – CAMERA 4

ASTE
GIUDIZIARIE® 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – BALCONE 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – CAMERA 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – BAGNO 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – DISIMPEGNO 8



FOTO – RIPOSTIGLIO 9

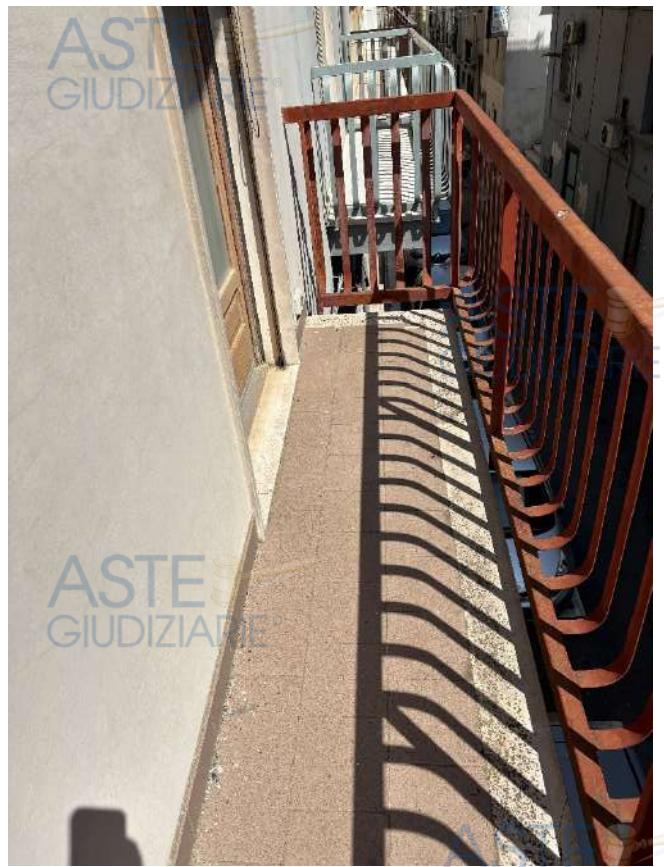


FOTO – BALCONE 10



FOTO – TERRAZZO 11



FOTO – ACCESSO SCALA V. ALVINO 12

Materiali ed impianti

L'unità immobiliare si presenta in alcuni vani allo stato semirustico, e in altri con un buon livello di finitura, come si vede dalle illustrazioni fotografiche. È dotata di pavimenti in ceramica (al secondo piano il bagno è privo di pavimento come pure parte del disimpegno) con i battiscopa sempre in ceramica laddove presenti (al piano primo per un buon 80%, al piano secondo quasi del tutto assenti). Le pareti sono rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni sono privi di rivestimenti alle pareti (attualmente a rustico) e privi di sanitari e rubinetteria. Non sono installate porte interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetro a camera muniti di avvolgibili in plastica (eccetto balcone su via Alvino che non presenta alcun tipo di avvolgibile). L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico. È stato realizzato un impianto di distribuzione dell'acqua per riscaldamento interno, ma non è presente la caldaia.

In particolare l'impianto elettrico sembra a regola d'arte, ma non è provvisto di certificazione

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di particolare degrado delle strutture o delle rifiniture presenti: nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.



Superfici del bene

Sup. coperta alloggio	148,90 mq
Superficie residenziale	
Soggiorno 1	26,12 mq
Bagno 2	2,97 mq
Scala interna 3	6,00 mq
Camera 4	18,50 mq
Camera 6	17,24 mq
Bagno 7	5,36 mq
Disimpegno 8	7,18 mq
Ripostiglio 9	7,70 mq
Totale	91,07 mq
Superficie non residenziale	
Balcone 5	2,15 mq
Balcone 10	3,00 mq
Terrazzo 11	17,70 mq
Scala su via Alvino 12	7,80 mq
Totale	30,65 mq

Confini

L'immobile confina nell'insieme a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con via Alvino, a Sud con altro fabbricato, ad Est con via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano (all. 2)

Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1				A/5	3	5 vani	€ 232,41
In ditta:	[REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno						

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Mottola è risultato che l'edificio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata il 24/09/1990,

in variante alla pratica originaria (C.E. n. [REDACTED] del 04/05/1989). Non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Agibilità, seppur ne è stata fatta richiesta senza ulteriore seguito in data 02/11/2010, prot. [REDACTED].

Conformità e condonabilità (all. 2 e 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità costituite da:

Modifica del prospetto su via Risorgimento consistente in:

- arretramento dell'ingresso rispetto alla strada
- realizzazione di n.2 aperture in facciata

Inoltre sono presenti difformità interne non significative sanabili senza esborsi.

Nella determinazione del prezzo base si terrà conto delle spese aggiuntive derivanti dalle opere necessarie per il ripristino dello stato autorizzato stimate per un totale di € 7.000,00.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà di [REDACTED], debitori esecutati, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Marco Monti rep. n. [REDACTED] del 12.01.2011, trascritto in data 17/01/2011 ai nn° [REDACTED], da [REDACTED].

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

diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio M. MONTI	12/01/11	17/01/11	[REDACTED]

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg.

[REDACTED], debitori esecutati, da [REDACTED].

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 22/07/2025 delle quali si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn° [REDACTED] in data 17/01/2011 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" rep. n° [REDACTED] del 12/01/2011;
- trascrizione del 17/01/2011 nn° [REDACTED] di atto di compravendita notaio M. MONTI rep. n° [REDACTED] del 12/01/2011;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/03/2025 nn° [REDACTED] a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" rep. n° [REDACTED] del 19/02/2025.

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	--	---	---

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

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con 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 "B1" di Mottola per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 650,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. All'alloggio si applica il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,65 (alloggio di tipo popolare con età compresa tra 21 e 40 anni).

Per l'assenza di garanzia per vizi, il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

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 alloggio:

149,80 mq + 0,25 x (2,15+3,00+17,70) = 155,51 mq

Valore commerciale totale:

$$155,51 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,97 = \text{€ } 63.731,88$$

Che si arrotonda a **€ 63.730,00**

A tale valore dovrà sottrarsi la quota di spese previste per le opere di adeguamento su citate che si stimano pari a € 7.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA: € 63.730,00 - € 7.000,00 = € 56.730,00.

Non sono previste spese condominiali per l'immobile in oggetto.

N.B.: nel calcolo del valore della quota di superficie commerciale dovuta alle aree non residenziali, non viene computata la scala interna su via Alvino in quanto già compresa nella superficie coperta.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento su due livelli fuori terra, per complessivi 148,90mq coperti facente parte del fabbricato sito in Mottola, alla via Alvino n. [REDACTED], composto al piano primo da Soggiorno con predisposizione angolo cottura, Bagno e n.1 Camera con Balcone di 2,15mq, oltre a una scala interna in legno di accesso al piano secondo (zona notte), quest'ultimo comprendente n.1 Camera da Letto con Balcone di 3,00mq, un ulteriore Bagno, un Ripostiglio, un Disimpegno ed un Terrazzo di 17,70 mq, per una superficie utile complessiva di 91,07mq; attualmente l'accesso all'immobile è garantito da una scala fissa a gradini sul lato Via Risorgimento con ingresso realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia, così come le due finestre ricavate sul prospetto della stessa Via Risorgimento: tali difformità dovranno essere eliminate. L'accesso originario corrispondente all'affaccio su via Alvino, viene attualmente impedito, stante la realizzazione di una chiusura in sommità della scala corrispondente a detto accesso. Sono presenti infine lievi difformità consistenti in modifiche interne comunque sanabili.

Confinante a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con via Alvino, a Sud con altro fabbricato, ad Est con via Risorgimento e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel N.C.E.U. di Mottola al [REDACTED]. Via Alvino n. [REDACTED], piani 1-2, ctg. A/5, Classe 3^A, vani 5, r.c. € 232,41.

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità costituite da:

Modifica del prospetto su via Risorgimento consistente in:

- arretramento dell'ingresso rispetto alla strada



- realizzazione di n.2 aperture in facciata

Inoltre sono presenti difformità interne non significative sanabili senza esborsi.

Nella determinazione del prezzo base si terrà conto delle spese aggiuntive derivanti dalle opere necessarie per il ripristino dello stato autorizzato stimate per un totale di € 7.000,00.

L'alloggio è attualmente libero.



Prezzo base d'asta: € 56.730,00

Iscrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	17/01/2011	Ipoteca Volontaria	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Trascrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	17/01/2011	Compravendita	██████████
██████████	17/03/2025	Pignoramento	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Taranto, 27.09.2025



il C.T.U.

ing. Gianpiero VENUTO

