

**Relazione corretta di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°282/2024 promosso da:**

"A.T.S. AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DI MILANO"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PALANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo 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 comma 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 ipotecario;*
- 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 fino 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 ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione

di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 issata 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 differenze 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 percorso 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 espresse 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 interne 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 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un

foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

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, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limite di cui alla l.n.675/96;

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		
81/2024	1	<p>In comune di Castellaneta (TA), via Sputnik n. 18 abitazione posta al piano terra composta da un vano ed accessori, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:</p> <p>- Foglio 125, particella 288, , Via Sputnik n. 18, categoria A/3, classe 4, P. T, Vani 1,5, Rendita Catastale Euro 135,57. Confinante con altra proprietà, via Sputnik, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.</p>

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 16/01/2025 alla presenza della sig.ra [REDACTED], coniuge del debitore esecutato e comproprietaria, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi e fornito indicazioni utili all'espletamento dell'incarico. 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 **unico** lotto di vendita.

Trattandosi di immobile di 24,55mq utili, non è divisibile in porzioni.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		

282/24	1	Piena proprietà dell'alloggio di 31,00mq coperti in Castellaneta Marina, porzione dell'edificio sito in via Sputnik n.18, posto ivi al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un vano ed un wc per una superficie utile di 24,55mq, oltre ad un'area di pertinenza di 14,80mq adiacente all'unità immobiliare e un'area di parcheggio di 20,00mq completamente recintata. L'unità immobiliare è distinta in catasto al foglio 125 dal della p.lla 288.
--------	---	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>							
<i>1</i>	125	288		A/3	4	1,5 vani	€135,57
In ditta:							, in ragione
di ½ indiviso ciascuno, in regime di separazione dei beni.							

**Lotto n.1 – alloggio in Castellaneta Marina,
con annesse aree di pertinenza, alla via Sputnik n.18**

N.C.E.U. Fg. 125 p.lla 288

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 31,00mq coperti in Castellaneta Marina, porzione dell'edificio sito in via Sputnik n.18, posto ivi al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un vano ed un wc per una superficie utile di 24,55mq, oltre ad un'area di pertinenza di 14,80mq adiacente all'unità immobiliare ed un'area di parcheggio di 20,00mq completamente recintata.



FOTO – vista generale

Caratteristiche zona – allacciamenti (all. 1/a)

L'immobile in descrizione ricade nella zona rivierasca del Comune di Castellaneta, ad una distanza di circa 20,0km dal centro abitato e raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.13 che, dopo lo svincolo con la S.S. n.106, diventa viale dei Pini. La zona in cui è sito l'immobile in descrizione è caratterizzata da una edilizia prevalentemente di tipo residenziale, turistica e commerciale, caratterizzata da insediamenti di piccole e medie dimensioni ed è dotata di strade, pubblica illuminazione, marciapiedi e delle reti di fornitura dell'energia elettrica, dall'acqua potabile, del tronco

fognante e del gas metano. L'alloggio oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di stima è sito alla via **Sputnik n.18**, si compone di due piani fuori terra ed ha strutture portanti costituite da pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi.

All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore bianco.

L'alloggio è sito al piano terra, è accessibile da un camminamento comune, occupa una superficie coperta di 31,00mq e si compone di un soggiorno con angolo cottura, un vano ed un wc per una superficie utile complessiva di 24,55mq. All'esterno l'unità immobiliare si completa con un'area di pertinenza di 14,80mq dotata di pavimento in ceramica. Annessa all'unità immobiliare è l'area di 20,00mq adibita a posto auto pavimentata con mattoni di cemento, completamente recintata ed accessibile dalla pubblica via attraverso una apertura protetta da cancello metallico.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – camminamento comune



FOTO – area di pertinenza



FOTO – soggiorno/angolo cottura



FOTO - vano



FOTO – bagno



FOTO – area a parcheggio



FOTO – area a parcheggio



FOTO - urbanizzazioni



FOTO – allacciamenti ai pubblici servizi



Materiali ed impianti

L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno e la zona cottura hanno pareti rivestite in ceramica. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in p.v.c. completi di persiane dello stesso materiale. L'unità immobiliare è allacciata pubblici servizi presenti nella zona.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rinvenuti segni di degrado nelle strutture e/o nelle finiture. Nel complesso buono lo stato di manutenzione e

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno-cucina	15,00mq
Vano	7,20mq
Bagno	2,35mq
Totale	24,55mq
<i>Sup. coperta villa</i>	<i>31,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>
Area di pertinenza	14,80mq
Parcheggio	20,00mq

Confini

L'alloggio confina a nord e ad ovest con proprietà , a sud e ad est con area comune. L'area di parcheggio confina a nord con via Sputnik, ad est con area comune, ad ovest ed a sud con proprietà .

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>							
<i>I</i>	125	288	12	A/3	4	1,5 vani	€135,57
In ditta: , in ragione di ½ indiviso ciascuno in separazione dei beni							

Pratica edilizia (allegato 3)

Da ricerche condotte presso l'U.T.C. di Castellaneta è emerso che per l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in descrizione è stato rilasciato il Nulla-Osta per lavori edili n.487 del 30/12/1968, cui ha fatto seguito la licenza di abitabilità del 13/12/1969.

Conformità edilizia

Dal confronto tra la planimetria ricavata dal rilievo dello stato dei luoghi e quella allegata alla predetta pratica edilizia sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni con un esborso prevedibile di €2.500,00, e nella realizzazione del vano doccia fuori sagoma rispetto al progetto approvato non sanabile perché realizzato in area sottoposta a vincolo in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative. Per la demolizione del vano doccia dovrà essere sostenuto un costo prevedibile di €1.500,00. In totale €4.000,00.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene in descrizione è di piena ed esclusiva proprietà di
per essere loro pervenuto
attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita per notaio Monti del 02/02/2001, rep.n.5916/1639, trascritto il 14/02/2001 ai nn°2598/1928 da Mugnolo Pietro Donato.

Essendo i sigg.ri coniugati in regime di comunione dei ben, per effetto dell'art. 177 lettera A) del Codice Civile la proprietà dell'immobile acquistata col solo intervento in atto del signor

risulta in capo anche al proprio coniuge, come risulta dal Catasto Immobiliare. A seguito della convenzione di separazione dei beni avvenuta con atto ricevuto dal notaio in data 8 settembre 2008 rep. 37497, registrato a Gioia del Colle in data 12 settembre 2008 n. 9895 (non risulta trascritta nei pubblici registri immobiliari) che risulta solo volturata in catasto, la proprietà risulta catastalmente intestata al signor per la quota di ½.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Monti	02/02/01	14/02/01	2598/ 1928

<i>Stato di possesso</i>
L'immobile è attualmente libero da locazioni.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	---	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<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	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico del debitore eseguito sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- decreto di sequestro conservativo trascritto a **Taranto** il 7 dicembre 2023 ai nn. 31973/24479, convertito in pignoramento con sentenza n. 137/2024 annotata a margine della sopracitata trascrizione con domanda di annotazione in data 16 ottobre 2024 ai nn. 25760/2972, a favore di Agenzia di Tutela della Salute della Città Metropolitana di Milano con sede in Milano, corso Italia n. 52.

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "E5" di Castellaneta Marina per ville e villini. Al bene è stato attribuito un valore unitario di € 1.500,00/mq di superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. All'area a parcheggio è stato attribuito un valore a corpo di € 15.000,00. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO: $31,00\text{mq} + 14,80\text{mq} \times 0,50 = 38,40\text{mq}$

VALORE VILLA: $38,40\text{mq} \times 1.500,00\text{€mq} \times 0,98 = \text{€}56.448,00$;

VALORE AREA DI PERTINENZA: a corpo €13.500,00;

VALORE TOTALE: €56.448,00 + €13.500,00 = €69.948,00.

Decurtando dal valore anzi calcolato i costi per la sanatoria e per le demolizioni si ottiene il seguente

VALORE FINALE: €69.948,00 - €4.000,00 = €65.948,00.

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: €65.948,00/2 = €32.974,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 31,00mq coperti in Castellaneta Marina, porzione dell'edificio sito in via Sputnik n.18, posto ivi al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un vano ed un wc per una superficie utile di 24,55mq, oltre ad un'area di pertinenza di 14,80mq adiacente all'unità immobiliare ed un'area di parcheggio di 20,00mq completamente recintata; confinante a nord e ad ovest con proprietà , a sud e ad est con area comune. L'area di parcheggio confina a nord con via Sputnik, ad est con area comune, ad ovest ed a sud con proprietà ; censita nel N.C.E.U. di Castellaneta in ditta

, in ragione di ½
indiviso ciascuno al foglio 125, p.lla 288 sub , cat. A/3 di 4^a classe,
cons. 1,5 vani, r.c. €135,57.

Per l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato rilasciato il Nulla-Osta per lavori edili n.487 del 30/12/1968, cui ha fatto seguito la licena di abitabilità del 13/12/1969. Dal confronto tra la planimetria scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi e quella allegata alla predetta pratica edilizia sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Non è suscettibile di sanatoria il vano doccia realizzato fuori sagoma rispetto al progetto approvato in area sottoposta a vincolo in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative. Dei costi prevedibili per la demolizione ed il trasporto a discarica delle macerie si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'unità immobiliare è libera da locazioni.

Prezzo base: € 32.974,00

Taranto, 10.02.2025

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Doti. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539