



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



- **PARTE RICORRENTE (Creditore):**
Deutsche Bank S.p.a. (P.IVA: 01340740156) corrente in Milano alla Piazza del Calendario n. 3
- **CONTROPARTE (Debitore):**
omissis (cod. fisc.: *omissis*) nata a [REDACTED]
[REDACTED]



**Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Taranto**
Sezione Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 204/2022

Su istanza della **Deutsche Bank S.p.a.** (P.IVA: 01340740156) corrente in Milano alla Piazza del Calendario n. 3, rappresentata e difesa dall'avv. Gennaro Ferrecchia residente in via Oberdan n. 14 in Lecce, il quale si domicilia presso lo studio in via Lupoli 2 Bis in Taranto, presso e nello studio dell'avv. Fabio Checchia,

nei confronti della
omissis (cod. fisc.: *omissis*) nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n.242, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d'ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale – vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu.

AVENDO RICEVUTO

in data 05.12.2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto *dr.ssa Francesca Zanna*, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

- A. PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

1. Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1,



- categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;
2. Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327.23;
 3. Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

SI ATTENEA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

copia del fascicolo della procedura per via telematica,
e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.



Documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Comunicazione data sopralluogo (28 gennaio 2023 ore 09.30), tramite raccomandate con A/R ai debitori agli indirizzi verificati presso l'Ufficio cancelleria Tribunale di Taranto, inviate in data 23 dicembre 2022 e mezzo pec al rappresentante legale del creditore pignorante;

ALLEGATO 3: Lettere raccomandate inviate all'indirizzo di residenza (risultava trasferita) e agli indirizzi dei beni eseguiti non recapitate (indirizzo inesistente, sconosciuto, insufficiente);

ALLEGATO 4: Atto di compravendita Raccolta n. 9569, Repertorio n. 35.188, trascritto a Taranto il 27.12.2006 ai nri 37722/24495, Registrato a Taranto il 22.12.2006 al N. 7136, Mod 71M, vol 1T, Notaio in Taranto D.ssa Giovanna Pignatelli, immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 5: Atto di compravendita Raccolta n.24.284, Repertorio n. 131.602, Trascritto a Taranto il 09.08.2013 ai nri 16145/12564, Registrato a Taranto il 09.08.2013 al n. 10469, Notaio in Taranto avv. Angelina Latorraca, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 6: Atto di compravendita Raccolta n. 8684, Repertorio n. 34.770, Trascritto a Taranto il 03.05.2000 ai nri 7157/5209, Registrato a Taranto il 27.04.2000, serie 1V, al nr 3504, Notaio in San Giorgio Ionico avv. Giovanni Sebastio, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmente, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 7: Verbale di sopralluogo del 28 gennaio 2023;

ALLEGATO 8: Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, Certificato Anagrafico di Nascita, Certificato di Residenza di *omissis* (cod.fisc.: *omissis*), nata a Taranto il 31 agosto del 1974, rilasciati dall'Ufficio anagrafe del Comune di San Giorgio Ionico (TA);

ALLEGATO 9: Concessione Edilizia Prot.n. 9026, Pratica n. 239/78 presentata in data 13.11.1978 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Modifica interna al piano terra e al primo piano" n. 239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 10: Elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n.239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 11: Concessione Edilizia Prot.n. 6461, Pratica n. 99/83 presentata in data 25.05.83 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Variante all'1/82 per costruzione di civili abitazioni e locali", immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 12: Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di San giorgio Ionico (TA), Pratica n. 99/83 variante dell'1/82, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 13: Progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione, parere n.4 del 01.07.83, verb.n.10, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 14: Estratto di mappa immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 15: Estratto di mappa immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 16: Estratto di mappa immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00

m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 17: Planimetria Catastale immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 18: Planimetria Catastale immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 19: Planimetria Catastale immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 20: Visura Storica immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 21: Visura Storica Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 22: Visura Storica Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 23: Rilievo metrico del 28.01.2023, Planimetria scala 1:100 immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 24: Rilievo metrico del 28.01.2023, Planimetria scala 1:100 immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 25: Rilievo metrico del 28.01.2023, Planimetria scala 1:100 immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U.



del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 26: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari-;



CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Quietanze Raccomandate inviate;

ALLEGATO 2: Quietanza per rilascio copia Atto Notarile;

ALLEGATO 3: Quietanza Archivio Notarile;

ALLEGATO 4: Quietanze servizi catastali.



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **05/12/2022:** Decreto di nomina Esperto;
- **05/12/2022:** Notifica nomina Esperto mezzo pec;
- **06/12/2022:** Deposito atto di giuramento e di accettazione incarico Esperto ed acquisizione documentazione;
- **07/12/2022:** Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell' avvocato rappresentante del creditore pignorante;
- **23/12/2022 :** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;
- **28.12.2022:** La raccomandata inviata alla sig.ra *omissis* all'indirizzo di residenza ritorna al mittente con la dicitura Trasferito, ma il Certificato di Residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Ionico (TA) ne conferma l'indirizzo;
- **04/01/2023:** Acquisizione presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Giorgio ionico (TA) Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, Certificato Anagrafico di Nascita, Certificato di Residenza di *omissis* (cod.fisc.: *omissis*), nata a [REDACTED]
- **05/01/2023:** Invio Raccomandate A/R agli indirizzi dei beni pignorati;
- **10/01/2023:** La raccomandata inviata alla sig.ra *omissis* all'indirizzo di via Fiume in San Giorgio Ionico (TA) ritorna al mittente con la dicitura "indirizzo insufficiente";
- **11/01/2023:** La raccomandata inviata alla sig.ra *omissis* all'indirizzo di via Cesare Battisti n. 22 in San Giorgio Ionico (TA), ritorna al mittente con la dicitura "destinatario sconosciuto";
- **11/01/2023:** La raccomandata inviata alla sig.ra *omissis* all'indirizzo di via G. Schanderberg Castriota n.2 in San Giorgio ionico (TA), ritorna al mittente con la dicitura "indirizzo inesistente";
- **18/01/2023:** Richiesta e acquisizione delle visure storiche per immobile, estratti di mappa e planimetrie dei beni pignorati presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Taranto, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali;
- **28/01/2023:** Sopralluogo presso i beni immobiliari oggetto di indagine;
- **09/02/2023:** Acquisizione:
 - Atto di compravendita Raccolta n. 9569, Repertorio n. 35.188, trascritto a Taranto il 27.12.2006 ai nri 37722/24495, Registrato a Taranto il 22.12.2006 al N. 7136, Mod 71M, vol 1T, Notaio in Taranto D.ssa Giovanna Pignatelli, immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;
 - Atto di compravendita Raccolta n. 8684, Repertorio n. 34.770, Trascritto a Taranto il 03.05.2000 ai nri 7157/5209, Registrato a Taranto il 27.04.2000, serie 1V, al nr 3504, Notaio in San Giorgio Ionico avv. Giovanni Sebastio, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;
- **14/02/2023:** Acquisizione:
 - Atto di compravendita Raccolta n.24.284, Repertorio n. 131.602, Trascritto a

Taranto il 09.08.2013 ai nri 16145/12564, Registrato a Taranto il 09.08.2013 al n. 10469, Notaio in Taranto avv. Angelina Latorraca, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale e 25.00 m², rendita Euro 57.95;

- **14/02/2023** : Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **14/02/2023** : Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- **02/03/2023** : Acquisizione presso l'UTC del Comune di San giorgio ionico (TA) di:
 - Concessione Edilizia Prot.n. 9026, Pratica n. 239/78 presentata in data 13.11.1978 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Modifica interna al piano terra e al primo piano" n. 239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale e 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;
 - Elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n.239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;
 - Concessione Edilizia Prot.n. 6461, Pratica n. 99/83 presentata in data 25.05.83 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Variante all'1/82 per costruzione di civili abitazioni e locali", immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;
 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di San giorgio Ionico (TA), Pratica n. 99/83 variante dell'1/82, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;
 - Progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione, parere n.4 del 01.07.83, verb.n.10, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;
- **03/03/2023** : Consegna perizia di stima mediante deposito telematico della stessa in modalità pct, invio al debitore, all' ausiliario del Giudice e al procuratore del creditore;

DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto all'esecuzione e della stima sono ubicati in San Giorgio Ionico (TA) e sono così individuati:

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] (TARANTO) – PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

- Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;
- Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327.23;
- Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R in data 23/12/2022 (Cart.1, all.2, all.3), la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, fissata per il giorno 28/01/2023 alle ore 09.30. In tale data, l'esperto si recava unitamente all'avv. ausiliario del G.E. presso gli immobili ed effettuava l'accesso.

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sig.ra omissis, l'esperto ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Angelo Messinese ausiliario del G.E. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti (verbale di accesso Cart 1 all.7).

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita dal ogni altra operazione necessaria ai fini della presente esecuzione immobiliare, l'esperto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co. 2) c.p.c..

In particolare l'esperto precisa che il creditore precedente:

- ha optato per il deposito della "certificazione notarile sostitutiva", ossia, "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.N.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto *-necessario e funzionale-* ad un procedimento soggetto a contributo unificato *-art.18 DPR 115/2002-*, nel quale il Dottor Stefano Ajello, notaio in Milano, con Studio in Milano, via della Posta n. 10, certifica che nel ventennio preso in esame, dal giorno 15 settembre 2002 al giorno 15 settembre 2022, data della trascrizione del pignoramento l'immobile ha formato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:

1) beni oggetto dell'esecuzione

a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a1) Immobile alla via Cesare Battisti n. 22, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, rendita Euro 242.73;
- a2) Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;
- a3) Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

b) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio ionico, in ditta alla signora *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis*, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, come segue:

Foglio 11, particella 332, Immobile alla via Cesare Battisti n. 22, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq 69,00, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 67.00 mq, rendita Euro 242.73 (l'unità al punto a1);

Foglio 11, particella 553, Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23 (l'unità al punto a2);

Foglio 8, particella 130, Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95 (l'unità al punto a3);

c) Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento: nessuna.

2) Storia Ipotecaria

A tutto il giorno 15 settembre 2022, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà della signora *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis*, come si evince dalla seguente cronistoria:

quanto all'unità di cui al punto a1

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Sebastio di San Giorgio Ionico in data 7 aprile 2000 n. 34770 di repertorio, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 3 maggio 2000 ai n.ri 7157/5209.

Quanto all'unità di cui al punto a2

Alla data del 15 settembre 2002 proprietari dell'unità immobiliare in oggetto risultavano essere i signori *omissis*, nato a San Giorgio Ionico (TA) il 2 gennaio 1931, codice fiscale: *omissis* e *omissis*, [REDACTED] codice fiscale: *omissis* in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Eugenio Gentile di Taranto in data 24 novembre 1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 11 dicembre 1981 ai n.ri 21160/19031.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanna Pignatelli di Taranto in data 29 novembre 2006 n. 35188/9569 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 27 dicembre 2006 ai n.ri 37722/24495 i predetti signori

omissis e *omissis* hanno venduto l'unità immobiliare in oggetto alla signora *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto 1974, codice fiscale: *omissis*.

Quanto all'unità di cui al punto a3

Alla data del 15 settembre 2002 proprietà dell'unità immobiliare in oggetto risultavano le signore *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis* e *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis* in forza di atto di compravendita del Notaio Vittoria Calvi di Taranto in data 7 ottobre 1987 n. 21205 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 19 ottobre 1987 ai n.ri 18539/15701, a cui ha fatto seguito successione di morte di *omissis*, nato a [REDACTED] codice fiscale: *omissis* e deceduto in data [REDACTED]

La dichiarazione di successione è stata registrata a Taranto in data 4 dicembre 2001 al n. 60 - Vol. 1234 e accettata con nota trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 7 gennaio 2006 ai n.ri 573/314.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Magda Garofalo di San Giorgio Ionico (TA) in data 28 dicembre 2005 n. 30098/11151 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 7 gennaio 2006 ai n.ri 574/315 le predette signore *omissis* e *omissis* hanno venduto l'unità immobiliare in oggetto al signor *omissis*, nato a [REDACTED] *omissis*.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Angelina Latorraca di Taranto in data 8 agosto 2013 n. 131602/24284 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 9 agosto 2013 ai n.ri 16145/12564 il predetto signor *omissis* ha venduto l'unità immobiliare in oggetto alla signora *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto 1974, codice fiscale: *omissis*.

Nel ventennio le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto:

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 15 settembre 2022 ai n.ri 25822/18907, a favore della "Deutsche Bank S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 01340740156, ed a carico della signora *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto 1974, codice fiscale: *omissis*.

Osservazioni: nessuna.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia:

- Atto di compravendita Raccolta n. 9569, Repertorio n. 35.188, trascritto a Taranto il 27.12.2006 ai nri 37722/24495, Registrato a Taranto il 22.12.2006 al N. 7136, Mod 71M, vol 1T, Notaio in Taranto D.ssa Giovanna Pignatelli, immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23 (Cart.1; All. 4);
- Atto di compravendita Raccolta n. 8684, Repertorio n. 34.770, Trascritto a Taranto il 03.05.2000 ai nri 7157/5209, Registrato a Taranto il 27.04.2000, serie 1V, al nr 3504, Notaio in San Giorgio Ionico avv. Giovanni Sebastio, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73 (Cart.1; All.6);

- Atto di compravendita Raccolta n. 24.284, Repertorio n. 131.602, Trascritto a Taranto il 09.08.2013 ai nri 16145/12564, Registrato a Taranto il 09.08.2013 al n. 10469, Notaio in Taranto avv. Angelina Latorraca, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95 (Cart.1;All.5).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali storici presso gli Uffici del Catasto di Taranto (Cart. 1; All.20, All.21, All.22), nonché estratti di mappa (Cart.1 All.14, All.15, All.16) e palmimetrie (Cart.1 All.17, All.18, All.19).

Il creditore procedente non ha depositato i certificati dello stato civile dell'esecutata, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data d'acquisto dei beni oggetto di pignoramento l'esecutata fosse coniugata in regime legale di separazione dei beni, ossia che la signora omissis è residente in via omissis (TA) (Cart.1 All.8) ed ha contratto matrimonio il 31.08.1994 in San Giorgio Ionico (TA) in regime di separazione dei beni (Cart.1 All.8).

QUESITO N.1

L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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.)

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo, prevista per il giorno 28.01/2023 alle ore 09.30.

In data 28/12/2022 la raccomandata inviata alla sig.ra Bruno Antonella all'indirizzo di residenza ritorna al mittente con la dicitura "Trasferito", ma il Certificato di Residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Ionico (TA) ne conferma l'indirizzo. In data 05/01/2023 si ritiene di inviare altre raccomandate agli indirizzi dei beni pignorati.

In data 10/01/2023 la raccomandata inviata alla sig.ra omissis all'indirizzo di via Fiume in San Giorgio Ionico (TA) ritorna al mittente con la dicitura "indirizzo insufficiente".

Mentre la raccomandata inviata alla sig.ra omissis all'indirizzo di via Cesare Battisti n. 22 in San Giorgio Ionico (TA), ritorna al mittente con la dicitura "destinatario sconosciuto", in data 11/01/2023 e la raccomandata inviata alla sig.ra omissis all'indirizzo di via G. Schanderberg Castriota n.2 in San Giorgio ionico (TA), ritorna al mittente con la dicitura "indirizzo inesistente" sempre in data 11/01/2023.

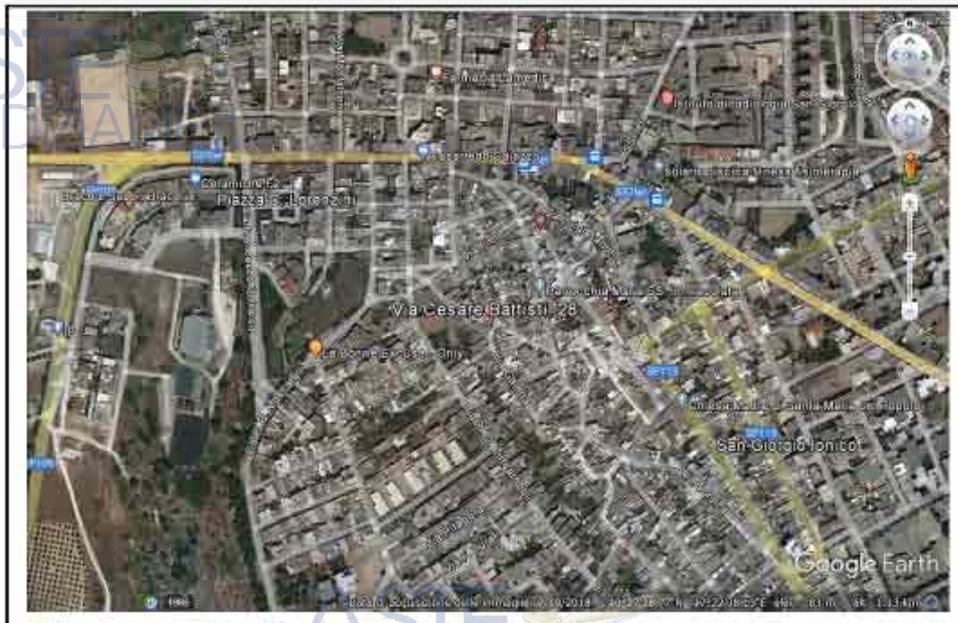
L'esperto estimatore, sentito l'avv. Angelo Messinese, ausiliario del Giudice, decide di provare comunque ad effettuare il sopralluogo in data 28/01/2023 alle ore 09.30. Difatti, il sopralluogo ha esito positivo, in quanto l'abitazione sita in via Cesare Battisti n. 22 in San Giorgio Ionico (TA) era momentaneamente occupata ed il locatario gentilmente ha telefonato alla sig.ra omissis per chiederle di recarsi presso i luoghi oggetto di perizia. In tale data, identificati gli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. rilievo metrico in Cart. 1 All.23, All.24, All.25). In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, (Cart.1 All.7) si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A TARANTO IL 31.08.1974 E RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN SAN GIORGIO IONICO (TARANTO) – PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare è adibita ad uso civile abitazione:



L'immobile pignorato, è un vecchissimo fabbricato ubicato nel Comune di San Giorgio Ionico ed è composto da piano terra, primo piano e piano interrato con accesso da via Cesare Battisti n. 28.

L'accesso all'abitazione e al piano interrato sono distinti, anche se internamente vi è una porta che dà accesso alla scalinata che conduce al livello sottostante. La scalinata che collega il piano terra alla cantina è priva di rivestimenti ed è in pessimo stato di conservazione. La porta che dà accesso alla cantina è in metallo e presenta vistosi segni di ossidazione. La cantina è anch'essa in pessimo stato di conservazione.

Per accedere al primo piano vi è una scalinata interna a chiocciola in metallo ubicata nel medesimo vano scala che conduce alla cantina, mentre, per accedere al terrazzo calpestabile vi è un'altra scalinata in c.a., priva di idonee protezioni, ubicata al primo piano, così come indicato nelle planimetrie allegate.

L'immobile presenta sia esternamente sia internamente finiture in scarso stato di manutenzione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto sono visibili evidenti segni di degrado generalizzati. La struttura portante è in muratura e la copertura è a volta, tranne che in alcune stanze, così come indicato nella planimetria allegata.

Il piano terra non è dotato di idonei servizi igienici.

La pavimentazione in gres è eterogenea nei diversi ambienti.

Gi infissi sia interni sia esterni sono generalmente fatiscenti.

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento ed è sprovvista di caldaia.

È allacciata all'ENEL e all'AQP.

Tutti gli impianti sono obsoleti e necessitano di interventi di rifacimento.

Intonaci e pavimenti sono in pessime condizioni.

Internamente, soprattutto al primo piano sono depositati oggetti vari, di diverse dimensioni, che necessitano di essere rimossi (costo Euro 2000/00).

Si rileva che negli scarti di altezza tra i diversi livelli sono stati ricavati dei depositi.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono scarse, essendo l'edificio edificato in aderenza ad altre abitazioni sui tre lati perimetrali.

Stando ai certificati catastali la consistenza è di 5 vani.

Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 52.50 mq + 3.62 mq (vano scala) al piano terra, 44.88mq + 8.61 mq (vano scala per accesso al terrazzo) + 3.62 mq (vano scala di collegamento con il piano terra) + 2.02 mq balconcino al primo piano, terrazzo 58.92 mq, torrino 7.39 mq e 31.56 mq la cantina (Cart.1 All.25).

L'immobile consta di un piano terra composto da soggiorno di 21.74 mq, cucinino di 13.11 mq, camera da letto di 14.10 mq, w.c. di 3.55 mq e vano scala di 3.62 mq, un primo piano da cui si accede da una scala interna metallica a chiocciola ad uso esclusivo, composto anch'esso da soggiorno di 21.74 mq, camera da letto di 14.10 mq, w.c. di 9.04 mq, vano scala di collegamento con il piano terra di 3.62 mq, vano scala di collegamento con il terrazzo di 8.61 mq e balconcino privo di balaustre di 2.02 mq. Il piano seminterrato è composto da due vani aventi complessivamente una superficie di 31.56 mq. Il terrazzo calpestabile, con quote differenti ha una superficie complessiva di 58.92 mq e un torrino di 7.39 mq.

In sintesi

I dati catastali reperiti non risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione esaminata all'esperto poiché nell'elaborato planimetrico catastale non è riportato il primo piano. Il numero civico è il 28 e non il 22 così come indicato catastalmente.

Particella 332: abitazione di tipo popolare composta da piano interrato, piano terra, primo piano e terrazzo, consistenza 5 vani.

- Comune **San Giorgio Ionico (TA)**
- Indirizzo **via Cesare Battisti n.28**
- Particella **332**
- Foglio **11**
- Subalterno
- Piano **S1 – T - 1**
- Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare)
- Classe **4**
- Consistenza catastale **5 vani**
- Superficie catastale totale **69.00 mq**
- Superficie catastale totale escluse le aree scoperte **67.00 mq**
- Rendita catastale **€ 242.73**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali non coincidono con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 28.01.2023 in quanto non risulta accatastato il primo piano .

CONFINI:

A SUD-OVEST: via Cesare Battisti;

- A EST: costruzione in aderenza;
- A NORD: costruzione in aderenza;
- A SUD: costruzione in aderenza;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (Cart.1 All.25).

COMPUTO SUPERFICI

Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)

PIANO SEMINTERRATO

- Vano 1: 31.56 mq

PIANO TERRA

- Soggiorno: 21.74 mq
- Camera da letto: 14.10 mq
- Bagno: 3.55 mq
- Vano Scala: 3.62 mq

PIANO PRIMO

- Soggiorno: 21.74 mq
- Camera da letto: 14.10 mq
- Bagno: 9.04 mq
- Vano Scala: 3.62 mq
- Vano Scala: 8.61 mq
- Balconcino: 2.02 mq

TERRAZZO

- Terrazzo: 58.92 mq
- Torrino: 7.39 mq

- Superficie utile netta interna: 31.56 mq S, 52.50 mq PT, 44.88 mq P1;
- Superficie lorda: 34.72 mq S, 58.00 mq PT, 50.00 mq P1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

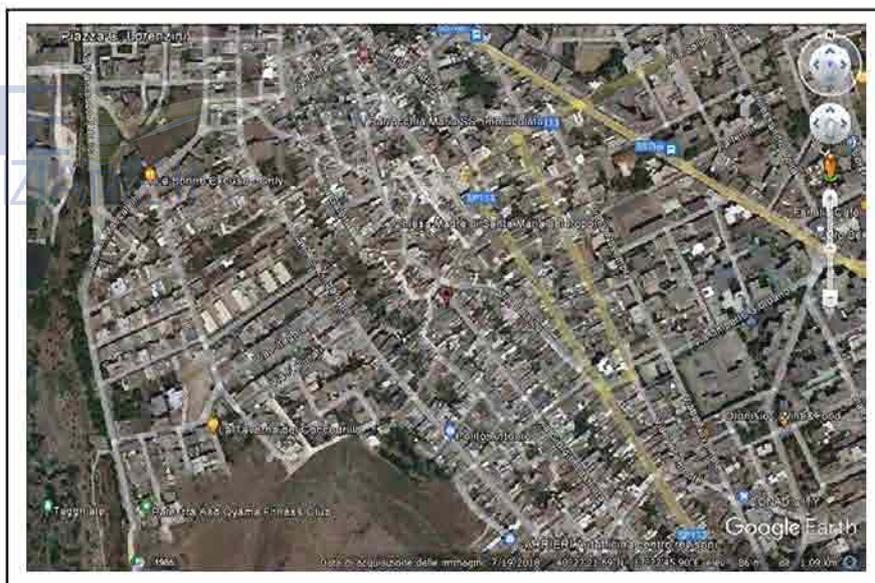
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A TARANTO IL 31.08.1974 E RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN SAN GIORGIO IONICO (TARANTO) – PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare è adibita ad uso locale commerciale ed è non utilizzata e in stato di degrado.



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di San Giorgio Ionico ed ha accesso da via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2. L'unità immobiliare pignorata è sita al piano terra e presenta sia esternamente sia internamente finiture in scarso stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto sono visibili evidenti segni di degrado. La struttura è in muratura portante con volta a stella. Si compone di un ampio vano e di un piccolo w.c.. Quest'ultimo necessita di opere di manutenzione.

Le chiusure sono tutte orizzontali.

La pavimentazione è in gres.

Gli infissi sia interni sia esterni sono in scarso stato di manutenzione.

È presente una controsoffittatura in stato di degrado che deve essere rimossa (costo Euro 2500/00).

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento autonomo ed è sprovvista di caldaia.

Intonaci e pavimenti sono in pessime condizioni di manutenzione.

Gli impianti idrico ed elettrico necessitano di manutenzione.

La struttura necessita anche di interventi di consolidamento in quanto sono presenti micro e macro lesioni sulle sottopancia.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone dato che il locale commerciale è ad angolo su via Castriota e su una piccola rientranza approssimabile a una piazzetta ed è esposto prevalentemente a sud-est.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 22.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 25.00 mq.

Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 22.14 mq (Cart. 1 All. 23).

L'unità immobiliare ad uso commerciale è ubicata al piano terra ha accesso da via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2.

In sintesi

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione esaminata all'esperto.

Particella 553 (sub.6) : negozi e botteghe, consistenza 22.14 mq;

- **Comune San Giorgio Ionico (TA)**
- **Indirizzo Giorgio Schandemberg Castriota n. 2**
- **Particella 553**
- **Foglio 11**
- **Subalterno 6**
- **Piano Terra**
- **Categoria C/1 (negozi e botteghe)**
- **Classe 1**
- **Consistenza catastale 22.00 mq**
- **Superficie catastale Totale: 25.00 mq**
- **Rendita catastale € 327.23**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenza superficiali rilevate in loco in data 28.01.2023.

CONFINI:

- A EST: via Castriota;
- A NORD: altra u.i.u. edificata in aderenza;
- A OVEST: altra u.i.u. edificata in aderenza;
- A SUD: via Castriota (Cart.1 All.23).

COMPUTO SUPERFICI

Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)

- Sup. netta: 22.14 mq
- Sup.lorda: 26.00 mq

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN SAN GIORGIO IONICO (TARANTO) – PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio
8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m²,
superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95*

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'immobile pignorato è un box auto ubicato nel Comune di San Giorgio Ionico (TA) alla via Fiume.

Il locale garage è posto al secondo piano seminterrato a quota 5.44 di un più ampio fabbricato condominiale.

L'accesso avviene direttamente da via Fiume attraverso duerampe di manovra.

La struttura è costruita in c.a., intelaiata con travi e pilastri e con solai orizzontali in laterocemento.

Lo stato di conservazione del box auto è buono.

Si presenta internamente intonacato e tinteggiato con tonalità chiare.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 25.00 mq, la consistenza 22.00 mq.

Dal rilievo effettuato si evince che il box auto, presenta una superficie interna netta di 22.79 mq (Cart.1 All.24).

In sintesi

I dati catastali reperiti risultano coincidere sostanzialmente con quelli forniti dalla documentazione esaminata all'esperto.

Particella 130 (sub.26) : box auto, piano S1, consistenza 22.79 mq;

- Comune **San Giorgio Ionico (TA)**
- Indirizzo **Via Fiume snc**
- Particella **130**
- Foglio **8**
- Subalterno **26**
- Piano **S1**
- Categoria **C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fini di lucro)
- Classe **2**
- Consistenza catastale **22.00 mq**
- Superficie catastale **Totale: 25.00 mq;**
- Rendita catastale **€ 57.95**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 28.01.2023.

CONFINI:

A NORD – OVEST: alto box auto;

A SUD – EST : alto box auto;

A NORD – EST: tompagnatura verticale;

A SUD – OVEST: spazio di manovra

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (Cart.1 All.24).

COMPUTO SUPERFICI

Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)

- Superficie utile netta interna: 22.79 mq
- Superficie lorda: 25.00 mq

**QUESITO N.2**

L'esperto deve 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 sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 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 L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR 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 L.47/1985.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN SAN GIORGIO IONICO (TARANTO) – PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmente, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere di vecchissima costruzione, ante il 1° settembre 1967. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico, l'immobile è stato oggetto di modifiche interne al piano terra e al primo piano con Concessione di Edificare prot.n. 9026, pratica n. 239/78, n.239/78 (Cart.1; All.9, All.10).

Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo è parzialmente difforme con quanto riportato nell'elaborato progettuale depositato presso l'Ufficio Tecnico (Cart.1; All.10)..

Non è presente alcuna dichiarazione di agibilità agli atti dell'UTC del Comune di San Giorgio Ionico (TA).

La cantina rispetto a quanto accatastato presenta una superficie maggiore.

Il primo piano non è accatastato.

La scala di accesso al primo piano è in metallo ed è a chiocciola, diversamente a quanto indicato nell'elaborato progettuale.



La scala di accesso al terrazzo, ubicata al primo piano è in posizione differente rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali.

Il torrino è in posizione differente rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali.

Al piano terra vi è un muro per la creazione del vano bagno non indicato negli elaborati progettuali (*Cart. 1; All.25*).

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- Euro 1032/00 X 3 sanzione opere edili prive i titolo abilitativo (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
- Euro 800/00 presentazione pratica;
- Euro 1200/00 aggiornamento catastale;

Richiesta agibilità ai sensi del DPR 380/01 Titolo III – Capo I – art. 24:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1
Euro 800/00;
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, di dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori
Euro 600/00;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82
Euro 300/00;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi
Euro 300/00;
- diritti Euro 58/58;
- sanzione Euro 464/00 + Euro 30/00;

Totale : 7648.58 Euro minimi per sanare gli abusi edilizi.

A queste si aggiungono le spese per la rimozione del materiale accatastato pari a Euro 2000/00.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, sito in via Giorgio Schandemberg Castriota n.2, ubicato al piano terra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Dalle risultanze emerse nel corso del sopralluogo risulta conforme con l'accatastamento. Le spese per la rimozione della controsoffittatura obsoleta sono pari a Euro 2500/00.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, sito in via Fiume snc, dalle indagini presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Giorgio Ionico (TA) risulta essere stato edificato con regolare concessione edilizia in variante pratica n. 99/83, prot.n. 6461 del 25.05.83 (Cart.1; All.11).

Il box auto è munito di regolare certificato di abitabilità pratica n. 99/83 variante dell'1/82. Dalle risultanze emerse nel corso del sopralluogo si rileva una difformità con la posizione del pilastro ubicato all'interno del box auto.

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati in fase di costruzione:

- 516/00 Euro sanzione opere edili realizzate in fase di costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
- diritti Euro 58/58;

Totale : 574.58 Euro minimi per sanare gli abusi edilizi.

QUESITO N.3

L'esperto deve 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 procedendo, 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.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDAZIONE] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDAZIONE] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

L'unità immobiliare corrisponde alle risultanze emerse dall'analisi documentale ed allo stato dei luoghi.

Il numero civico indicato nella documentazione catastale è il 22, civicamente è il 28.

La planimetria inserita presso gli Uffici catastali di Taranto risulta conforme per sagoma agli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico e consentono l'individuazione dei beni. Si precisa che manca l'accatastamento del primo piano che potrà essere effettuato dopo aver presentato pratica per la sanatoria degli abusi edilizi.

Successivamente si aggiomeranno anche le planimetrie del piano interrato e del piano terra.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDAZIONE] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDAZIONE] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

L'unità immobiliare corrisponde alle risultanze emerse dall'analisi documentale ed allo stato dei luoghi.

La planimetria inserita presso gli Uffici catastali di Taranto risulta conforme per sagoma allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e consente l'individuazione del bene.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDAZIONE] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDAZIONE] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

L'unità immobiliare corrisponde alle risultanze emerse dall'analisi documentale ed allo stato dei luoghi.

La planimetria inserita presso gli Uffici catastali di Taranto risulta conforme per sagoma agli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico e consentono l'individuazione del bene.



QUESITO N.4

L'esperto deve accettare, 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 acquisito il bene, iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

L'esperto, sulla scorta dell'Agenzia del Territorio ha verificato che all'atto del pignoramento la sig.ra *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto del 1974, (cod.fisc.: *omissis*), residente in San Giorgio Ionico (TA), in Via *omissis*, coniugata in data [redacted] in regime di separazione dei beni, è intestataria degli immobili siti in [redacted] in forza di atti regolarmente trascritti, come di seguito indicato:

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmente, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73:

- Atto di compravendita Raccolta n. 8684, Repertorio n. 34.770, Trascritto a Taranto il 03.05.2000 ai nri 7157/5209, Registrato a Taranto il 27.04.2000, serie 1V, al nr 3504, Notaio in San Giorgio Ionico avv. Giovanni Sebastio, (Cart.1; All.6);

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23:

- Atto di compravendita Raccolta n. 9569, Repertorio n. 35.188, trascritto a Taranto il 27.12.2006 ai nri 37722/24495, Registrato a Taranto il 22.12.2006 al N. 7136, Mod 71M, vol 1T, Notaio in Taranto D.ssa Giovanna Pignatelli (Cart.1; All. 4);

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95:

- Atto di compravendita Raccolta n. 24.284, Repertorio n. 131.602, Trascritto a Taranto il 09.08.2013 ai nri 16145/12564, Registrato a Taranto il 09.08.2013 al n. 10469, Notaio in Taranto avv. Angelina Latorraca (Cart.1; All.5).

Nel ventennio preso in esame, dal giorno 15 settembre 2002 al giorno 15 settembre 2022, data della trascrizione del pignoramento l'immobile ha formato oggetto delle seguenti provenienze e formalità:



3) beni oggetto dell'esecuzione

d) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

- a1) Immobile alla via Cesare Battisti n. 22, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, rendita Euro 242.73;
- a2) Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;
- a3) Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

e) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio ionico, in ditta alla signora *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis*, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, come segue:

Foglio 11, particella 332, Immobile alla via Cesare Battisti n. 22, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq 69,00, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 67.00 mq, rendita Euro 242.73 (l'unità al punto a1);

Foglio 11, particella 553, Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23 (l'unità al punto a2);

Foglio 8, particella 130, Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95 (l'unità al punto a3);

f) Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento: nessuna.

4) Storia Ipotecaria

A tutto il giorno 15 settembre 2022, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà della signora *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis*, come si evince dalla seguente cronistoria:

quanto all'unità di cui al punto a1

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Sebastio di San Giorgio Ionico in data 7 aprile 2000 n. 34770 di repertorio, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 3 maggio 2000 ai n.ri 7157/5209.

Quanto all'unità di cui al punto a2

Alla data del 15 settembre 2002 proprietari dell'unità immobiliare in oggetto risultavano essere i signori *omissis*, nato a [REDACTED] codice fiscale: *omissis* e *omissis*, nata a [REDACTED] codice fiscale: *omissis* in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Eugenio Gentile di Taranto in data 24 novembre 1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 11 dicembre 1981 ai n.ri 21160/19031.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanna Pignatelli di Taranto in data 29 novembre 2006 n. 35188/9569 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 27 dicembre 2006 ai n.ri 37722/24495 i predetti signori *omissis* e *omissis* hanno venduto l'unità immobiliare in oggetto alla signora *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto 1974, codice fiscale: *omissis*.

Quanto all'unità di cui al punto a3

Alla data del 15 settembre 2002 proprietà dell'unità immobiliare in oggetto risultavano le signore *omissis*, nata a [redacted] codice fiscale: *omissis* e *omissis*, nata a [redacted] codice fiscale: *omissis* in forza di atto di compravendita del Notaio Vittoria Calvi di Taranto in data 7 ottobre 1987 n. 21205 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 19 ottobre 1987 ai n.ri 18539/15701, a cui ha fatto seguito successione di morte di *omissis*, nato a [redacted] codice fiscale: *omissis* e deceduto in data [redacted].

La dichiarazione di successione è stata registrata a Taranto in data 4 dicembre 2001 al n. 60 – Vol. 1234 e accettata con nota trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 7 gennaio 2006 ai n.ri 573/314.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Magda Garofalo di San Giorgio Ionico (TA) in data 28 dicembre 2005 n. 30098/11151 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 7 gennaio 2006 ai n.ri 574/315 le predette signore *omissis* e *omissis* hanno venduto l'unità immobiliare in oggetto al signor *omissis*, nato a [redacted] codice fiscale: *omissis*.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Angelina Latorraca di Taranto in data 8 agosto 2013 n. 131602/24284 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 9 agosto 2013 ai n.ri 16145/12564 il predetto signor *omissis* ha venduto l'unità immobiliare in oggetto alla signora *omissis*, nata a [redacted] codice fiscale: *omissis*.

Nel ventennio le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto:

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 15 settembre 2022 ai n.ri 25822/18907, a favore della "Deutsche Bank S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 01340740156, ed a carico della signora *omissis*, nata a Taranto il 31 agosto 1974, codice fiscale: *omissis*.

Osservazioni: nessuna.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia:

- Atto di compravendita Raccolta n. 9569, Repertorio n. 35.188, trascritto a Taranto il 27.12.2006 ai nri 37722/24495, Registrato a Taranto il 22.12.2006 al N. 7136, Mod 71M, vol 1T, Notaio in Taranto D.ssa Giovanna Pignatelli, immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. I, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23 (Cart.1; All. 4);
- Atto di compravendita Raccolta n. 8684, Repertorio n. 34.770, Trascritto a Taranto il 03.05.2000 ai nri 7157/5209, Registrato a Taranto il 27.04.2000, serie 1V, al nr 3504, Notaio in San Giorgio Ionico avv. Giovanni Sebastio, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmente, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al

- N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73 (Cart.1; All.6);
- Atto di compravendita Raccolta n. 24.284, Repertorio n. 131.602, Trascritto a Taranto il 09.08.2013 ai nri 16145/12564, Registrato a Taranto il 09.08.2013 al n. 10469, Notaio in Taranto avv. Angelina Latorraca, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95 (Cart.1; All.5).

QUESITO N.5

L'esperto deve 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.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete. n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

L'immobile può essere venduto in un unico lotto poiché trattasi di unità abitativa di modeste dimensioni.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di locale commerciale di modeste dimensioni.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di un piccolo

box auto.

QUESITO N.6

L'esperto deve precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] – PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

L'atto di pignoramento colpisce la proprietà per l'intero.

QUESITO N.7

L'esperto deve 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'essistenza 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 allegghi 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 di 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 l'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 gravanti 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.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] – PROPRIETÀ**

1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato senza titolo.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ**

1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

Al momento del sopralluogo, il locale commerciale era libero.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ**

1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

Al momento del sopralluogo il box auto era utilizzato dalla sig.ra Bruno Antonella.

Gli oneri condominiali sono pari a circa 40/00 Euro mensili, ossia 480.00 Euro annui.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

QUESITO N.8

L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

Le unità immobiliari pignorate, summenzionate, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N.9

L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in San Giorgio Ionico (TA), nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione simili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di San Giorgio Ionico (TA):

(1) Nome agenzia: Idealista.it

Indirizzo: via 24 Maggio - San Giorgio Ionico (TA)

Valutazione: € 30712/00 (500/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(2) Nome agenzia: Immobiliare.it

Indirizzo: via Guglielmo Marconi - San Giorgio Ionico (TA)

Valutazione: € 65000/00 (700.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(3) Nome agenzia: Tecnocasa

Indirizzo: piazza Biasco - San Giorgio Ionico (TA)

Valutazione: € 92000/00 (600.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

MEDIA = [(500.00 + 700.00 + 600.00)/3] €/mq = 600.00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = {[600.00 (Euro/mq) * 31.56 (mq) * 0.2] + [600.00 (Euro/mq) * 97.38 (mq)] + [600.00 (Euro/mq) * 23.24 (mq) * 0.2] + [600.00 (Euro/mq) * 2.02 (mq) * 0.25] + [600.00 (Euro/mq) * 58.92 (mq) * 0.35]} - 10% (da ristrutturare) = 69912.18 Euro

Ne deriva un valore pari a 600.00 €/mq; pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 69912/18, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart.1 All.26) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da

considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili di tipo popolare, ubicate in San Giorgio Ionico in via Cesare Battisti n. 28, in stato scarso stato conservativo oscilla tra un **valore min. di 350/00 €/mq ed un valore max di 520/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo scarso lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione centrale, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento non di grande metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 350/00

SUP LORDA = 167.40 mq PT - 1P - S

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 350/00 €/mq

VALORE IMMOBILE = € 58590/00

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.1 all.26*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni di tipo popolare valore min 2.1 €/mq valore max 3.0 €/mq
valore considerato 2.1 €/mq
2.1 €/mq x 167.40 mq = 351.54 €

VALORE DI LOCAZIONE : 351.54 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 5.5\%$ (investimento ad uso residenziale)
 $V = R_{\text{netto annuo}}/r = 351.54 \text{ (€/mese)} * 12/0.055 = € 68626.91$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 69912/18
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 58590/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: € 68626/91

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(69912/18 + 58590/00 + 68626/91)/3]$ € = € 65700/00 (valore arrotondato).

A questo valore bisogna detrarre le spese per sanare gli abusi edilizi pari a € 7648/58.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato**PREZZO BASE D'ASTA****€ 58.000,00***(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)*ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] – PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona
Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in San Giorgio Ionico (TA), nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione simili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di San Giorgio Ionico (TA):

(4) Nome agenzia: Immobiliare.it

Indirizzo: piazza del Popolo – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 70000/00 (1000/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(5) Nome agenzia: Mediare

Indirizzo: via Lorenzo il Magnifico – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 165.000/00 (950.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(6) Nome agenzia: Idealista.it

Indirizzo: via Giorgione – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 75000/00 (850.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

MEDIA = 933/00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = [933.00 (Euro/mq) * 22.14 (mq)] – 10 % (da ristrutturare) = Euro 18590.00

Ne deriva un valore pari a 933.00 €/mq;

pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 18590/00, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (*Cart.1 All.26*) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per locali commerciali, ubicati in San Giorgio Ionico in via Castriota, in scarso stato conservativo oscilla tra un **valore min. di 600/00 €/mq ed un valore max di 1050/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo scarso lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione semi-centrale, non essendo presenti finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 700/00

SUP LORDA = 26.00 mq

VALORE MIN = 700/00 €/mq

TOTALE 26.00 mq x 700/00 €/mq = € 18200/00

VALORE IMMOBILE = 18200/00 €

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore minimo di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.1 all.26*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- negozi di tipo economico valore min 4.6 €/mq valore max 7.9 €/mq

valore considerato 4.6 €/mq

4.6 €/mq x 26.00 mq = € 119.60

VALORE DI LOCAZIONE : € 119.60

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 6\%$ (da ristrutturare)

$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 119.60 \text{ (€/mese)} * 12/0.06 = € 23.920/00$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 18590/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 18200/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: € 23920/00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(18590.00 + 18200.00 + 23920.00)/3] € = € 20236/00$

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 20.236,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in San Giorgio Ionico (TA), nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione similari.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di San Giorgio Ionico:

(7) Nome agenzia: trovocasa

Indirizzo: via Salvo d'Acquisto – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 13.000/00 (764/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(8) Nome agenzia: Idealista.it

Indirizzo: corso Italia – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 25.000/00 (690.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(9) Nome agenzia: Mediare

Indirizzo: via Marche – San Giorgio Ionico

Valutazione: € 70.000/00 (636/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

MEDIA = 696.00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = $[696 \text{ (Euro/mq)} * 22.79 \text{ (mq)}] = \text{Euro } 15861/00$

Ne deriva un valore pari a 696.00 €/mq; pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 15861/00, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart.1 All.26) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98 e ss.mm.ii.).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per box auto, ubicati in San Giorgio Ionico in via Fiume, in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 470/00 €/mq ed un valore max di 700/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo normale lo stato di conservazione del box auto ed il contesto di ubicazione semi-centrale, non essendo presenti finiture di pregio si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 600/00

$$V = [600 \text{ (Euro/mq)} * 22.79 \text{ (mq)}] = \text{Euro } 13.674/00$$

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (Cart.1 all.26) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- box auto valore min 2.4 €/mq - valore max 3.4€/mq
valore considerato 2.4 €/mq

$$V = [2.4 \text{ (Euro/mq)} * 22.79 \text{ (mq)}] = \text{Euro } 54.70$$

VALORE DI LOCAZIONE : € 54.70

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

- Saggio annuo di capitalizzazioni: $r = 4\%$
 $V = R_{\text{netto annuo}}/r = 54.70 \text{ (€/mese)} * 12/0.04 = \text{€ } 16410/00$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 15.861,00
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 13.674,00
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: € 16.410,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(15.861,00 + 13.674,00 + 16.410,00)/3]€ = € 15.315,00$

A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a € 574,58.

Valore di mercato

PREZZO BASE D'ASTA

€ 14.740,00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

QUESITO N.10

L'esperto deve 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).

Allegati - Cartella 1

ALLEGATO 9: Concessione Edilizia Prot.n. 9026, Pratica n. 239/78 presentata in data 13.11.1978 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Modifica interna al piano terra e al primo piano" n. 239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 10: Elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n.239/78, immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 11: Concessione Edilizia Prot.n. 6461, Pratica n. 99/83 presentata in data 25.05.83 al Comune di San Giorgio Ionico (TA), avente per oggetto "Variante all'1/82 per costruzione di civili abitazioni e locali", immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 12: Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di San giorgio Ionico (TA), Pratica n. 99/83 variante dell'1/82, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 13: Progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione,

parere n.4 del 01.07.83, verb.n.10, immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 14: Estratto di mappa immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 15: Estratto di mappa immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 16: Estratto di mappa immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 17: Planimetria Catastale immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 18: Planimetria Catastale immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 19: Planimetria Catastale immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

ALLEGATO 20: Visura Storica immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;

ALLEGATO 21: Visura Storica Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;

ALLEGATO 22: Visura Storica Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;

RILIEVO FOTOGRAFICO

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;



1. Prospetto su via Cesare Battisti n. 28



2. Prospetto su via Cesare Battisti guardando a nord-ovest



3. Prospetto su via Cesare Battisti guardando a sud-ovest



4.PT - Soggiorno



5.PT - W.C.



6.PT - Cucinino



7.PT - Camera da letto



8.PT - Volta





9. Infitto interno



10. PT - Dettaglio impianto elettrico



11. PT - Tipologia pavimentazione



12. PT - Scala a chiocciola





13. Primo Piano – Infisso esterno



14. Primo Piano – W.C.



15. Primo Piano - Soggiorno

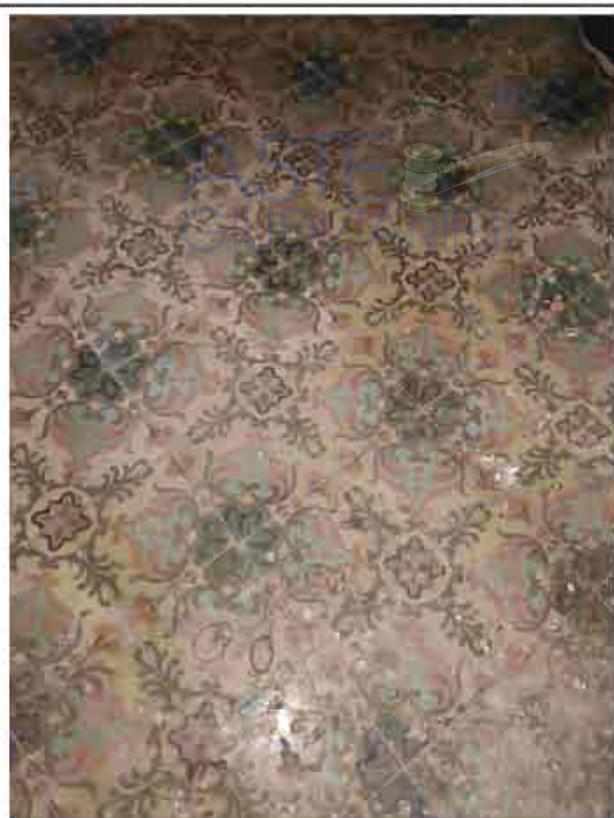


16. Primo Piano – Camera da letto





17. Primo Piano - Volta



18. Primo Piano - Tipologia Pavimentazione



19. Primo Piano - Depositi di materiale



20. Primo Piano - Depositi di materiali

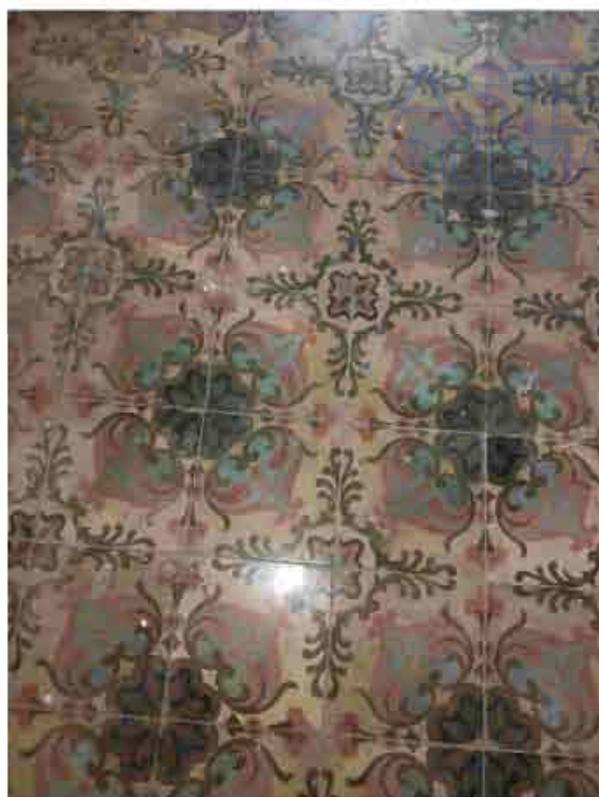




21. Primo Piano – Depositi di materiali



22. Primo Piano – Tipologia pavimentazione



23. Primo Piano – Tipologia pavimentazione



24. Primo Piano - Scala





25. Torrino



26. Terrazzo



27. Terrazzo



28. Terrazzo

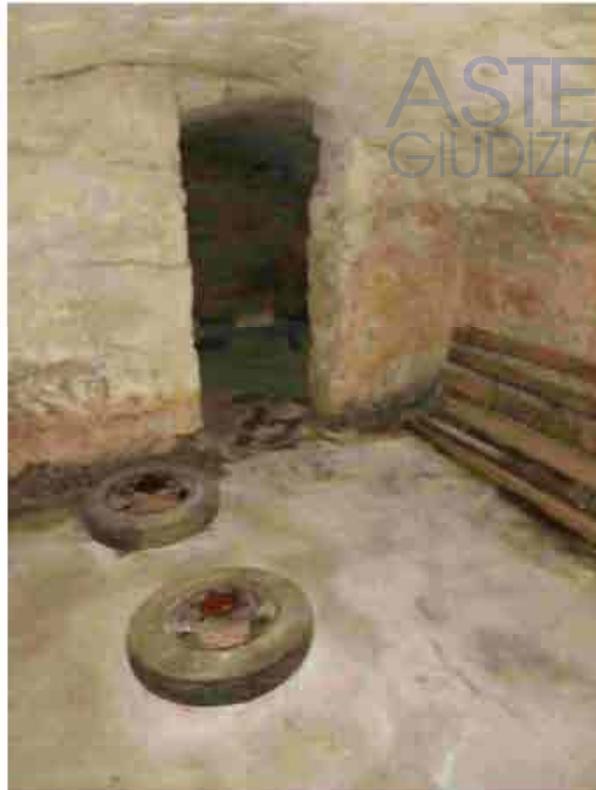




29. Piano interrato – scala di accesso



30. Piano interrato - cantina



31. Piano interrato - cantina



32. Piano interrato - cantina



PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;



33. Prospetto su via Castriota



34. Prospetto su via Castriota ad angolo



35. Dettaglio esterno



36. Locale commerciale



37. Soppalco



38. Tipologia pavimentazione



39. Anti-bagno



40. W.C.



PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio
8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m²,
superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;*



41. Rampa di accesso



42. Box auto



43. Box auto



44. Box auto

QUESITO N.11

L'esperto deve 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.

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è 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.

QUESITO N.12

L'esperto deve 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

Allegata 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).

QUESITO N.13

L'esperto deve 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.

Allegata 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.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2022

CONCLUSIONI



All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto
-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

RIEPILOGO

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Immobile alla via Cesare Battisti n. 22 catastalmete, n. 28 civicamente, piano T-1-S-1,
identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11, Particella 332, zona cens.1,
categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 69.00 m², totale escluse le aree
scoperte 67.00 m², rendita Euro 242.73;*

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 58.000,00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Immobile alla via Giorgio Schandemberg Castriota n. 2, Piano T, identificato al N.C.E.U. del
predetto Comune al Foglio 11, Particella 553, sub.6, zona cens. 1, categoria C/1, classe 1,
consistenza 22.00 m², superficie catastale totale 25.00 m², Rendita Euro 327,23;*

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 20.236,00



PROPRIETÀ DI OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATA A [REDACTED] E
RESIDENTE IN VIA OMISSIS IN [REDACTED] - PROPRIETÀ
1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

*Immobile alla via Fiume n. sc, piano S1, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio
8, particella 130, sub. 26, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 22.00 m²,
superficie catastale totale 25.00 m², rendita Euro 57.95;*

Valore di mercato

PREZZO BASE D'ASTA

€ 14.740,00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

Per un totale stimato, relativamente a tutti i beni oggetto di pignoramento:

Valore di mercato

PREZZO BASE D'ASTA

€ 92.976/00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'appartamento così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

IL CTU

DOTTING. LASSANDRO PATRIZIA



ALLEGATI

