

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



## RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 251/2019**

**PROMOSSO DA**

“\*\*\*”  
**CONTRO**

“\*\*\*”

Il C.T.U.  
*dott. ing. Paolo Carella*



## Sommario

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA .....</b>	<b>1</b>
<b>0. INTRODUZIONE .....</b>	<b>6</b>
0.1 QUESITI .....	6
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE .....	10
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI .....	10
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE .....	12
0.5 OPERAZIONI PERITALI .....	12
0.6 SOPRALLUOGHI .....	12
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI .....	12
<b>1. LOTTO 1 .....</b>	<b>15</b>
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA .....	15
1.2 CARATTERISTICHE ZONA .....	15
1.3 FABBRICATO .....	15
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE .....	15
1.5 MATERIALI E IMPIANTI .....	15
1.6 STATO MANUTENTIVO .....	16
1.7 AMBIENTI .....	16
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	16
1.9 CONFINI .....	17
1.10 PRATICA EDILIZIA .....	17
1.11 AGIBILITÀ .....	17
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	17
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI .....	17
1.14 STATO DI POSSESSO .....	18
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	18
1.15.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	18
1.15.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i> .....	19
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	19
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	20
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	20
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE .....	20
1.20 CONCLUSIONI .....	20
1.21 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	20
1.22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	21
1.23 PREZZO STIMATO .....	21
<b>2. LOTTO 2 .....</b>	<b>22</b>
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA .....	22
2.2 CARATTERISTICHE ZONA .....	22
2.3 FABBRICATO .....	22
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE .....	22
2.5 MATERIALI E IMPIANTI .....	22
2.6 STATO MANUTENTIVO .....	22
2.7 AMBIENTI .....	23
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	23
2.9 CONFINI .....	23
2.10 PRATICA EDILIZIA .....	23
2.11 AGIBILITÀ .....	23
2.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	23
2.13 PROVENIENZE VENTENNALI .....	24
2.14 STATO DI POSSESSO .....	24
2.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	25

2.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	25
2.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i> .....	25
2.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. ....	25
2.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	26
2.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	26
2.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	26
2.20	CONCLUSIONI .....	26
2.21	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	26
2.22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	26
2.23	PREZZO STIMATO .....	27
<b>3.</b>	<b>LOTTO 3</b> .....	<b>28</b>
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA .....	28
3.2	CARATTERISTICHE ZONA .....	28
3.3	FABBRICATO.....	28
3.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	28
3.5	MATERIALI E IMPIANTI .....	28
3.6	STATO MANUTENTIVO .....	28
3.7	AMBIENTI .....	28
3.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	29
3.9	CONFINI .....	29
3.10	PRATICA EDILIZIA .....	29
3.11	AGIBILITÀ.....	29
3.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	29
3.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	30
3.14	STATO DI POSSESSO .....	30
3.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
3.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	30
3.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i> .....	31
3.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. ....	31
3.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	32
3.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	32
3.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	32
3.20	CONCLUSIONI .....	32
3.21	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	32
3.22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	32
3.23	PREZZO STIMATO .....	33
<b>4.</b>	<b>LOTTO 4</b> .....	<b>34</b>
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	34
4.2	CARATTERISTICHE ZONA .....	34
4.3	FABBRICATO.....	34
4.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	34
4.5	MATERIALI E IMPIANTI .....	34
4.6	STATO MANUTENTIVO .....	35
4.7	AMBIENTI .....	35
4.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	35
4.9	CONFINI .....	36
4.10	PRATICA EDILIZIA .....	36
4.11	AGIBILITÀ.....	36
4.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	36
4.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	36
4.14	STATO DI POSSESSO .....	37
4.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
4.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	37
4.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i> .....	37
4.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. ....	38

4.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	38
4.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	38
4.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	38
4.20	CONCLUSIONI .....	38
4.21	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	38
4.22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	39
4.23	PREZZO STIMATO .....	39
<b>5.</b>	<b>LOTTO 5.....</b>	<b>40</b>
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	40
5.2	CARATTERISTICHE ZONA .....	40
5.3	FABBRICATO.....	40
5.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	40
5.5	MATERIALI E IMPIANTI .....	40
5.6	STATO MANUTENTIVO .....	40
5.7	AMBIENTI .....	41
5.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	41
5.9	CONFINI.....	41
5.10	PRATICA EDILIZIA .....	41
5.11	AGIBILITÀ.....	41
5.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	41
5.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	42
5.14	STATO DI POSSESSO .....	42
5.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	42
5.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>42</i>
5.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente .....</i>	<i>43</i>
5.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. ....	43
5.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	43
5.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	43
5.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	44
5.20	CONCLUSIONI .....	44
5.21	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	44
5.22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	44
5.23	PREZZO STIMATO .....	44
<b>6.</b>	<b>LOTTO 6.....</b>	<b>45</b>
6.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	45
6.2	CARATTERISTICHE ZONA .....	45
6.3	FABBRICATO.....	45
6.4	UNITÀ IMMOBILIARE.....	45
6.5	MATERIALI E IMPIANTI .....	45
6.6	STATO MANUTENTIVO .....	46
6.7	AMBIENTI .....	46
6.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	46
6.9	CONFINI.....	46
6.10	PRATICA EDILIZIA .....	46
6.11	AGIBILITÀ.....	46
6.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	46
6.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	47
6.14	STATO DI POSSESSO .....	47
6.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	47
6.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>47</i>
6.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente .....</i>	<i>48</i>
6.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. ....	48
6.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA .....	48
6.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....	49
6.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	49
6.20	CONCLUSIONI.....	49

6.21	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	49
6.22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	49
6.23	PREZZO STIMATO .....	49
<b>7.</b>	<b>DESCRIZIONI SINTETICHE .....</b>	<b>50</b>
7.1	LOTTO 1 .....	50
7.2	LOTTO 2 .....	51
7.3	LOTTO 3 .....	51
7.4	LOTTO 4 .....	52
7.5	LOTTO 5 .....	53
7.6	LOTTO 6 .....	53
<b>INDICE ALLEGATI .....</b>		<b>54</b>



## 0. INTRODUZIONE

### 0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 20/01/2020

Con provvedimento del 9/01/2020, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna ha disposto:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal

*Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:*

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

*2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

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

*3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

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

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di 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 della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

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

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

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

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

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

## 0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Relativamente agli immobili censiti al foglio 3 particella 1239, la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) **non** risale sino ad un acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente ha, inoltre, depositato il certificato storico per ciascun immobile dalla data dell'impianto meccanografico fino alla data della trascrizione del pignoramento.

## 0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAUVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Monteiasi</i>		
251-2019	1	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Diritto di piena proprietà del lastrico solare di 180 mq, in via Cristoforo Colombo SNC, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 3;</li><li>2) Diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, piano terra, in via Cristoforo Colombo n. 45, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 18;</li><li>3) Diritto di piena proprietà del locale autorimessa, Piano S1, in via Cristoforo Colombo n. 45, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 33;</li><li>4) Diritto di piena proprietà del locale autorimessa, Piano S1, in via Cristoforo Colombo n. 45, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 14;</li><li>5) Diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, piano primo, in via Giacomo Puccini SNC, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 14;</li><li>6) Diritto di piena proprietà del locale autorimessa, piano S1, in via Roma SNC, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 26;</li></ol>

		<p>7) Diritto di piena proprietà del locale autorimessa, piano S1, in via Roma SNC, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 27;</p> <p>8) Diritto di piena proprietà del locale commerciale, piano terra, in via Roma n. 192, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 38.</p>
--	--	---

<b>Catasto fabbricati - Dati originali in atti</b>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<b>Comune di Monteiasi</b>							
1	4	962	3	F/5		180 m <sup>2</sup>	
2	4	962	18	A/3	3	6 vani	€ 309,87
3	4	962	30	C/6	2	42 m <sup>2</sup>	€ 54,23
4	4	962	33	C/6	2	60 m <sup>2</sup>	€ 77,47
5	3	1239	14	A/3	3	6 vani	€ 309,87
6	3	1239	26	C/6	2	29 m <sup>2</sup>	€ 37,44
7	3	1239	27	C/6	2	21 m <sup>2</sup>	€ 27,11
8	3	1239	38	C/1	2	133 m <sup>2</sup>	€ 954,77
In ditta: ***, proprietà per 1000/1000							

<b>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</b>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<b>Comune di Carosino</b>								
1		4	962	3	F/5		180 m <sup>2</sup>	
2		4	962	18	A/3	3	6 vani	€ 309,87
3		4	962	30	C/6	2	42 m <sup>2</sup>	€ 54,23
4		4	962	33	C/6	2	60 m <sup>2</sup>	€ 77,47
5		3	1239	14	A/3	3	6 vani	€ 309,87
6		3	1239	26	C/6	2	29 m <sup>2</sup>	€ 37,44
7		3	1239	27	C/6	2	21 m <sup>2</sup>	€ 27,11
8		3	1239	38	C/1	2	133 m <sup>2</sup>	€ 954,77
In ditta: ***, proprietà per 1000/1000								

#### **0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE**

Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/04/2008 Pratica n. TA0082076 in atti dal 23/04/2008 (n. 1138.1/2008), la particella 962 del foglio 4 del Comune di Monteiasi, già con qualità ente urbano, a seguito di Tipo Mappale del 10/06/2005 Pratica n. TA0080151 in atti dal 10/06/2005 (n. 80151.1/2005), è stata soppressa ed originata la particella 1718. Tale variazione, tuttavia, non ha modificato, in catasto fabbricati, l'identificativo della particella 962, presente con 35 subalterni, costituiti con prot. TA0112994 del 24/08/2005.

In data 8/09/2023 è stata protocollata una richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica del suddetto allineamento mappe con n. 125863.

Infine, la sagoma del fabbricato riportata sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato dei luoghi.

#### **0.5 OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che la società debitrice (visura ordinaria società di capitale – Allegato C –)

#### **0.6 SOPRALLUOGHI**

È stato concordato con l'avvocato Fabrizio Mingolla, ausiliario del Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) alla società debitrice, il sopralluogo degli immobili pignorati per il giorno 26/02/2020 alle ore 9.30. La raccomandata è ritornata al mittente.

Dopo la nomina dell'avv. Fabrizio Mingolla a custode giudiziario con provvedimento reso all'esito dell'udienza celebrata in data 19/10/2020, in sostituzione del debitore, il sopralluogo è avvenuto in data 10/11/2020 e, a seguito del provvedimento di liberazione dell'immobile del 28/03/2022, in data 11/07/2023. In tali giorni, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Fabrizio Mingolla, si è recato presso gli immobili ubicati in via Cristoforo Colombo, in via Roma ed in via Puccini dove sono state effettuate le indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

#### **0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Pertanto, opportunamente valutando le condizioni di mercato ed in considerazione delle osservazioni esposte, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<b>Comune di Monteiasi</b>		
251/2019	1	Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a piano terra del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55, con accesso dalla prima porta a destra entrando nel portone, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 962 subalterno 18 e del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa adiacente al fabbricato e precisamente il primo a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 33
251/2019	2	Piena proprietà del locale box, sito a Monteiasi, posto al piano interrato, con accesso dalla rampa adiacente il fabbricato di via Cristoforo Colombo n. 55, e precisamente il quarto a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 30
251/2019	3	Piena proprietà del lastrico solare, copertura del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55 e precisamente la porzione di lastrico solare adiacente a via Cristoforo Colombo, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 3
251/2019	4	Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a primo piano del fabbricato posto in via Puccini n. 27, con accesso, entrando nel primo portone a sinistra, dalla prima porta a sinistra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 14 e del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente il primo dei locali box posti a destra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 26
251/2019	5	Piena proprietà del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente l'ultimo dei locali box posti a sinistra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 27
251/2019	6	Piena proprietà del locale commerciale, al piano terra, sito a Monteiasi con ingresso da via Roma n. 192, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 38

<b>Catasto fabbricati - Lotti reindividuati</b>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>

<i>Comune di Monteiasi</i>							
1	4	962	18	A/3	3	6 vani	€ 309,87
			33	C/6	2	60 m <sup>2</sup>	€ 77,47
2	4	962	30	C/6	2	42 m <sup>2</sup>	€ 54,23
3	4	962	3	F/5		180 m <sup>2</sup>	
4	3	1239	14	A/3	3	6 vani	€ 309,87
			26	C/6	2	29 m <sup>2</sup>	€ 37,44
5	3	1239	27	C/6	2	21 m <sup>2</sup>	€ 27,11
6	3	1239	38	C/1	2	133 m <sup>2</sup>	€ 954,77
In ditta: ***, proprietà per 1000/1000							

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# 1. LOTTO 1

## 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a piano terra del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55, con accesso dalla prima porta a destra entrando nel portone, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 962 subalterno 18 e del locale box, con accesso dalla rampa adiacente il fabbricato e precisamente il primo a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 33 (Allegato E).

## 1.2 Caratteristiche zona

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 1.3 Fabbricato

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

## 1.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti. L'altezza interna è di circa 2,80 m. La superficie lorda è di circa 118 mq. L'appartamento è dotato esternamente di un balcone dalla superficie di circa 36 mq. La superficie lorda del locale box è di circa 65 mq. L'altezza interna è di circa 3,10 m.

## 1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, completi di avvolgibili e zanzariere e la porta di ingresso è di tipo blindato.

I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha pareti intonacate e pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.

### **1.6 Stato manutentivo**

L'appartamento ed il locale box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

### **1.7 Ambienti**

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/Soggiorno	37,6
Cucina	7,5
Bagno	7,8
Letto	9,9
Bagno	4,9
Letto	11,5
Letto	19,6
Locale box	59,6

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	35,6

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta residenziale	98,8
Coperta locale box	59,6
Scoperta	35,6
Lorda abitazione	116,7
Lorda locale box	64,9

### **1.8 Immagini fotografiche**

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 1.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con la rampa dei box, con il cortile e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con la rampa dei box e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

## 1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte l'abitazione ed il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e del permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005 (Allegato G).

## 1.11 Agibilità

L'appartamento ed il locale box sono dotati del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/2006 (Allegato G).

## 1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 4 Particella 962 sub. 18 e 33 – ***</b>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16881
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16882
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16883

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H

## 1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 4 Particella 962 sub. 18 e 33 – ***</b>						

dal 26/06/2019 al 19/10/2004	***	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13/10/2004	19/10/2004	16881 16882 16883
dal 19/10/2004 al 16/12/1999	***	Atto di Donazione	Notaio Giovanni Sebastio	24/11/1999	16/12/1999	15596
dal 19/10/2004 al 10/01/1985	***	Atto di Donazione	Notaio Vittoria Calvi	28/12/1984	10/01/1985	529
dal 19/10/2004 al 16/03/1999	*** *** *** *** ***	Denuncia di successione <sup>1</sup>		Aperta in data 16/03/1999	Registrata in data 27/08/1999	n. 92 vol. 1153
dal 16/03/1999 al 8/02/1988	***	Atto di donazione	Notaio Arcangelo Rinaldi	29/01/1988	8/02/1988	2260

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

### **1.14 Stato di possesso**

L'appartamento, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da terzi in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito (Allegato I). Il locale box è risultato da terzi senza titolo.

### **1.15 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### *1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

##### *1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

##### *1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

<sup>1</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 17/03/2006 con nrp 4443

## 1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

### 1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
282	21/01/2011	Ipoteca legale	Equitalia Pragma S.P.A.
2522	2/12/2013	Ipoteca legale	Equitalia Sud S.P.A.
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17865	16/10/2018	Pignoramento esattoriale <sup>2</sup>	Agenzia delle Entrate – Riscossione
20333	03/12/2018	Pignoramento immobiliare <sup>3</sup>	***
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** _ *** _ ***

### 1.15.2.3 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi della abitazione e del locale box è difforme rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 1.10. In particolare, per l'abitazione si riscontra una diversa distribuzione interna a causa di una minore estensione del bagno più grande a vantaggio del cucinino e una variazione di prospetto per lo spostamento della finestra della stanza da letto adiacente al balcone e al soggiorno e, per il locale box, una variazione di prospetto per la presenza di una finestra<sup>4</sup>. oltre alla presenza all'interno di un pilastro.

### 1.15.2.4 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del locale box (Allegato F) non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

## 1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese*

<sup>2</sup> La procedura incardinata al suddetto pignoramento, registrata con n. 152/2019 R.G.E. del Tribunale di Taranto, risulta sospesa con provvedimento del G.E. del 16/01/2021

<sup>3</sup> Al suddetto pignoramento, rettificato con annotazione n.r.p. 1333 del 24/01/2020, non risulta incardinata alcuna procedura

<sup>4</sup> Nel locale box è presente un pilastro, non disegnato sui grafici allegati ai titoli edilizi autorizzati che, tuttavia, può rientrare nelle tolleranze costruttive.

condominiali ordinarie)<sup>5</sup>: /.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>5</sup>: /.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>5</sup>: /.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **1.17 Documentazione allegata/verificata**

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	Sì	---	---	---

### **1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.**

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	Sì	---	---	Sì

### **1.19 Divisibilità del bene**

Non applicabile.

### **1.20 Conclusioni**

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### **1.21 Metodo di stima e valore dell'immobile**

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione e del locale box e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quelli oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

<sup>5</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

$V_{\text{immobile}} = [116,7 + (0,3 \times 25,0 + 0,1 \times 10,6)] \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} + 64,9 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.208,00 + \text{€ } 25.960,00 = \text{€ } 126.168,00.$

### **1.22 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese insolte condominiali:

€ 12.616,80

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima):

€ 4.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

### **1.23 Prezzo stimato**

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

$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 126.168,00 - (12.616,80 + 4.000,00) = \text{€ } 109.551,20$  che si arrotonda a €

**110.000,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **2. LOTTO 2**

### **2.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà del locale box, sito a Monteiasi, posto al piano interrato, con accesso dalla rampa adiacente il fabbricato di via Cristoforo Colombo n. 55, e precisamente il quarto a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 30 (Allegato E).

### **2.2 Caratteristiche zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **2.3 Fabbricato**

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui è porzione l'immobile oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tompagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

### **2.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria catastale allegata (Allegato J) è indicata la distribuzione degli ambienti. La superficie lorda del locale box è di circa 46 mq. L'altezza interna è di circa 3,10 m.

### **2.5 Materiali e impianti**

Il locale box ha pareti intonacate e pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

### **2.6 Stato manutentivo**

Il locale box si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle

attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

## 2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale box	42,6

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta locale box	42,6
Lorda locale box	46,3

## 2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 2.9 Confini

Il locale box confina, nell'insieme, con la corsia di manovra, con proprietà \*\*\* e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

## 2.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e del permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005 (Allegato G).

## 2.11 Agibilità

Il locale box è dotato del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/20006 (Allegato G).

## 2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 4 Particella 962 sub. 30 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16881

proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16882
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16883

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H

### 2.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	trascr.	nrp
<b>Foglio 4 Particella 962 sub. 30 – ***</b>						
dal 26/06/2019 al 19/10/2004	***	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13/10/2004	19/10/2004	16881 16882 16883
dal 19/10/2004 al 16/12/1999	***	Atto di Donazione	Notaio Giovanni Sebastio	24/11/1999	16/12/1999	15596
dal 19/10/2004 al 10/01/1985	***	Atto di Donazione	Notaio Vittoria Calvi	28/12/1984	10/01/1985	529
dal 19/10/2004 al 16/03/1999	*** *** *** *** ***	Denuncia di successione <sup>6</sup>		Aperta in data 16/03/1999	Registrata in data 27/08/1999	n. 92 vol. 1153
dal 16/03/1999 al 8/02/1988	***	Atto di donazione	Notaio Arcangelo Rinaldi	29/01/1988	8/02/1988	2260

**Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

### 2.14 Stato di possesso

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da terzi, senza titolo.

<sup>6</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 17/03/2006 con nrp 4443

## 2.15 Vincoli ed oneri giuridici

### 2.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli  
/.

2.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  
/.

2.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato  
/.

### 2.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### 2.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

#### 2.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17865	16/10/2018	Pignoramento esattoriale <sup>7</sup>	Agenzia delle Entrate – Riscossione
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** _ *** _ ***

#### 2.15.2.3 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi del locale box non presenta difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 2.10.

#### 2.15.2.4 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale del locale box (Allegato J) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

## 2.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>8</sup>: /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>8</sup>: /.

<sup>7</sup> La procedura incardinata al suddetto pignoramento, registrata con n. 152/2019 R.G.E. del Tribunale di Taranto, risulta sospesa con provvedimento del G.E. del 16/01/2021

<sup>8</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>8</sup>: /.

### 2.17 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	Sì	Sì	---	---	---

### 2.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	---	---	Sì	---	---	Sì

### 2.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

### 2.20 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 2.21 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale box e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 400,00 di superficie commerciale per il box. Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 46,3 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.520,00.$$

### 2.22 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi

ed eventuali spese insolte condominiali:

€ 1.852,00



Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima):

€ 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

## **2.23 Prezzo stimato**

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

$P_{\text{stimato}} = € 18.520,00 - € 1.852,00 = € 16.668,00$  che si arrotonda a € **17.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **3. LOTTO 3**

#### **3.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà del lastrico solare, copertura del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55 e precisamente la porzione di lastrico solare adiacente a via Cristoforo Colombo, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 3 (Allegato E).

#### **3.2 Caratteristiche zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato a Monteiasi (TA), in via Cristoforo Colombo, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **3.3 Fabbricato**

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui è porzione l'immobile oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore. Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tompagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

#### **3.4 Unità immobiliare**

Nell'elaborato planimetrico allegato (Allegato K) è riportata la geometria della porzione del lastrico solare. La superficie lorda è di circa 185 mq. La porzione di lastrico solare è accessibile dal vano scala.

#### **3.5 Materiali e impianti**

La porzione di lastrico solare è realizzata con solo massetto impermeabilizzato ed è delimitata dal parapetto in muratura con balaustre metalliche.

#### **3.6 Stato manutentivo**

La porzione di lastrico solare, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

#### **3.7 Ambienti**

<b>Ambiente scoperto</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Lastrico solare calpestabile	175,9
<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Area (mq)</b>
Scoperta lorda	185,4

### 3.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 3.9 Confini

Il lastrico solare confina, nell'insieme, con il vano scale e con via Cristoforo Colombo, salvo altri.

### 3.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte il lastrico solare, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e del permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005 (Allegato G).

### 3.11 Agibilità

Il lastrico solare è dotato del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/20006 (Allegato G).

### 3.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 4 Particella 962 sub. 3 – ***</b>						
proprietà	1/1	Atto di compra-vendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16881
proprietà	1/1	Atto di compra-vendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16882
proprietà	1/1	Atto di compra-vendita	Notaio Giandomenico Cito	13 ottobre 2004	19 ottobre 2004	16883

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H

### 3.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	rogante	data	trascr.	nrp
<b>Foglio 4 Particella 962 sub. 3 – ***</b>						
dal 26/06/2019 al 19/10/2004	***	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	13/10/2004	19/10/2004	16881 16882 16883
dal 19/10/2004 al 16/12/1999	***	Atto di Donazione	Notaio Giovanni Sebastio	24/11/1999	16/12/1999	15596
dal 19/10/2004 al 10/01/1985	***	Atto di Donazione	Notaio Vittoria Calvi	28/12/1984	10/01/1985	529
dal 19/10/2004 al 16/03/1999	*** *** *** *** ***	Denuncia di successione <sup>9</sup>		Aperta in data 16/03/1999	Registrata in data 27/08/1999	n. 92 vol. 1153
dal 16/03/1999 al 8/02/1988	***	Atto di donazione	Notaio Arcangelo Rinaldi	29/01/1988	8/02/1988	2260

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

### 3.14 Stato di possesso

Il lastrico solare, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

### 3.15 Vincoli ed oneri giuridici

#### 3.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 3.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

<sup>9</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 17/03/2006 con nrp 4443

3.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

3.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.



**3.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

3.15.2.1 *Iscrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

3.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** _ *** _ ***

3.15.2.3 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Lo stato dei luoghi del lastrico solare è conforme ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 3.10.

3.15.2.4 *Accertamenti di conformità catastale*

Il lastrico solare, come tutti gli immobili di categoria F, non è dotato di una planimetria catastale ma solo di elaborato planimetrico (Allegato K). Nel caso del lastrico solare, nell'elaborato planimetrico, vi è una errata rappresentazione grafica che può essere sanata con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione finale.

**3.16 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>10</sup>: /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>10</sup>: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>10</sup>: /.*



<sup>10</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

### 3.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	Sì	---	---	---

### 3.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	Sì	---	---	Sì

### 3.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

### 3.20 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 3.21 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Montebelluna, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del lastrico solare, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale per il lastrico solare.

Con riferimento alle superfici commerciali delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari non comunicanti con i locali principali, ragguagliati al 15%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 5% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (0,15 \times 25,0 + 0,05 \times 160,4) \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.036,00.$$

### 3.22 Adeguaenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese insolite condominiali:

€ 903,60

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima):

€ 500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00



### **3.23 Prezzo stimato**

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

**P stimato = € 9.036,00 – € (903,60 + 500,00) = € 7.632,40 che si arrotonda a € 7.600,00.**



## **4. LOTTO 4**

### **4.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a primo piano del fabbricato posto in via Puccini n. 27, con accesso, entrando nel primo portone a sinistra, dalla prima porta a sinistra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 14 e del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente il primo dei locali box posti a destra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 26 (Allegato E).

### **4.2 Caratteristiche zona**

I beni oggetto di stima sono ubicati a Monteiasi (TA), in via Puccini, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **4.3 Fabbricato**

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui sono porzione gli immobili oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, destinato parte a residenza e parte a locali commerciali e da un piano primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

### **4.4 Unità immobiliare**

Nelle planimetrie catastali allegate (Allegato L) è indicata la distribuzione degli ambienti. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 117 mq. L'altezza interna è di circa 2,80 m. L'appartamento è dotato esternamente di un balcone dalla superficie di circa 60 mq. La superficie lorda del locale box è di circa 32 mq. L'altezza interna è di circa 2,90 m

### **4.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, completi di

avvolgibili elettrici e la porta di ingresso è di tipo blindato.

I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari, sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico e termico con caldaia autonoma e diffusori in alluminio. Il locale box ha pareti intonacate e pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

#### **4.6 Stato manutentivo**

L'appartamento come anche il locale box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

#### **4.7 Ambienti**

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/Soggiorno/Pranzo	38,9
Angolo cottura	5,3
WC	4,6
Disimpegno	4,1
Ripostiglio	8,1
Letto	14,1
Bagno	5,4
Letto	19,1
Locale box	28,4

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	59,9

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta residenziale	99,6
Coperta locale box	28,4
Scoperta	59,9
Lorda abitazione	116,5
Lorda locale box	32,4

#### **4.8 Immagini fotografiche**

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### **4.9 Confini**

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via Puccini e con il cortile, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con area di manovra e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

#### **4.10 Pratica edilizia**

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 64 del 25/10/2006 e del permesso di costruire in variante n. 38 del 18/08/2008. Il fabbricato, di cui fa parte il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 69 del 22/11/2006, del permesso di costruire in variante n. 56 del 14/11/2008 e del permesso di costruire n. 11 del 4/03/2010 (Allegato M).

#### **4.11 Agibilità**

L'appartamento è dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/05/2009. Il locale box è dotato del certificato di agibilità n. 32 rilasciato in data 13/12/2010 (Allegato M).

#### **4.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 3 Particella 1239 sub. 14 e 26 – ***</b>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27 luglio 2006	3 agosto 2006	13427

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato N

#### **4.13 Provenienze ventennali**

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 3 Particella 1239 sub. 14 e 26 – ***</b>						

dal 26/06/2019 al 3/08/2006	***	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27/07/2006	3/08/2006	13427
dal 3/08/2006 al 15/09/2000	***	Denuncia di successione <sup>11</sup>		Aperta in data 15/09/2000	Registrata in data 13/03/2001	n. 97 vol. 1207
dal 15/09/2000 al 12/11/1954	***	Atto di compravendita (Allegato O)	Notaio Giuseppe Lotta	13/10/1954	12/11/1954	41070

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

#### **4.14 Stato di possesso**

Il lotto, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

#### **4.15 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **4.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

4.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

/.

4.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

##### **4.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

4.15.2.1 *Iscrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1187	28/05/2015	Ipoteca legale	Equitalia Sud S.P.A.
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

4.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17865	16/10/2018	Pignoramento esattoriale	Agenzia delle Entrate – Riscossione
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** _ *** _ ***

<sup>11</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 3/08/2006 con nrp 13428

#### 4.15.2.3 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi della abitazione e del locale box non presentano difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 4.10.

#### 4.15.2.4 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del locale box (Allegato L) non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

### 4.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>12</sup>: /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>12</sup>: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>12</sup>: /.*

### 4.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	---	Si	Si	---	---	---

### 4.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	---	Si	---	---	Si

### 4.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

### 4.20 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 4.21 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere

<sup>12</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

utilizzato per custodire un'autovettura, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quelli oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 900,00/mq di superficie commerciale per l'appartamento e di € 400,00 di superficie commerciale per il box.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [116,5 + (0,3 \times 25,0 + 0,1 \times 34,9)] \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} + 32,4 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 114.741,00 + € 12.960,00 = € 127.701,00.$$

#### **4.22 Adegamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese insolute condominiali:

€ 12.770,10

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima):

€ 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

#### **4.23 Prezzo stimato**

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

$$P_{\text{stimato}} = € 127.701,00 - 12.770,10 = € 114.930,90 \text{ che si arrotonda a } € \mathbf{115.000,00}.$$

## **5. LOTTO 5**

### **5.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente l'ultimo dei locali box posti a sinistra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 27 (Allegato E).

### **5.2 Caratteristiche zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato a Monteiasi (TA), in via Puccini, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **5.3 Fabbricato**

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui è porzione l'immobile oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, destinato parte a residenza e parte a locali commerciali, e da un piano primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tompagno a doppia foderia in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

### **5.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria catastale allegata (Allegato P) è indicata la distribuzione degli ambienti. La superficie lorda del locale box è di circa 24 mq. L'altezza interna è di circa 3,30 m

### **5.5 Materiali e impianti**

Il locale box ha pareti intonacate e pavimento in cemento, porta di accesso metallica con apertura a vasistas ed è dotato di impianto elettrico.

### **5.6 Stato manutentivo**

Il locale box si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'intero piano interrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, tuttavia, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle

attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

## 5.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale box	20,7

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta locale box	20,7
Lorda locale box	24,4

## 5.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 5.9 Confini

Il locale box confina, nell'insieme, con area di manovra e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

## 5.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte il locale box, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 64 del 25/10/2006 e del permesso di costruire in variante n. 38 del 18/08/2008 (Allegato M).

## 5.11 Agibilità

Il locale box è dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/05/2009 (Allegato M).

## 5.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 3 Particella 1239 sub. 27 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27 luglio 2006	3 agosto 2006	13427
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato N						

### 5.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 3 Particella 1239 sub. 27 – ***</b>						
dal 26/06/2019 al 3/08/2006	***	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27/07/2006	3/08/2006	13427
dal 3/08/2006 al 15/09/2000	***	Denuncia di successione <sup>13</sup>		Aperta in data 15/09/2000	Registrata in data 13/03/2001	n. 97 vol. 1207
dal 15/09/2000 al 12/11/1954	***	Atto di compravendita (Allegato O)	Notaio Giuseppe Lotta	13/10/1954	12/11/1954	41070

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

### 5.14 Stato di possesso

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante senza titolo.

### 5.15 Vincoli ed oneri giuridici

#### 5.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

./.

5.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

./.

5.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

./.

<sup>13</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 3/08/2006 con nrp 13428

## 5.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

### 5.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 5.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17865	16/10/2018	Pignoramento esattoriale	Agenzia delle Entrate - Riscossione
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** - *** - ***

### 5.15.2.3 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi del locale box non presenta difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 5.10.

### 5.15.2.4 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale del locale box (Allegato P) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

## 5.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>14</sup>: /.
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>14</sup>: /.
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>14</sup>: /.

## 5.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	Sì	---	---	---

## 5.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	Sì	---	---	Sì

<sup>14</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

### **5.19 Divisibilità del bene**

Non applicabile.

### **5.20 Conclusioni**

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### **5.21 Metodo di stima e valore dell'immobile**

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale box e che il locale box, insieme all'intero piano interrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 400,00 di superficie commerciale per il box. Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 24,4 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 9.760,00.$$

### **5.22 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi

ed eventuali spese insolute condominiali: € 976,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima): € 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

### **5.23 Prezzo stimato**

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

$$P_{\text{stimato}} = € 9.760,00 - € 976,00 = € 8.784,00 \text{ che si arrotonda a } € \mathbf{8.800,00}.$$

## **6. LOTTO 6**

### **6.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà del locale commerciale, al piano terra, sito a Monteiasì con ingresso da via Roma n. 192/B, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 38 (Allegato E).

### **6.2 Caratteristiche zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato a Monteiasì (TA), in via Roma, in una zona centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **6.3 Fabbricato**

Il complesso edilizio, composto da due edifici, di cui è porzione l'immobile oggetto di stima, è costituito da un unico piano interrato destinato a box auto e da un piano terra, destinato parte a residenza e parte a locali commerciali e da un piano primo e secondo, destinati a residenza, serviti ciascuno da una scala e da un ascensore.

Gli edifici hanno struttura portante a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tompagno a doppia foderà in laterizio, complete di intonaco. Gli infissi esterni, in anticorodal, sono dotati di avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici e in muratura. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

### **6.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria catastale allegata (Allegato Q) è indicata la distribuzione degli ambienti. La superficie lorda del locale è di circa 155 mq. L'altezza interna è di circa 3,10 m. Si completa esternamente con un balcone dalla superficie di circa 28 mq.

### **6.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, completi di serrande metalliche. I bagni hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. Il locale è dotato di impianto elettrico, di condizionamento (predisposizione), idrico e igienico sanitario.



## 6.6 Stato manutentivo

Il locale si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

## 6.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale	132,4
WC	2,6
Anti WC	2,0
WC	1,8

  

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	27,9

  

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta locale deposito	138,8
Scoperta	27,9
Lorda locale	155,3

## 6.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 6.9 Confini

Il locale confina, nell'insieme, con via Roma, con proprietà \*\*\*, e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

## 6.10 Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui fa parte il locale commerciale, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 69 del 22/11/2006, del permesso di costruire in variante n. 56 del 14/11/2008, del permesso di costruire n. 11 del 4/03/2010 e del permesso di costruire n. 1 del 4/01/2012 (Allegato M).

## 6.11 Agibilità

Il locale è dotato del certificato di agibilità n. 4 rilasciato in data 2/03/2012 (Allegato M).

## 6.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 26/06/2019, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 3 Particella 1239 sub. 38 – ***</b>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27 luglio 2006	3 agosto 2006	13427
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato N						

### **6.13 Provenienze ventennali**

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 3 Particella 1239 sub. 38 – ***</b>						
dal 26/06/2019 al 3/08/2006	***	Atto di compravendita	Giovanna Pignatelli	27/07/2006	3/08/2006	13427
dal 3/08/2006 al 15/09/2000	***	Denuncia di successione <sup>15</sup>		Aperta in data 15/09/2000	Registrata in data 13/03/2001	n. 97 vol. 1207
dal 15/09/2000 al 12/11/1954	***	Atto di compravendita (Allegato O)	Notaio Giuseppe Lotta	13/10/1954	12/11/1954	41070

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

### **6.14 Stato di possesso**

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

### **6.15 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **6.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

6.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*  
/.

6.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*  
/.

<sup>15</sup> Accettazione tacita di eredità trascritta in data 3/08/2006 con nrp 13428

6.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

## 6.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

### 6.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1187	28/05/2015	Ipoteca legale	Equitalia Sud S.P.A.
3376	25/10/2017	Ipoteca conc. amministrativa / riscossione	Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 6.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17865	16/10/2018	Pignoramento esattoriale	Agenzia delle Entrate – Riscossione
11698	26/06/2019	Pignoramento immobiliare	*** _ *** _ ***

### 6.15.2.3 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi del locale non presentano difformità sostanziali rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie riportate nel par. 6.10.

### 6.15.2.4 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale del locale (Allegato Q) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

## 6.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)<sup>16</sup>: /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute<sup>16</sup>: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia<sup>16</sup>: /.*

## 6.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	Sì	---	---	---

<sup>16</sup> Poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore del condominio per verificare eventuali insoluti condominiali, nel par. 1.22, se ne ipotizza, cautelativamente, un valore in percentuale

## 6.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	---	Si	---	---	Si

## 6.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

## 6.20 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 6.21 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del lotto, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Monteiasi, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione del locale, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 700,00 di superficie commerciale.

Con riferimento alle superfici commerciali, calcolate in base a quanto stabilito dal D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (155,3 + 0,2 \times 27,9) \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = € 112.616,00.$$

## 6.22 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese insolute condominiali:

€ 11.261,60

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (spese tecniche, diritti, sanzioni e tributi - stima):

€ 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

## 6.23 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = € 112.616,00 - € 11.261,60 = € 101.354,40 \text{ che si arrotonda a } € \mathbf{101.000,00}.$$

## 7. DESCRIZIONI SINTETICHE

### 7.1 Lotto 1

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a piano terra del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55, con accesso dalla prima porta a destra entrando nel portone, identificata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 962 subalterno 18, dalla superficie commerciale di circa 125 mq, e del locale box, con accesso dalla rampa adiacente il fabbricato e precisamente il primo a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 33, dalla superficie commerciale di circa 65 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con la rampa dei box, con il cortile e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con la rampa dei box e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

L'abitazione ed il locale box, dotati del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/2006, presentano difformità rispetto al permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e al permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005, ma potranno essere sanate con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione commerciale.

L'appartamento, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da terzi in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito. Il locale box è risultato da terzi senza titolo.

**Prezzo stimato: € 110.000,00**

## 7.2 Lotto 2

Piena proprietà del locale box, sito a Monteiasi, posto al piano interrato, con accesso dalla rampa adiacente il fabbricato di via Cristoforo Colombo n. 55, e precisamente il quarto a destra, identificato in catasto fabbricati con il foglio 4, particella 962 sub. 30, dalla superficie commerciale di circa 46 mq.

Il locale box confina, nell'insieme, con la corsia di manovra, con proprietà \*\*\* e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

Il locale box, dotato del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/2006, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e al permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005.

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da terzi, senza titolo.

**Prezzo stimato: € 17.000,00**

## 7.3 Lotto 3

Piena proprietà del lastrico solare, copertura del fabbricato a sinistra del complesso edilizio di via Cristoforo Colombo n. 55 e precisamente la porzione di lastrico solare adiacente a via Cristoforo Colombo, in catasto fabbricati al foglio 4 part. 962 subalterno 3, dalla estensione di circa 185 mq.

Il lastrico solare confina, nell'insieme, con il vano scale e con via Cristoforo Colombo, salvo altri.

Il lastrico solare, dotato del certificato di agibilità n. 11 rilasciato in data 30/03/2006, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 27 del 19/05/2004 e al permesso di costruire in variante n. 55 del 2/11/2005.

Il lastrico solare, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

**Prezzo stimato: € 7.600,00**

#### **7.4 Lotto 4**

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita a Monteiasi, e precisamente quella ubicata a primo piano del fabbricato posto in via Puccini n. 27, con accesso, entrando nel primo portone a sinistra, dalla prima porta a sinistra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 14, dalla superficie commerciale di circa 127 mq e del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente il primo dei locali box posti a destra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 26, dalla superficie commerciale di circa 32 mq.

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con via Puccini e con il cortile, salvo altri. Il locale box confina, nell'insieme, con area di manovra e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

L'abitazione, dotata del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/05/2009, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 64 del 25/10/2006 e al permesso di costruire in variante n. 38 del 18/08/2008. Il locale box, dotato del certificato di agibilità n. 32 rilasciato in data 13/12/2010, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 69 del 22/11/2006, al permesso di costruire in variante n. 56 del 14/11/2008 e al permesso di costruire n. 11 del 4/03/2010.

Il lotto, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

**Prezzo stimato: € 115.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **7.5 Lotto 5**

Piena proprietà del locale box, al piano interrato, con accesso dalla rampa posta in via Puccini n. 29 e precisamente l'ultimo dei locali box posti a sinistra, identificato in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 27, dalla superficie commerciale di circa 24 mq.

Il locale box confina, nell'insieme, con area di manovra e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

Il locale box, dotato del certificato di agibilità n. 13 rilasciato in data 25/05/2009, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 64 del 25/10/2006 e al permesso di costruire in variante n. 38 del 18/08/2008.

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da terzi, senza titolo.

**Prezzo stimato: € 8.800,00**

### **7.6 Lotto 6**

Piena proprietà del locale commerciale, al piano terra, sito a Monteiasi con ingresso da via Roma n. 192/B, in catasto fabbricati al foglio 3 part. 1239 subalterno 38, dalla superficie commerciale di circa 170 mq.

Il locale confina, nell'insieme, con via Roma, con proprietà \*\*\*, e con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

Il locale, dotato del certificato di agibilità n. 4 rilasciato in data 2/03/2012, non presenta difformità sostanziali rispetto al permesso di costruire n. 69 del 22/11/2006, al permesso di costruire in variante n. 56 del 14/11/2008, al permesso di costruire n. 11 del 4/03/2010 e al permesso di costruire n. 1 del 4/01/2012.

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

**Prezzo stimato: € 101.000,00**

*Dott. Ing. Paolo Carella*

*Taranto, 14 settembre 2023*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Visura ordinaria società di capitale*
- Allegato D** – *Lotti 1÷6 – Documentazione fotografica*
- Allegato E** – *Lotti 1÷6 – Visura catastale per soggetto*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*
- Allegato G** – *Lotti 1÷3 – Pratiche edilizie e certificato di agibilità*
- Allegato H** – *Lotti 1÷3 – Atto di provenienza*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Comodato*
- Allegato J** – *Lotto 2 – Planimetria catastale*
- Allegato K** – *Lotto 3 – Elaborato planimetrico*
- Allegato L** – *Lotto 4 – Planimetrie catastali*
- Allegato M** – *Lotti 4÷6 – Pratiche edilizie e certificati di agibilità*
- Allegato N** – *Lotti 4÷6 – Atto di provenienza*
- Allegato O** – *Lotti 4÷6 – Atto di provenienza del 1954*
- Allegato P** – *Lotto 5 – Planimetria catastale*
- Allegato Q** – *Lotto 6 – Planimetria catastale*
- Allegato R** – *Elenco formalità*
- Allegato S** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato T** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato U** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato V** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato W** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

