

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 306/2022

ASTE n. 3 LOTTI
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

"SIENA NPL 2018 S.R.L."

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

"██████████"




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<p><u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA</p>	<p><u>Prossima Udiienza:</u> 18.12.2023</p>
<p>Depositata il: 27.Novembre.2023</p>	<p><u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA</p> 

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti.....	7
Operazioni peritali.....	7
Sopralluogo.....	7
1. Reindividuazione dei beni.....	8
1.1 Descrizione sintetica generale.....	9
1.2 Caratteristiche della zona.....	10
1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata	12
1.4 Documentazione fotografica.....	19
1.5 Stato manutentivo.....	28
1.6 Superfici rilevate.....	289
1.7 Pratica edilizia.....	30
1.8 Agibilità.....	30
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale.....	30
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	31
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	32
1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare	32
1.13 Documentazione allegata e verificata.....	32
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo.....	32
1.15 Descrizione sintetica.....	35



Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo del C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato **Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU)** dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, **Dott.ssa Francesca ZANNA**, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **306/2022** promossa da **Siena NPL 2018 S.R.L.** contro [REDACTED]

Nel predetto decreto di nomina, del 24.05.2023, l'Ill.ma Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

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 del 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 del RR.II., l'esperto deve precisare - in riferimento - all'immobile pignorato:

- 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 al soggetto che risulta proprietario (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 al 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegari e comunque verificarsi 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. Verificarsi, 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.

Specificare 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 completa indicazione del criterio di stima. Al 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.



Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione del beni ricavata dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
306/2022	n. 1	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 2 – particella 809 – sub. 2 – zona cens. 1; categoria A/3, classe 2, vani 5 – R.C. Euro 284,05.					
	n. 2	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 2 – particella 809 – sub. 5 – zona cens. 1; categoria C/1, classe 2, consist. 85 mq – R.C. Euro 790,18.					
	n. 3	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 15 – particella 3036 – sub. 2 – zona cens. 1; categoria C/2, classe 1, consist. 15 mq – R.C. Euro 15,49.					
	A FAVORE	SIENA NPL 2018 S.R.L.					
	CONTRO	[REDACTED]					
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale – [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Pulsano (TA)							
n. 1	2	809	2	A/3	5 vani	primo	€ 284,05
n. 2	2	809	5	C/1	85 mq	terra	€ 790,18
n. 3	15	3036	2	C/2	15 mq	terra	€ 15,49
In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale – [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, lo scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 20.07.2023 (vedi Allegato 2);
- 3) Visura catastale e planimetria Lotto 1 (Allegato 3), visura catastale e planimetria Lotto 2 (Allegato 3.1), visura catastale e planimetria Lotto 3 (Allegato 3.2) stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1);
- 4) Certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 4);
- 5) Estratto di matrimonio (Allegato 5);
- 6) Atto di provenienza (allegato 6).
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 7).

Sopralluogo

L'ispezione delle unità immobiliari, avvenuta in data 20.07.2023 alla presenza dell'Avv. Mariateresa Macripo', ausiliario della procedura, e della sig.ra [REDACTED], nella qualità di figlia della sig.ra [REDACTED], la quale ha permesso al deducente di verificare che trattasi di un'abitazione, un locale

commerciale in abitato di Pulsano (TA) alla Via Paolucci n. 32-34 (in catasto 22) e un locale deposito in agro di Pulsano (TA) in Viale del Pesco.

Per le unità immobiliari, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando al contempo lo stato di conservazione e manutenzione e l'esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguo del presente elaborato peritale.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 2 (due) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero tre lotti (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene
306/2022	n. 1	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 2 - particella 809 - sub. 2 - zona cens. 1; categoria A/3, classe 2, vani 5 - R.C. Euro 284,05.
	n. 2	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 2 - particella 809 - sub. 5 - zona cens. 1; categoria C/1, classe 2, consist. 85 mq - R.C. Euro 790,18.
	n. 3	immobile sito in Pulsano (TA), nel N.C.E.U. al foglio 15 - particella 3036 - sub. 2 - zona cens. 1; categoria C/2, classe 1, consist. 15 mq - R.C. Euro 15,49.
	A FAVORE	SIENA NPL 2018 S.R.L.
	CONTRO	[REDACTED]

In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale - [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Pulsano (TA)							
n. 1	2	809	2	A/3	5 vani	primo	€ 284,05
n. 2	2	809	5	C/1	85 mq	terra	€ 790,18
n. 3	15	3036	2	C/2	15 mq	terra	€ 15,49

In ragione della piena proprietà 1/1 bene personale - [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti i tre Lotti e, quindi, alle unità immobiliari site rispettivamente in Via Paolucci e Viale del Pesco in Pulsano (TA).

1.1 Descrizione sintetica generale

Lotto n. 1

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio di Via Paolucci n. 32 del Comune di Pulsano (TA) **con accesso dal portone d'ingresso a piano terreno e** rampa di scala. Lo stesso, costituito nel complesso, da n. 4 vani un bagno e un ripostiglio, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 2, P.Illa 809, Sub. 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 130 **mq, rendita catastale € 284,05** ed è confinante con cortile interno, Via Paolucci e proprietà altra ditta.

Lotto n. 2

Piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra **dell'edificio di via** Paolucci n. 34 del Comune di Pulsano (TA). Lo stesso, con destinazione catastale commerciale, è costituito da un ampio locale destinato alla vendita, un deposito, un ripostiglio e un bagno, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 2, P.Illa 809, Sub. 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 85 mq, superficie catastale 116 **mq, rendita catastale € 790,18**, è confinante con cortile interno, Via Paolucci e proprietà altra ditta.

Lotto n. 3

Piena proprietà di un locale deposito posto al piano terra di un immobile in viale del Pesco del Comune di Pulsano (TA) avente accesso mediante terreno di pertinenza. Lo stesso, costituito nel complesso, da un unico ambiente, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 15, P.Illa 3036, Sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 97 **mq, rendita catastale € 15,49** ed è confinante con altre unità immobiliari non rilevata, Viale del Pesco e **Via dell'Albicocca**.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, i beni immobiliari costituenti tre lotti risultano essere siti nel Comune di Pulsano (TA).

I **lotti 1 e 2** ricadono in una zona semi-periferica della città, costituita prevalentemente da edifici, su più livelli, caratterizzati da unità immobiliari destinate a civile abitazione e da locali ad uso deposito. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica corsia di marcia, con pochi spazi per la sosta dei mezzi.

Il **lotto 3** ricade in una zona periferica della città, costituita prevalentemente da edifici destinati all'esercizio delle attività dirette alle alla coltivazione dei fondi, ed alle altre attività produttive connesse.

Si riporta a titolo illustrativo la rappresentazione grafica della detta zona.

Lotto 1 e 2

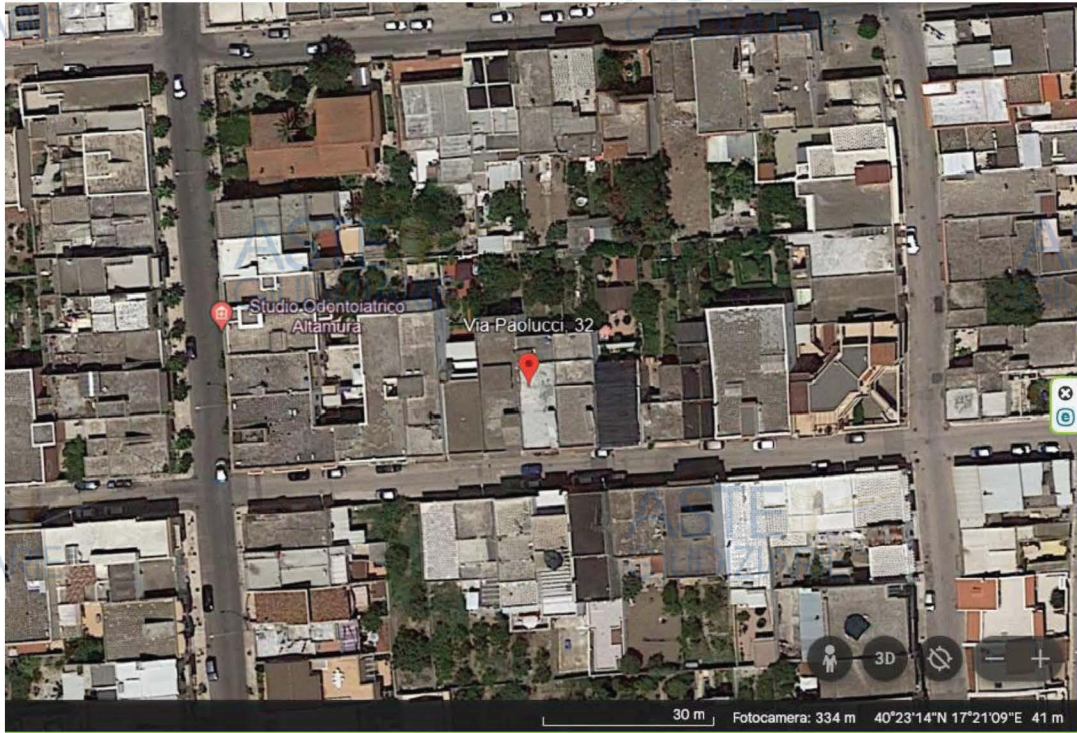


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

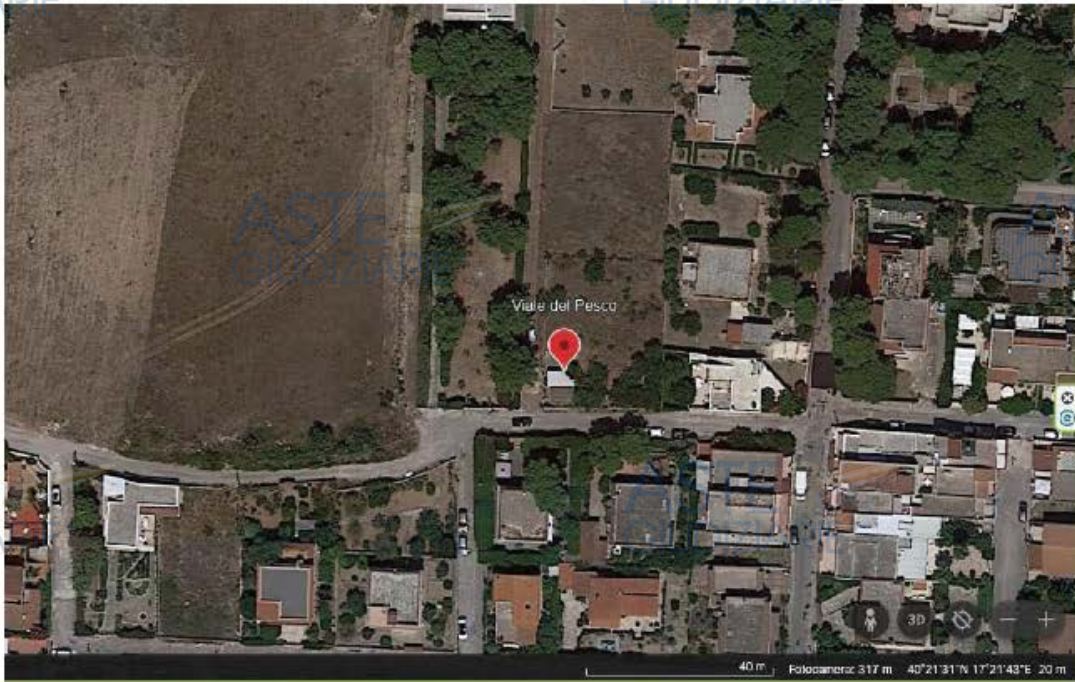


Figura 2: Sviluppo della zona di interesse

Lotto 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 3: Individuazione della zona (fonte Google Maps)

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 4: Sviluppo della zona di interesse

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



1.3 Descrizione delle unità immobiliari pignorate

Oggetto di esecuzione, identificati come n. 3 Lotti, risultano essere **un'abitazione (lotto 1) al piano primo dell'edificio di via Paolucci, civico 32, un locale commerciale (lotto 2) al piano terra dello stesso edificio di via Paolucci, civico 34 e un locale deposito (lotto 3) con annesso terreno di pertinenza, al piano terra di via del Pesco snc.**

Il lotto 1 e il lotto 2 fanno parte di un complesso edilizio realizzato negli anni ottanta del secolo scorso, con struttura portante di telai in calcestruzzo armato travi e pilastri, i solai sono del tipo piano in latero-cemento e travetti precompressi in calcestruzzo armato adeguatamente ancorati.

Il lotto 3 realizzato negli anni 2000, ha la struttura portante in muratura in conci di tufo e copertura in lamiera ad una falda inclinata.

Lotto 1

Oltrepassata la porta di ingresso dell'abitazione posta al piano primo, è possibile accedere **all'unità immobiliare**. Attraverso un lungo disimpegno è possibile accedere a n. 3 camera da letto, pozzo luce con annesso ripostiglio, cucina e bagno (Figura 3). **All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale** non sono garantiti in tutti gli ambienti, due camere da letto affacciano su un pozzo luce coperto (come da documentazione fotografica allegata) le altre risultano areate ed illuminate naturalmente **con l'ausilio di pareti finestrate.**

L'immobile è completamente rifinito in ragione della destinazione (abitazione), anche se le rifiniture risalgono all'epoca di costruzione, pertanto in discreto stato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, gli interni sono in legno tamburato del tipo a battente.

La dotazione impiantistica (risalente all'epoca di costruzione) non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza sugli impianti, l'immobile è dotato di allacciamento alla rete idrica, fognaria ed elettrica. È presente l'impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa alimentato da una caldaia a metano.

Il balcone prospiciente il cortile interno è stato chiuso con struttura in alluminio anodizzato.

Nel complesso l'immobile versa in discrete condizioni, sia per dotazione impiantistica che nel grado di rifinitura interna ed esterna.

Lotto 2

Oltrepassata la saracinesca del locale commerciale posto **al piano terra, è possibile accedere all'unità immobiliare, l'immobile è composto da un ambiente** destinato a locale commerciale con annesso deposito, n. 2 ripostigli e bagno con relativo anti-bagno. Lo stesso versa in discrete condizioni, le rifiniture risalgono all'epoca di costruzione. **All'ingresso è presente una vetrina di esposizione**, le porte dei locali deposito e ripostiglio sono del tipo blindate, le porte del bagno e anti-bagno sono in alluminio.

La dotazione impiantistica (risalente all'epoca di costruzione) non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza sugli impianti, l'immobile è dotato di allacciamento alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

L'impianto di riscaldamento risulta essere assente.

Dal vano ripostiglio è possibile accedere al cortile interno dell'immobile, quest'ultimo è caratterizzato da alberi e piantumazioni varie.

Nel complesso l'immobile versa in discrete condizioni, sia per dotazione impiantistica che nel grado di rifinitura interna ed esterna.

Lotto 3

Trattasi di un lotto in cui sono presenti n. 2 piccoli fabbricati fatiscenti e in pessime condizioni di tenuta. Gli stessi sono stati realizzati con muratura portante in blocchi, la copertura è in lamiera del tipo ad una falda inclinata.

La dotazione impiantistica (**risalente all'epoca di costruzione**) non è conforme alla vigente normativa in **materia di sicurezza sugli impianti, seppur l'immobile è dotato di allacciamento alla rete** elettrica.

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni, sia per dotazione impiantistica che nel grado di rifinitura interna ed esterna.

Il Lotto ricade nelle previsioni Urbanistiche del comune di Pulsano PUG, lo stesso è parte integrante di un **comparto di Lottizzazione denominato "Ct" ove è consentita l'edificazione di fabbricati residenziali.**



Pianta piano primo
Stato dei luoghi
ASTE GIUDIZIARIE®

Stessa proprietà

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

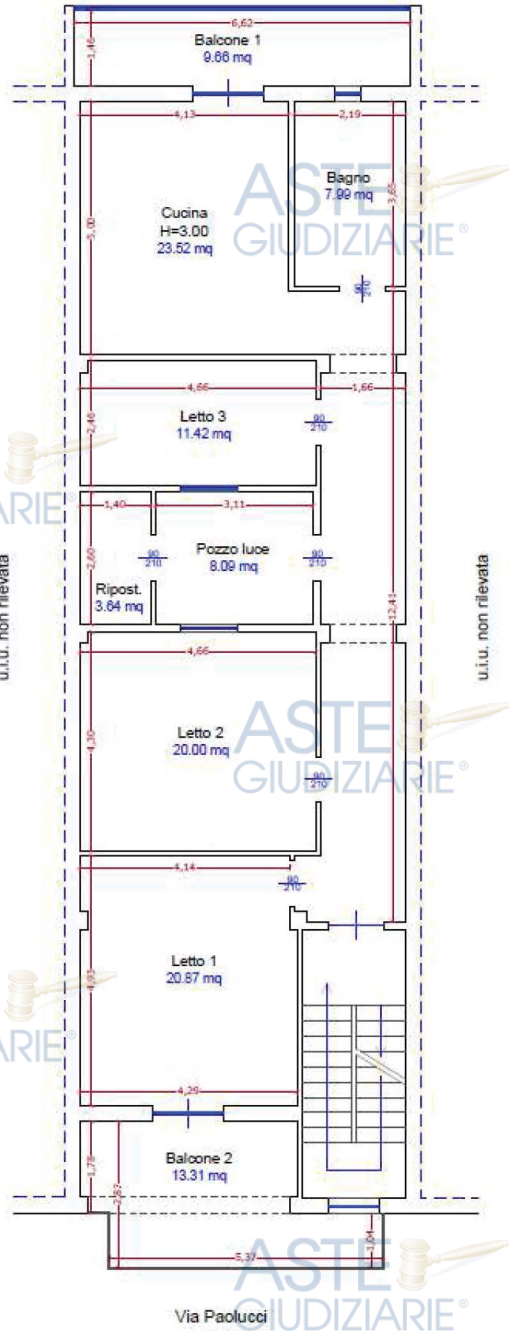


Figura 1: Lotto n. 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Pianta piano terra
Stato dei luoghi

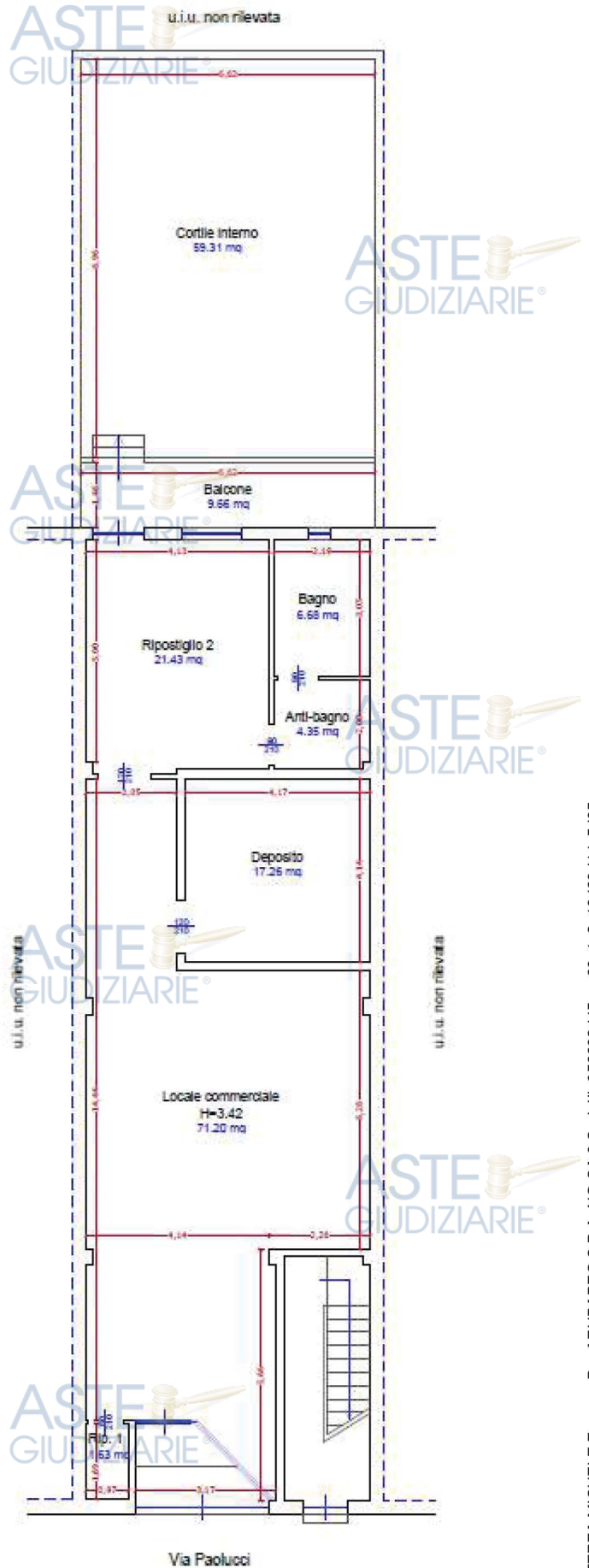


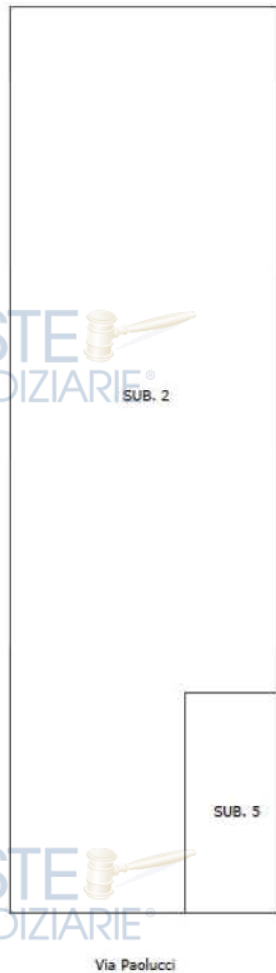
Figura 2: Lotto n. 2



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA PAOLUCCI	32	T			AREA URBANA
1						Immobile Soppresso
2	VIA PAOLUCCI	22	1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA PAOLUCCI		1 - T			Bene comune non censibile
4	VIA PAOLUCCI		T			Bene comune non censibile
5	VIA PAOLUCCI	22	T			NEGOZI E BOTTEGHE

Figura 5: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Lotto 1 e 2



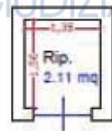
Pianta piano terra
Stato dei luoghi



Stessa proprietà



Stessa proprietà



Stessa proprietà



Stessa proprietà



Figura 3: Lotto n. 3





Pianta Piano Terra



Elenco Immobili

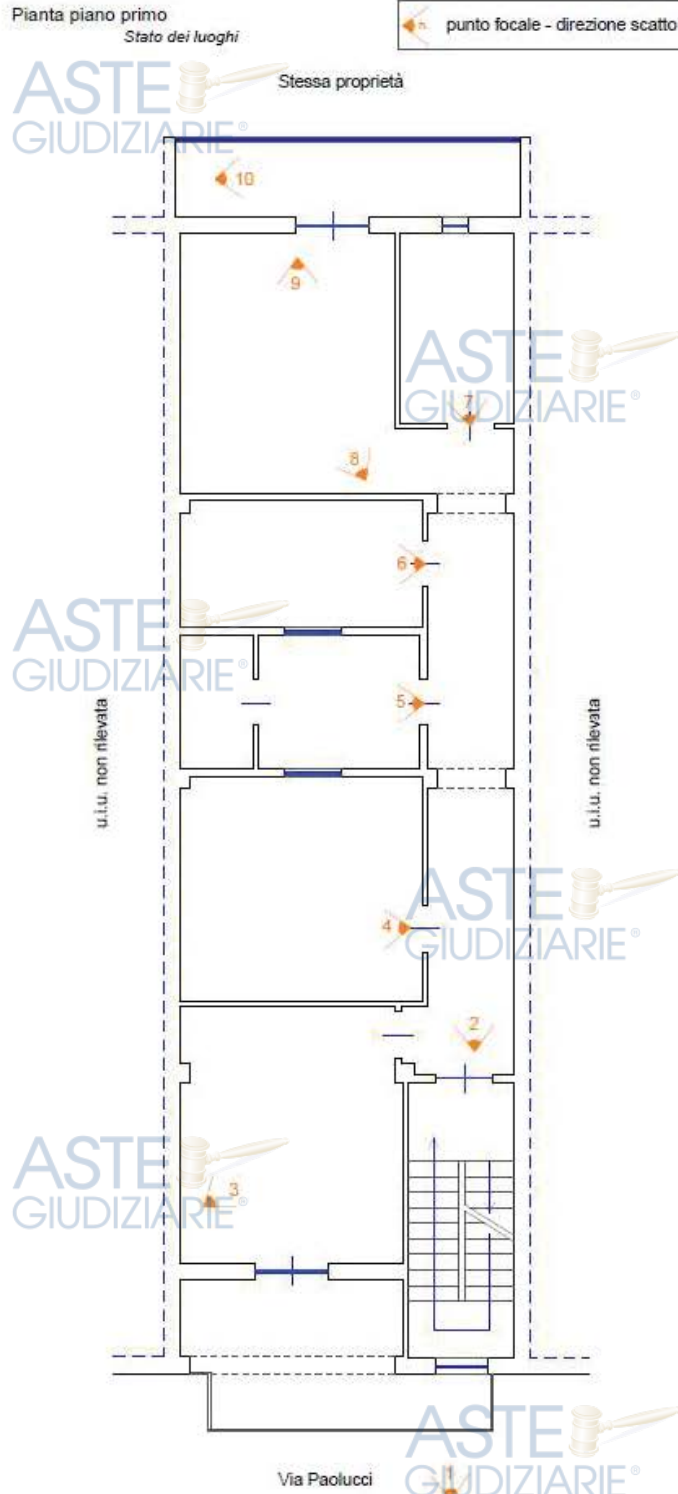


	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	15	3036	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	15	3036	2	VIALE DEL PESCO n. SNC Piano T	001	C02	01	15 m ²	R.Euro:15,49		

Figura 5: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Lotto 3



1.4 Documentazione fotografica





Prospetto edificio via Giosuè Carducci



Foto 2 : Ingresso



Foto 3 : Letto 1





Foto 4 : Letto 2

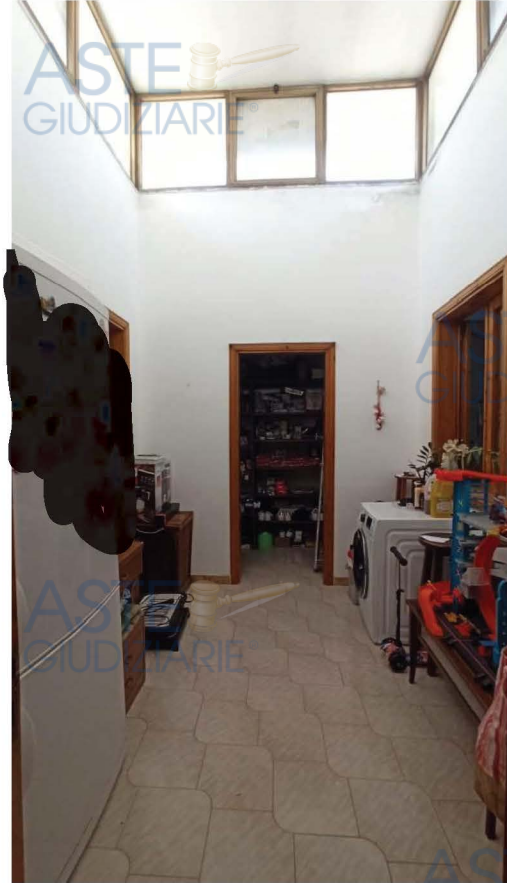


Foto 5 : Pozzo luce



Foto 6 : Letto 3



Foto 7 : Bagno



Foto 8 e 9 : Cucina



Foto 10 : Balcone



Lotto 2



Pianta piano terra
Stato dei luoghi

punto focale - direzione scatto

u.i.u. non rilevata

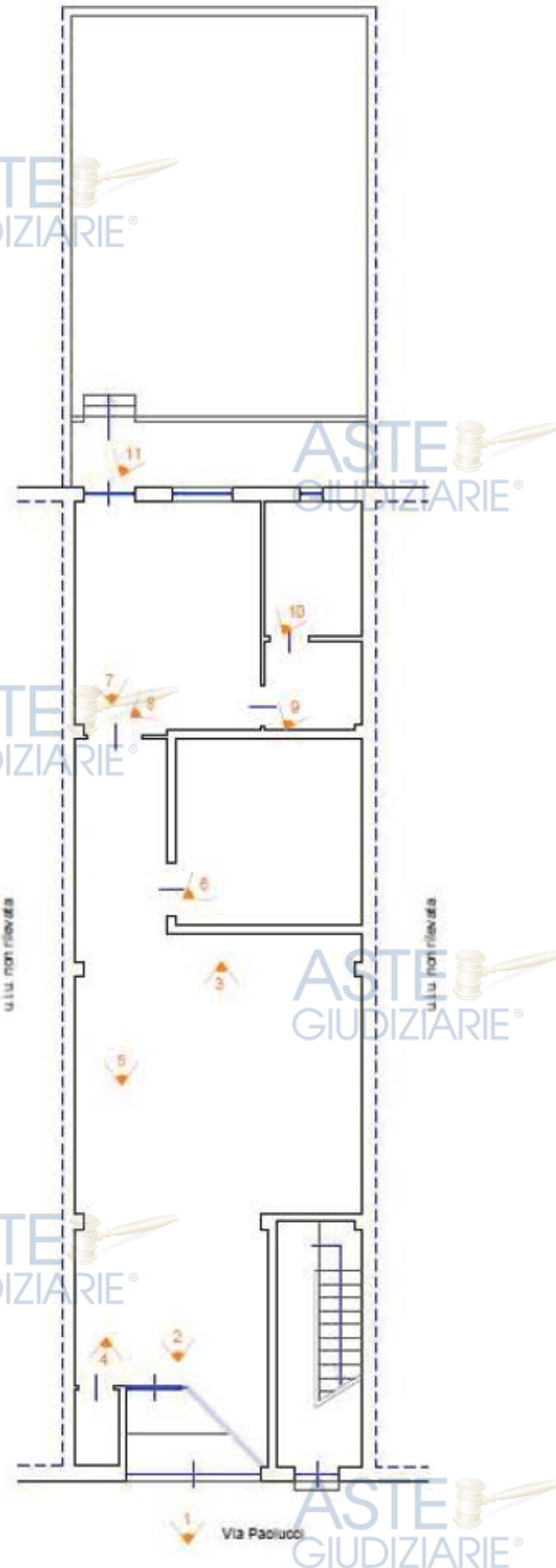




Foto 1 e 2 : Ingresso



Foto 3 e 4 : Locale commerciale



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 6: Deposito

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 7 e 8 : Ripostiglio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 9 e 10 : Bagno e Anti bagno



Foto 11: Cortile