TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 352/2025

RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, 17.06.2026

Digita qui il testo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Sommario

INDICE ALLEGATI 3
1. INTRODUZIONE 4
1.1 Quesiti 4
1.2 Verifiche preliminari 7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI 8
3. DATI CATASTALI ORIGINALI 9
3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 2066 sub 8 9
4. SOPRALLUOGHI 9
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 9
6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI 10
LOTTO UNICO 11
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 11
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA 11
3. FABBRICATO 11
4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 11
4.1 Appartamento - piano secondo 11
4.2 Materiali e impianti 12
4.3 Stato manutentivo 12
4.4 Distribuzione delle superfici rilevate 12
4.5 Confini 13
4.6 Immagini Fotografiche 13
5. DIRITTO 13
5.1 Iscrizioni 13
5.2 Trascrizioni 14
5.3 Stato di possesso 14
5.4 Documentazione allegata e verificata 14
5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c 14
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 14
6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente 14
6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente 15
6.3 Giudizi in corso 15
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA 15
7.1 Pratica Edilizia 15
7.2 Agibilità e/o Abitabilità 15
7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali 15
7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali 16
7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria 16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 16
9. DIVISIBILITA' DEL BENE 16
10. METODO DI STIMA 16
10.1 Metodo Sintetico Comparativo 16
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima 17
11. VALORE DI MERCATO STIMATO 17
12. DESCRIZIONE SINTETICA 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

INDICE ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo redatto in data 25.03.2026 **(All.A)**
2) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale: fgl 96, p.lla 2066, sub. 8 **(All. n.1)**
3) Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dei sigg. ri [redacted] OMISSIS e OMISSIS **(All. n.2)**
4) Copia del titolo di Provenienza – Notaio Marco Monti **(All. n.3)**
5) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.4)**
6) Trasmissione del Comune di Laterza per pratica edilizia
   - Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili del 17.07.1960 **(All. n.5)**
   - Certificato di Collaudo Statico con Autorizzazione d'uso della Prefettura **(All. n. 5.1)**
   - Cerificato Sanitario del 27.04.1962 **(All. n. 5.2)**
   - Autorizzazione di Abitabilità del 08.05.1962 **(All. n. 5.3)**
7) Invio elaborato peritale alle parti **(All.6)**

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

1. INTRODUZIONE

1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 14.01.2026 è stata nominata Esperto Stimatore dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **352/2025** promossa dalla **SIENA NPL 2018 S.R.L. contro OMISSIS**

In data 15.01.2026, la sottoscritta ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 14.01.2026 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

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 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 nuovo 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

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 alleghi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

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.

1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato una **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco** ai fini della continuità delle provenienze ventennali a tutto il 05.01.2026.
- La certificazione risale alla Denuncia di Successione del 10.09.1968 n. 57 vol.200
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- La sottoscritta ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento **(All. n. 1)**.
- La sottoscritta ha provveduto al recupero sia del certificato di residenza anche se presente agli atti, nonché il certificato per riassunto dell'atto di matrimonio **(All. n. 2)**
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **05.01.2026 al n. 65 del registro generale e n. 29 del registro particolare,** i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 96, P.lla n. 2066, sub.8 ½ [redacted] ½ [redacted]						
Periodo	**Titolari**	**Atto**	**Rogante**	**Data**	**Apertura e/Rep**	**Reg. /Trascr.**
dal 05.01.2026 al 22.02.2007	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	Di Comprav. (All. 3)	Notaio Monti Marco	22.02.2007	31948	27.02.2007 nn. 5994/3909
dal 22.02.2007 al 14.05.2005	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	Denuncia per passaggio causa di morte				
CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO						
Morte di OMISSIS – 23.02.2004						
dal 23.02.2004 al 1967	OMISSIS (1/3) OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	Denuncia per passaggio causa di morte				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.1968 - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 200 n. 57						
Morte di OMISSIS - 10.05.1968						

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto non presente la accettazione della eredità.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Laterza		
352/2025	**1**	Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Laterza (TA) in Via Duca degli Abruzzi, n.6, piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 96, p.lla 2066, sub. 8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons.**	**Sup Cat.**	**Rendita**
Comune di Laterza								
1	96	2066	8	A/3	3	4.5 vani	111 mq Escluse le aree scoperte 108 mq	€ 278,89
In ditta: OMISSIS – **proprietà ½** OMISSIS – **proprietà ½**								

3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 2066 sub 8

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con l'Avv. Attilio Cavallo in qualità di custode del compendio pignorato, per il giorno 25.03.2026 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di raccomandata alle parti. In tale occasione la sottoscritta è riuscita a svolgere le operazioni peritali, a mezzo di consenso acquisito telefonicamente della OMISSIS per il tramite di un ospite della signora, che risiedeva all'interno dell'appartamento. La sottoscritta ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile **(All. A)**.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, si ritiene considerare un unico lotto.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Laterza		
352/2025	**1**	Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Laterza (TA) in Via Duca degli Abruzzi, n.6, piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 96, p.lla 2066, sub. 8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons.**	**Sup Cat.**	**Rendita**
Comune di Laterza								
1	96	2066	8	A/3	3	4.5 vani	111 mq Escluse le aree scoperte 108 mq	€ 278,89
In ditta: OMISSIS – **proprietà ½** OMISSIS – **proprietà ½**								

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Laterza (TA) in Via Duca degli Abruzzi, n.6, piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 96, p.lla 2066, sub. 8.

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento fa parte di un edificio posto a poca distanza dal centro del paese.

3. FABBRICATO

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile, è rappresentato da un edificio in linea, realizzato nel 1960, costituito dal un piano terra, e tre piani superiori con doppio affaccio mentre sui lati destro e sinistro, confina con altre unità immobiliari. L'accesso all'appartamento e collocato in posizione laterale rispetto alla rampa di scale.
La struttura in linea è stata realizzata in c.a. con solai di tipo prefabbricato **(Allegato n.5.1)**
Architettonicamente la facciata si presenta con andamento lineare. La facciata risulta tinteggiata di colore chiaro **(Foto n. 1)**. I balconi presenti sono caratterizzati da ringhiera di colore nero.
Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura. Il palazzo non è dotato di ascensore, ma è dotato di un corpo scala centrale **(Foto n.ri 4-5)**.

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1 Appartamento - piano secondo

Nell' **Allegato n. 4** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazioni della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.
L'ingresso all'appartamento avviene salendo le scale sul lato sinistro **(Foto n.ri 4-5)**. L'immobile ha

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

una forma rettangolare e presenta un doppio affaccio: uno sulla parte anteriore del fabbricato e l'altro nella parte posteriore.
Distributivamente l'appartamento è costituito da un ingresso **(Foto n.6)** nel quale è collocato un piccolo ripostiglio **(Foto n.9)** e dal quale per il tramite di un corridoio che funge da disimpegno **(Foto n.ri 7-8)**, si accede alla restante parte della casa. Sul lato sinistro sono collocati una camera da letto **(Foto n.10)** con attigua la cucina **(Foto n.ri 15-16)** ; in posizione frontale all'ingresso sono collocate un vano soggiorno (non è presente nessuna foto in quanto la signora non aveva la chiave) e la seconda camera da letto **(Foto n.ri 12-13-14)**, e sul lato destro è collocato il bagno **(Foto n.11)**.
Sono presenti due balconi, uno nella cucina con affaccio su via Bersaglieri e l'altro nella camera da letto con affaccio su Via Duca degli Abruzzi.

4.2 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni diverse.
Le bussole interne sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro semplice e sono dotati di persiane in legno. La pavimentazione interna è del tipo graniglia in tutto l'appartamento a meno della cucina nella quale è presente della ceramica di colore bianco. Anche in bagno il rivestimento e la pavimentazione sono in ceramica.
L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia ma datato. È dotato di allaccio alla rete idrica-fognaria pubblica.
È presente un impianto un impianto termico con caldaia autonoma.

4.3 Stato manutentivo

Come mostrato dalla documentazione fotografica, l'edificio esternamente necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria mentre internamente l'appartamento è in discrete condizioni.

4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Fgl. n. 47, p.lla n. 1479, sub. n.3	
Ambienti	**Superficie (mq)**
Ingresso	2.72
Corridoio/Disimpegno	10.60
Letto 1	14.65
Ripostiglio	1.45
Cucina	13.95
Soggiorno	21.40
Letto 2	19.90
Bagno	5.80
Balcone 1	3.85
Balcone 2	5.45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	**Superficie (mq)**
Superficie Commerciale Abitazione (D.P.R. 138/98)	**110.00**
Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)	**2.95**

I conteggi per l'applicazione del D.P.R 138/98 sono riportati nelle tabelle sulla tavola nell'Allegato n. 4

4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina a nord- ovest e sud-est con altre unità immobiliari.

4.6 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n.4** sono rappresentati i relativi punti di presi.

5. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
L'atto di compravendita (di tipo derivativo) con il quale i sigg. [redacted] e [redacted] sono venuti in possesso, è quello stipulato tra i germani [redacted] parte venditrice, e i sigg. [redacted]" parte acquirente **(All. 3)**.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30.10.2025						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Laterza (TA) fgl. 96, p.lla 2066, sub. 8 – ½ OMISSIS e ½ OMISSIS						
Proprietà	1/1	Atto di compravendita		22.02.2007 Rep. 31948	27.02.2007	3909

Nota: In **Allegato 3** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

5.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
1463	27.02.2007	Iscrizione	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Nota: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 22.02.2007 Rep. 31949 a rogito del Notaio Marco Monti in Laterza, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena - codice fiscale 000884060526 e contro OMISSIS nato a [redacted] e OMISSIS nato a [redacted], per € 220.000,00 di cui 110.000,00 di capitale durata anni 30			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
65/29	05.01.2026	Trascrizione	SIENA NPL 2018 S.R.L.
Nota: Verbale di Pignoramento Immobili del 05.01.2026, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005, e OMISSIS nato a Laterza il 25 sagosto 1978 e OMISSIS nato a Taranto il 06 ottobre 1980 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico in Laterza foglio 96 particella 2066 sub.8			

5.3 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è nella disponibilità della OMISSIS

5.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	Si	----	si	si

5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dalla scrivente non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza della scrivente non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
5. **Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1. **Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quell a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
2. **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**: non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile
3. **Eventuali difformità urbanistico – edilizie**: sono riportate al paragrafo 7.3
4. **Difformità catastali**: sono riportate al paragrafo 7.3

6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull' immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza in particolare dall'Archivio Storico, si è preso atto che per l'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione, è stato realizzato a mezzo di Nulla Osta rilasciato in data 17.07.1960 **(All. n. 5)**, al quale hanno fatto seguito il Certificato di Collaudo del 01.02.1961 con relativa autorizzazione all'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura in data 14.02.1961 **(All. n. 5.1)**, nonché il Certificato Sanitario del 27.04.1962 **(All. n. 5.2)**.

7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di di Laterza in particolare dall'Archivio Storico, si è preso atto che è stato rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 08.05.1962

7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

A. URBANISTICAMENTE

L'immobile, nello stato attuale, presenta una lieve difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati assentiti, consistente nella realizzazione di un vano ripostiglio in prossimità dell'ingresso, non rappresentato nel Nulla Osta rilasciato nell'anno 1960.

B. CATASTALMENTE

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Taranto in data 10/08/1962 non risulta conforme allo stato dei luoghi e al progetto autorizzato, relativamente alla configurazione dei balconi. In particolare, la planimetria catastale riporta i balconi prospicienti Via Bersaglieri separati, mentre allo stato attuale risulta unificato in un unico balcone come da Nulla Osta rilasciato nell'anno 1960.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

A. URBANISTICAMENTE

La difformità sopra riportata, è possibile sanarla mediante una CILA, pagando:
Diritti di segreteria: **€ 100,00**
Sanzione : € 1.000,00

Totale complessivo diritti fissi e sanzioni = € 1.100,00
Il costo stimato complessivo per la procedura urbanistica è di circa € 1.500,00

B. CATASTALMENTE

Per quanto concerne la procedura catastale, sarà necessario redigere una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) con un costo di **€ 50,00** per diritti di consegna Do.C.Fa.

Diritti di Segreteria = € 70,00
Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa = € 600,00

TOTALI COSTI = € 3.270,00

7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non sono presenti

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo si è preso atto, su dichiarazione della OMISSIS, che il fabbricato non risulta dotato di amministratore di condominio[1].

1. **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** Non presenti
2. **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** Non presenti
3. **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** Non presenti
4. **Eventuali cause in corso:** Non presenti

9. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non applicabile.

10. METODO DI STIMA

10.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di laterza, tenendo conto:

[1] Si precisa che si terrà comunque conto di eventuali debiti condominiali qualora presenti, nel paragrafo 10.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE
MARIA LUISA SETTANNI

- delle caratteristiche costruttive, finiture dell'intera struttura;
- della posizione in cui è collocata l'immobile;
- dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versa l'immobile attualmente sia internamente che esternamente;
- analizzando l'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio;
- consultando i valori degli immobili oggetto di vendita della stessa zona nel periodo gennaio 2025 – dicembre 2025 con relative offerte di vendita,

ha condotto al valore unitario pari a **€/mq 700,00 .**

Considerando che:

a) la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 110.00 mq,
b) la superficie commerciale dei balconi secondo il D.P.R. 138/98 = 2.95 mq,

Avremo:
Va = 110.00 mq * 700,00 €/mq = **€ 77.000,00**
Vb = 2.95 mq * 700,00 €/mq = **€ 2.065,00**

Vtot = Va + Vb = € 79.065,00

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% (per assenza di garanzia per vizi), ed eventuali spese condominiali insolute	€ 7.906,50
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 3.270,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici:	€ 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

Totale adeguamenti = € 11.176,50

10.3 Prezzo Stimato

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

Pstimato = € 79.065,00 – € 11.176,50 = € 67.888,50

CHE SI ARROTONDA A € 68.000,00

11. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è: **€ 68.000,00 (eurosessantottomila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

12. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Laterza (TA) in Via Duca degli Abruzzi, n.6, piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 96, p.lla 2066, sub. 8.
Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento fa parte di un edificio posto a poca distanza dal centro del paese.
Il fabbricato in cui è collocato l'immobile, è rappresentato da un edificio in linea, realizzato nel 1960, costituito dal un piano terra, e tre piani superiori con doppio affaccio mentre sui lati destro e sinistro, confina con altre unità immobiliari. L'accesso all'appartamento e collocato in posizione laterale rispetto alla rampa di scale.La struttura in linea è stata realizzata in c.a. con solai di tipo prefabbricato Architettonicamente la facciata si presenta con andamento lineare. La facciata risulta tinteggiata di colore chiaro **(Foto n. 1)**. I balconi presenti sono caratterizzati da ringhiera di colore nero.
Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura. Il palazzo non è dotato di ascensore, ma è dotato di un corpo scala centrale **(Foto n.ri 4-5)**. L'ingresso all'appartamento avviene salendo le scale sul lato sinistro **(Foto n.ri 4-5)**. L'immobile ha una forma rettangolare e presenta un doppio affaccio: uno sulla parte anteriore del fabbricato e l'altro nella parte posteriore.
Distributivamente l'appartamento è costituito da un ingresso **(Foto n.6)** nel quale è collocato un piccolo ripostiglio **(Foto n.9)** e dal quale per il tramite di un corridoio che funge da disimpegno **(Foto n.ri 7-8)**, si accede alla restante parte della casa. Sul lato sinistro sono collocati una camera da letto **(Foto n.10)** con attigua la cucina **(Foto n.ri 15-16)** ; in posizione frontale all'ingresso sono collocate un vano soggiorno (non è presente nessuna foto in quanto la signora non aveva la chiave) e la seconda camera da letto **(Foto n.ri 12-13-14)**, e sul lato destro è collocato il bagno **(Foto n.11)**.
Sono presenti due balconi, uno nella cucina con affaccio su via Bersaglieri e l'altro nella camera da letto con affaccio su Via Duca degli Abruzzi.
In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni diverse.
Le bussole interne sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro semplice e sono dotati di persiane in legno. La pavimentazione interna è del tipo graniglia in tutto l'appartamento a meno della cucina nella quale è presente della ceramica di colore bianco. Anche in bagno il rivestimento e la pavimentazione sono in ceramica.
L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia ma datato. È dotato di allaccio alla rete idrica-fognaria pubblica. È presente un impianto un impianto termico con caldaia autonoma.
L'edificio esternamente necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria mentre internamente l'appartamento è in discrete condizioni.
Urbanisticamente il fabbricato è stato realizzato a mezzo di Nulla Osta rilasciato in data 17.07.1960, al quale hanno fatto seguito il Certificato di Collaudo del 01.02.1961 con relativa autorizzazione all'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura in data 14.02.1961, Certificato Sanitario del 27.04.1962 nonché Autorizzazione di Abitabilità in data 08.05.1962.
L'appartamento presenta una lieve difformità consistente ina una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati assentiti, che allo stato attuale risulta sanabile. Anche catastalmente la planimetria non risulta conforme allo stato attuale e pertanto sarà necessario l'aggiornamento della stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Via Gioacchino Rossini, n. 48
c.a.p. 74015 – Martina Franca (TA)
Cell 349/2891632, tel. 080/3218648
E mail: settannimluisa@libero.it,
PEC: marialuisa.settanni@ingpec.eu

INGEGNERE

MARIA LUISA SETTANNI

****

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 19 pagine compresa la presente e da 10 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.
Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 17.06.2026

ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Maria Luisa Settanni

Firmato Da: SETTANNI MARIA LUISA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56b80e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009