TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 301/2025

RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

[redacted]

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



ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, 25.03.2026

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

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 1479 sub 3 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 con 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 14
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 17
10.1 Metodo Sintetico Comparativo 17
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima 17
11. VALORE DI MERCATO STIMATO 18
12. DESCRIZIONE SINTETICA 18

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

INDICE ALLEGATI

1) Verbali di sopralluogo redatti in data 25.02.2026, 02.03.2026, 06.03.2026 **(All.A)**
2) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale: fgl 47, p.lla 1479, sub. 3 **(All. n.1)**
3) Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio della sig.ra [redacted] **(All. n.2)**
4) Copia del titolo di Provenienza – Notaio Michele Tamburrino **(All. n.3)**
5) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.4)**
6) Pratica Edilizia: Permesso di Costruire Pratica n.198 del 06.05.1967 **(All. n.5)**
7) Spese condominiali insolute **(All. n.6)**
8) Invio elaborato peritale alle parti **(All.7)**

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 18.10.2025 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. **301/2025** promossa dalla **INTESA SANPAOLO S.P.A. contro** [redacted]

In data 22.10.2025, la sottoscritta ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 18.10.2025 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

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

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 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della legge n. 567 secondo comma c.p.c. – Legge 3 agosto n. 302, redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco** ai fini della continuità delle provenienze ventennali a tutto il 10.10.2025.
- La certificazione risale all'atto di compravendita, trascritta ai nn. 11308/8182 in data 16 giugno 1989, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Arcangelo Rinaldi di Manduria del 05 giugno 1989, numero di repertorio 8838, favore di [redacted] codice fiscale [redacted] contro i coniugi [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted]
- 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 che del riassunto dell'atto di matrimonio **(All. n. 2)**
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **10.10.2025 al n. 25884 del registro generale e n. 19257 del registro particolare,** i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

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

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 47, P.lla n. 1497, sub.3 –1/1 [redacted]						
Periodo	**Titolari**	**Atto**	**Rogante**	**Data**	**Apertura e/Rep**	**Reg. /Trascr.**
dal 10.10.2025 al 05.06.2019	[redacted]	Di Compravendita (All. 3)	Notaio Michele Tamburrino	05.06.2019	996/878	07.06.2019 nn. 14759/10326
dal 05.06.2019 al 31.08.1997	[redacted]	Accettazione tacita di eredità	Notaio Michele Tamburrino	05.06.2019	996/878	03.03.2006 nn. 6381/3669
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/08/1997 - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 9990 n. 351 registrato in data 27/05/2019 - SUCCESSIONE [redacted] Voltura n. 4308.1/2019 - Pratica n. TA0035805 in atti dal 28/05/2019						
Morte del sig. [redacted] 31.08.1997						
dal 31.08.1997 al 18.02.1989	[redacted]	di Compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	05.06.1989	8838	16.06.1989 nn. 11308/8182

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Grottaglie		
301/2025	**1**	Piena proprietà di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Grottaglie (TA) in Via Aldo Moro, n.1, Piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 47, p.lla 1479, sub. 3. All'abitazione appartiene un vano **cantinola** al piano terra

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

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 Grottaglie								
1	47	1479	3	A/2	2	8 vani	143 mq Escluse le aree scoperte 138 mq	€ 764,36
In ditta: [redacted] – **proprietà 1/1**								

3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 1479 sub 3

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2002 Pratica n.203192 in atti dal 18/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39243.1/2002)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2002 Pratica n. 202815 in atti dal 18/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38875.1/2002)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

4. SOPRALLUOGHI

Il primo sopralluogo è stato concordato con il Custode Giudiziario, il sig. Nicola Crapanzano, Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie, per il giorno 25.02.2026 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di raccomandata alla parte. In tale occasione la sottoscritta non è riuscita a svolgere le operazioni peritali, in quanto la signora [redacted] non aveva ritirato la raccomandata e di conseguenza non era stato avvisato il suo legale, Avv. Luca Arseni. Pertanto il sopralluogo è stato fissato per il giorno 02.03.2026. Neanche in tale data si sono svolte le operazioni, a causa di un malinteso con l'Avvocato della sig.ra [redacted]. Il sopralluogo si è tenuto in data 06.03.2026. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile della cantinola posta al piano terra **(All. A)**.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, ha ritenuto considerare un unico lotto.

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

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	**Lotto**	**Descrizione bene**
Comune di Grottaglie		
301/2025	**1**	Piena proprietà di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Grottaglie (TA) in Via Aldo Moro, n.1, Piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 47, p.lla 1479, sub. 3. All'abitazione appartiene un vano **cantinola** al piano terra

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 Grottaglie								
1	47	1479	3	A/2	2	8 vani	143 mq Escluse le aree scoperte 138 mq	€ 764,36
In ditta: [redacted] – **proprietà 1/1**								

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 civile** sita nel Comune di Grottaglie (TA) in Via Aldo Moro, n.1, Piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 47, p.lla 1479, sub. 3. All'abitazione appartiene un vano **cantinola** al piano terra.

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento fa parte di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di Grottaglie a cica 1.4 km dal centro della città ad angolo tra Via Aldo Moro e Via Alcide De Gasperi.
L'ingresso all'edificio avviene dal civico n. 1 di Via Aldo Moro

3. FABBRICATO

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile, è rappresentato da un edificio a torre con forma ad L costituito da un piano terra e sette piani superiori. L'accesso all'appartamento e collocato in posizione frontale alla rampa di scale.
La struttura della torre è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in laterizio e c.a., a nervature e cappa armata all'estradosso.
Architettonicamente la facciata si presenta con andamento lineare. La facciata risulta rivestita con mattoni rossi, intervallati da fascia marcapiano di colore grigio. I balconi presenti sono caratterizzati da ringhiera di colore celeste.
Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura. Il palazzo è dotato di ascensore.

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1 Appartamento con 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.

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

L'ingresso all'appartamento avviene salendo le scale sul lato destro. L'immobile ha una forma rettangolare con affaccio su tre lati.
Distributivamente l'appartamento è costituito da un ingresso dal quale si accede sia alla zona giorno che alla zona notte. La zona giorno è costituita da una cucina e un soggiorno, dotale di balcone con affaccio prospiciente Via Aldo Moro **(Foto n.ri 9-10-11)**. Nella zona notte presente un corridoio che divide le camere da letto **(Foto n. 12)**. Da un lato sono presenti due camere da letto con un servizio igienico **(Foto n. ri 13-14-15)**. Una delle due camere è dotata di balcone con affaccio nella parte retrostante dell'edificio dall'altro **(Foto n. ri 16-17)**. Sempre nella zona notte è presente un piccolo disimpegno divide una zona notte caratterizzata da una camera da letto, un bagno e una cabina armadio **(Foto n.ri 19-20-21-22)**. In posizione frontale al corridoio è presente un ripostiglio **(Foto n. 18)**.
Appartiene alla p.lla 1479, sub 3, una cantinola posta al piano terra. L'accesso avviene direttamente dall'androne delle scale, mediante una porta tramite un corridoio alla cantinola **(Foto n.ri 5-6)**.

4.2 Materiali e impianti

Come mostrato dalla documentazione fotografica, l'edificio esternamente necessita opere di manutenzione straordinaria.
L'immobile invece internamente è stato oggetto di ristrutturazione.
In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni chiara.
Le bussole interne sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono il legno e vetro semplice dotati ti tapparelle avvolgibili. La pavimentazione interna è del tipo gres porcellanato effetto legno in tutto l'appartamento a meno della superficie del vano cucina nella quale è presente un pavimento in gres di colore nero, mentre i rivestimenti dei bagni sono del tipo ceramica.
L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. È dotato di allaccio alla rete idrica-fognaria pubblica.
È presente un impianto di climatizzazione caldo-freddo a mezzo di split solo in alcuni ambienti, oltre ad impianto termico con caldaia autonoma.
Per quanto riguarda la cantinola, la stessa presenta le pareti intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni chiara. La porta di accesso è in legno. Anche l'infisso esterno è in legno con vetro semplice.

4.3 Stato manutentivo

Internamente l'immobile presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, considerando che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione, mentre la cantinola presenta delle problematiche sul soffitto.

4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

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

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

Fgl. n. 47, p.lla n. 1479, sub. n.3	
Ambienti	**Superficie (mq)**
Ingresso	6.10
Soggiorno	22.35
Cucina	10.05
Corridoio	7.00
Letto 1	17.15
Letto 2	15.00
Bagno 1	6.70
ripostiglio	3.00
Letto 3	14.40
Cabina armadio	6.70
Bagno 2	7.40
Balcone 1	11.30
Balcone 2	5.52
Cantinola	9.45

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	**Superficie (mq)**
Superficie Commerciale Abitazione (D.P.R. 138/98)	**132.80**
Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)	**5.04**
Superficie Commerciale Cantinola (D.P.R. 138/98)	**3.25**

4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina solo a nord- ovest 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 la sig.ra [redacted] è venuta in possesso, è quello stipulato tra la sig.ra [redacted], parte venditrice, e la sig.ra [redacted]" parte acquirente **(All. 3)**.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10.10.2025						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Grottaglie (TA) fgl. 47, p.lla 1479, sub. 3 – 1/1 [redacted]						
Proprietà	1/1	Atto di compravendita		05.06.2019 Rep. 996/878	07.06.2019	14759/ 10326

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

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**
14760/1666	07.06.2019	Iscrizione	Intesa Sanpaolo S.P.A.
Nota: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Tamburrino Michele del 05 giugno 2019, numero di repertorio 997/879 - importo totale € 264.000,00 - importo capitale € 132.000,00 - durata 25 anni, a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted]			

5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
25884/19257	10.10.2025	Trascrizione	Intesa Sanpaolo S.P.A.
Nota: Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2025 emesso da Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce Sez. Taranto del 04 settembre 2025, numero di repertorio 4019, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà di immobile distinto in catasto al Foglio 47 Particella 1479 Subalterno 3.			

5.3 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è in possesso della sig.ra [redacted]

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.

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

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.

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 quelli a favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., 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 Grottaglie, la sottoscritta ha accertato, così come da nota rilasciata dallo stesso ufficio che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire Pratica n.198 del 06.05.1967 **(All. n.5)**

7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie, si è preso atto che non è stato rilasciato alcun titolo inerente l'Agibilità e/o Abitabilità

7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

Urbanisticamente

La sottoscritta da un punto di vista urbanistico, non può esprimere nessun parere di conformità e/o difformità, in quanto agli atti, presso gli uffici competenti del Comune di Grottaglie, è presente solo il titolo abilitativo originale rilasciato in data 1967. Non sono presenti tavole grafiche rappresentative di un piano tipo a meno di una tavola grafica rappresentante la progettazione dell'impianto elettrico, sulla quale non è riportato alcun timbro di autorizzazione da parte dello stesso Comune. Pertanto allo stato attuale pur essendo presente un titolo abilitativo con annessa autorizzazione da parte della Prefettura

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

per le opere in cemento armato, la sottoscritta non può esprimere nessun parere di conformità e/o difformità. Si precisa inoltre che per quanto attiene la nuova suddivisione interna, non è presente alcun titolo abilitativo **(All. n.5)**.

Catastalmente

L'elaborato grafico presentato all'Agenzia del Territorio di Taranto, presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare la mancata presenza di una porta nel corridoio, nonché la chiusura con vetrata di porzione di balcone. Inoltre la sottoscritta ha reperito anche la planimetria catastale redatta in data 1970. Naturalmente la planimetria successiva, redatta in data 2019, riporta una diversa distribuzione degli spazi interni, che comunque risulta differente dallo stato di fatto.

7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

In funzione di quanto riportato al paragrafo 7.3, non è possibile relazionare.

7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non sono presenti

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di verifica presso l'Amministratore pro-tempore [redacted], la sottoscritta ha preso atto che **(All. n.6)**:

1. **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** Quota Condominiale annuale pari ad € 828,00 ossia € 69,00 mensili
2. **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** sono stati oggetto di approvazione assembleare i lavori di messa in sicurezza dello stabile condominiale; lavori, questi, che la ditta incaricata prevede di eseguire nel mese di giugno p.v.
3. **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:**
   - € 263,51 (duecentosessantatre/51) a titolo di conguaglio negativo di cui al bilancio consuntivo 2025 (non ancora approvato);
   - € 207,00 (duecentosette/00) a titolo di quote ordinarie per il periodo gennaio – marzo 2026 (€ 69,00 mensili);
   - € 680,77 (seicentoottanta/77) a titolo di quota individuale per i lavori di messa in sicurezza del fabbricato come da delibera assembleare di approvazione;
   - € 64,22 (sessantaquattro/22) a titolo di quota individuale relativa alla 1° emissione AQP 2026;
4. **Eventuali cause in corso:** Allo stato attuale è stata promossa un'azione legale nei confronti del precedente Amministratore di Condominio per la consegna della documentazione condominiale tutta.

9. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non applicabile.

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

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 Grottaglie, tenendo conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture;
- 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;
- **considerando che non è possibile relazionare in merito alla conformità e/o difformità urbanistica;**
- 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 1.100,00**

Considerando che:

a) la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 132.80 mq,
b) la superficie commerciale dei balconi secondo il D.P.R. 138/98 = 5.04 mq,
c) la superficie commerciale della cantinola secondo il D.P.R. 138/98 = 3.25 mq,

Avremo:
Va = 132.80 mq * 1.100,00 €/mq = **€ 146.080,00**
Vb = 5.04 mq * 1.100,00 €/mq = **€ 5.544,00**
Vc = 3.25 mq * 1.100,00 €/mq = **€ 3.575,00**

Vtot = Va + Vb + Vc + Vd= € 155.199,00

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 30% (per assenza di garanzia per vizi), per quanto riportato nel parag.7.3:	€ 46.559,70
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 0,00
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
Spese condominiali insolute	€ 1.215,50

Totale adeguamenti = € 47.775,20

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

10.3 Prezzo Stimato

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

P stimato = € 155.199,00 – € 47.775,20 = € 107.423,80

CHE SI ARROTONDA A € 107.400,00

11. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:
€ 107.400,00
(eurocentosettequattrocento/00)

12. DESCRIZIONE SINTETICA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unita immobiliare, oggetto di pignoramento fa parte di un edificio ubicato nella zona periferica del Comune di Grottaglie a circa 1.4 km dal centro della città ad angolo tra Via Aldo Moro e Via Alcide De Gasperi.
L'ingresso all'edificio avviene dal civico n. 1 di Via Aldo Moro
Trattasi di una **abitazione di tipo civile** con ingresso da Via Aldo Moro, n.1, Piano 2°, censito al catasto urbano al foglio 47, p.lla 1479, sub. 3. All'abitazione appartiene un vano **cantinola** al piano terra. Il fabbricato in cui è collocato l'immobile, è rappresentato da un edificio a torre con forma ad L costituito da un piano terra e sette piani superiori. L'accesso all'appartamento e collocato in posizione frontale alla rampa di scale.
La struttura della torre è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in laterizio e c.a., a nervature e cappa armata all'estradosso.
Architettonicamente la facciata si presenta con andamento lineare. La facciata risulta rivestita con mattoni rossi, intervallati da fascia marcapiano di colore grigio. I balconi presenti sono caratterizzati da ringhiera di colore celeste.
Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura. Il palazzo è dotato di ascensore.
L'ingresso all'appartamento avviene salendo le scale sul lato destro. L'immobile ha una forma rettangolare con affaccio su tre lati.
Distributivamente l'appartamento è costituito da un ingresso dal quale si accede sia alla zona giorno che alla zona notte. La zona giorno è costituita da una cucina e un soggiorno, dotale di balcone con affaccio prospiciente Via Aldo Moro. Nella zona notte presente un corridoio che divide le camere da letto. Da un lato sono presenti due camere da letto con un servizio igienico. Una delle due camere è dotata di balcone con affaccio nella parte retrostante dell'edificio dall'altro. Sempre nella zona notte è presente un piccolo disimpegno divide una zona notte caratterizzata da una camera da letto, un bagno e una cabina armadio. In posizione frontale al corridoio è presente un ripostiglio.
Appartiene alla p.lla 1479, sub 3, una cantinola posta al piano terra. L'accesso avviene direttamente dall'androne delle scale, mediante una porta tramite un corridoio alla cantinola.
L'immobile invece internamente è stato oggetto di ristrutturazione.

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

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni chiara.
Le bussole interne sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono il legno e vetro semplice dotati ti tapparelle avvolgibili. La pavimentazione interna è del tipo gres porcellanato effetto legno in tutto l'appartamento a meno della superficie del vano cucina nella quale è presente un pavimento in gres di colore nero, mentre i rivestimenti dei bagni sono del tipo ceramica.
L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. È dotato di allaccio alla rete idrica-fognaria pubblica.
È presente un impianto di climatizzazione caldo-freddo a mezzo di split solo in alcuni ambienti, oltre ad impianto termico con caldaia autonoma.
Per quanto riguarda la cantinola, la stessa presenta le pareti intonacate con intonaco del tipo civile e tutte sono tinteggiate con colorazioni chiara. La porta di accesso è in legno. Anche l'infisso esterno è in legno con vetro semplice.
Internamente l'immobile presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, considerando che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione, mentre la cantinola presenta della problematiche sul soffitto. Lo stabile è stato realizzato con Permesso di Costruire Pratica n.198 del 06.05.1967, ma non è dotato di Abitabilità. Non è stato possibile da parte della sottoscritta reazionare in merito alle difformità e/o conformità, in quanto con il titolo abilitativo non sono state rinvenute tavole grafiche.
Dal punto di vista catastale, è presente una planimetria catastale aggiornata con alcune difformità rispetto allo stato di fatto.

****

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 20 pagine compresa la presente e da 7 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.
Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 25.03.2026

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