

# TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra .....	7
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1 .....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Regolarità edilizia .....	17

Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali .....	24
Stato conservativo .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 5.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	28
Stato conservativo .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29

Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
<b>Lotto 6</b> .....	<b>32</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	33
Stato conservativo .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Regolarità edilizia .....	36
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>37</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>37</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>38</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>39</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>40</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>41</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>42</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>45</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.</b> .....	<b>46</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.500,00</b> .....	<b>46</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 246.000,00</b> .....	<b>46</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 86.500,00</b> .....	<b>47</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 159.000,00</b> .....	<b>47</b>
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 8.500,00</b> .....	<b>47</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 01/09/2023, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi\_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MASSAFRA (TA) - PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI, 16, PIANO TERRA**

---

Locale commerciale in Massafra (Ta), in Piazza Garibaldi 17, di circa 29,00 mq. con accesso in Piazza Garibaldi 16, confinante a Nord con Piazza Garibaldi, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con prolungamento di Piazza Garibaldi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al foglio 115, p.lla 2358, sub. 12, cat. C/1, cl. 4, consistenza 24 mq., superficie catastale 53 mq, rendita 306,68 euro.

L'immobile è posto nel centro storico cittadino a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi primari.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO IONICO (TA) - VIA PADRE COSIMO MOSCATELLI, 95, PIANO S1**

---

Locale deposito in San Giorgio Jonico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano primo sottostrada, della superficie di mq. 342,00, confinante con via Metastasio, con via Moscatelli, con zone condominiali ed altri edifici, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 27, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 342, rendita 600,53 euro.

L'immobile è parte della frangia periferica occidentale del comune, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, dotata di tutti i servizi primari.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO IONICO (TA) - VIA PADRE COSIMO MOSCATELLI, 95, PIANO S2**

---

Locale deposito in San Giorgio Jonico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano secondo sottostrada, della superficie di mq. 173,00, confinante con via Moscatelli, con zone condominiali ed altro edificio, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 28, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2, cat. C/2, cl. 1, mq. 173, rendita 259,11 euro.

L'immobile è parte della frangia periferica occidentale del comune, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, dotata di tutti i servizi primari.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAFRA (TA) - VIA CAPITANO BASILE, 31, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3**

---

Appartamento sito al terzo piano nel plesso "C" in via Capitano Basile, 31, scala "A". Detto appartamento, segnato col numero interno 13, con ingresso dalla porta di fronte uscendo dall'ascensore, si compone di quattro vani e accessori, confinante con vano scala, altro appartamento, spazi scoperti antistanti e retrostanti il fabbricato. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 13, via Capitano Basile, 31, scala "A", interno 13, piano 3, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 671,39 euro.

All'appartamento compete il posto auto indicato come numero tre ala "A" nel piano pilotis della palazzina "C".

L'immobile è posto in prossimità di viale Magna Grecia, importante arteria stradale cittadina ad alta intensità di traffico, sulla quale si affacciano importanti attività pubbliche; l'area ha una destinazione prevalentemente residenziale ed è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MASSAFRA (TA) - VIA CAPITANO BASILE, 31, PIANO TERRA**

---

Locale uso deposito sito al piano terra sottopilotis con accesso dal porticato comune a destra della scala "A" in via Capitano Basile. Detto locale misura circa metri quadrati 24 e confina con porticato e corridoio di accesso al giardino retrostante con cui pure confina. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 19, via Capitano Basile, 31, piano t, cat. C/2, cl. 3, cons. 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 35,95 euro.

L'immobile è posto in prossimità di viale Magna Grecia, importante arteria stradale cittadina ad alta intensità di traffico, sulla quale si affacciano importanti attività pubbliche; l'area ha una destinazione prevalentemente residenziale ed è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAFRA (TA) - VIA CAPITANO BASILE, 33, PIANO S1**

---

Posto auto sito al piano interrato con accesso dalla rampa comune in via Capitano Basile, di circa metri quadrati 21. Detto locale confina con corsia comune, con proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con terrapieno del fabbricato. In catasto fg. 64, p.lla 190, sub. 73, via Capitano Basile, 33, piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 97,46 euro.

L'immobile è posto in prossimità di viale Magna Grecia, importante arteria stradale cittadina ad alta intensità di traffico, sulla quale si affacciano importanti attività pubbliche; l'area ha una destinazione prevalentemente residenziale ed è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con Piazza Garibaldi, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con prolungamento di Piazza Garibaldi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	28,80 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,60 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 0,25 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano terra
Dal 11/12/1990 al 16/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 271,14 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 16/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 164,49 Piano terra
Dal 16/02/1993 al 08/06/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 271,14 Piano terra
Dal 16/02/1993 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 164,49 Piano terra
Dal 08/06/1993 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq

		Rendita € 130,15 Piano terra
Dal 27/10/2023 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 2358, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 306,68 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	2358	12		C1	4	24 mq	53 mq	306,68 €	terra	

### Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 24/10/2023 si è constatata la mancata corrispondenza con le planimetrie catastali alla date del pignoramento per la fusione dei subb. 2 e 3; pertanto si è proceduto all'aggiornamento dei dati con procedura DOCFA.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano terra e piano primo, realizzato verosimilmente a partire dalla fine del XIX secolo con struttura in muratura portante e volte a botte. Il bene oggetto di perizia è il risultato della fusione di due piccoli locali, ed è oggi destinato ad attività medica o paramedica; all'interno è presente un piccolo wc dotato di finestra e pareti rivestite in piastrelle. Le pareti e le volte sono trattate ad intonaco civile, il pavimento è in mattoni in monocottura, l'impianto elettrico è realizzato con tubazioni in polietilene sovrapposte alla muratura, l'impianto termico si compone di uno split con motore esterno, gli infissi esterni sono in metallo non a taglio termico con vetro singolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Per quanto ammesso dalla proprietà in fase di sopralluogo del 24/10/2023 l'immobile è concesso in uso a medici e personale sanitario per pubblico servizio, in assenza di contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1993 al 08/09/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore De Stefano, Massafra	16/04/1993	148472	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	17/04/1993	7876	6620
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Taranto	29/04/1993	3269	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023

Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510

Quota: 1/1

Importo: € 5.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.445,83

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Taranto il 21/03/2023

Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 144.387,44

Spese: € 35.612,56



### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Taranto il 14/07/2023

Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



Come riportato nel titolo di provenienza, la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Ricerche approfondite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra non hanno prodotto alcuna documentazione amministrativa inerente il titolo abilitativo del fabbricato, tuttavia le fattezze architettoniche, le qualità tecnico strutturali, garantiscono la certa realizzazione del manufatto edilizio prima del 31.10.42 (entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42); pertanto il manufatto è da ritenersi legittimo al netto delle difformità interne riscontrate.

In fase di sopralluogo del 24/10/2023 si è riscontrata la fusione di due originari locali, come già riportato nell'atto di compravendita, in assenza di titoli edilizi. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni amministrative secondo le attuali disposizioni e oneri professionali secondo l'attuale mercato.

La pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità parziale prevede l'acquisizione di tutte le certificazioni necessarie (amministrative ed impiantistiche). Il valore complessivo di spesa per l'acquisizione dei certificati, per le oblazioni e le prestazioni professionali, secondo le attuali disposizioni è di circa 4.000,00 euro.

Tali cifre verranno dedotte dal valore totale del bene.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per quanto ammesso dalla proprietà in fase di sopralluogo del 24/10/2023 il fabbricato di cui è parte l'immobile non è organizzato condominialmente; pertanto il bene non è gravato di spese condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021.



## CONFINI

---

L'immobile confina con via Metastasio, con via Moscatelli, con zone condominiali ed altri edifici.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	342,00 mq	356,00 mq	1	378,00 mq	3,40 m	S1
Cortile	81,00 mq	81,00 mq	,15	12,15 mq	0,00 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>390,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>390,15 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 342 mq Rendita € 600,53 Piano s1
Dal 02/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 342 mq Rendita € 600,53 Piano s1
Dal 09/11/2015 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 342 mq Superficie catastale 378 mq Rendita € 600,53 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 12/07/2022 è stata registrata la variazione toponomastica che riporta l'indirizzo "VIA PADRE COSIMO MOSCATELLI n. 95 Piano S1".

Si specifica che l'indirizzo contenuto nel pignoramento ha identificato l'immobile fino alla data della variazione catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	13	1450	27	1	C2	2	342 mq	378 mq	600,53 €	s1	
--	----	------	----	---	----	---	--------	--------	----------	----	--

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In visura catastale viene riportata la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, nonostante la coniuge sia deceduta il 24/01/2021.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato ad autorimesse e deposito, da piano interrato destinato a magazzino, piano terra e due piani superiori serviti da vano scale ed ascensore, a destinazione residenziale, con ingresso da via P. Metastasio, 2.

Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai piani laterocementizi, con tamponatura trattata ad intonaco rifinito con quarzo plastico.

Al bene con destinazione magazzino si accede dalla sovrapposta via Moscatelli superando un cancello in acciaio zincato ed una rampa posta in area cortilizia di pertinenza sulla quale affacciano quattro comode saracinesche motorizzate in acciaio zincato; è altrettanto accessibile dal vano scale condominiale. All'interno il bene si presenta come un ampio open space pavimentato con piastrelle in ceramgres, due wc rivestiti in maioliche o similari, porte interne in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro singolo del tipo non a taglio termico; al bene si può accedere anche dal vano scala condominiale servito di ascensore; l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia in parte sovrapposto alle murature; non è presente impianto di riscaldamento.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/10/2002 al	**** Omissis ****	atto di compravendita

11/09/2023	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	MOBILIO SALVATORE	02/10/2002	77818	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Taranto	04/10/2002	20334	14738
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023  
Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.445,83
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 21/03/2023  
Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.387,44  
Spese: € 35.612,56

## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 14/07/2023  
Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio Jonico in data 06/08/1996, pratica nr. 71 bis/94, prot. 14787.

In fase di sopralluogo del 31/10/2023 si è riscontrata la mancata aderenza al grafico allegato al titolo edilizio per una diversa distribuzione degli spazi interni. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni amministrative secondo le attuali disposizioni e oneri professionali secondo l'attuale mercato.

La pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità parziale prevede l'acquisizione di tutte le certificazioni necessarie (amministrative ed impiantistiche). Il valore complessivo di spesa per l'acquisizione dei certificati, per le oblazioni e le prestazioni professionali, secondo le attuali disposizioni è di circa 4.000,00 euro. Tali cifre verranno dedotte dal valore totale del bene.

L'immobile risulta assentito come locale commerciale ed accatastato come magazzino: nel corso della valutazione del valore di mercato verrà considerato il valore unitario €/mq più alto della categoria "magazzini".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto ammesso dalla proprietà in fase del primo sopralluogo del 24/10/2023 il fabbricato di cui è parte l'immobile non è organizzato condominialmente; pertanto il bene non è gravato di spese condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021.

## CONFINI

L'immobile confina con via Moscatelli, con zone condominiali ed altro edificio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	180,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	3,10 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2

		Cl.1, Cons. 173 Rendita € 259,11 Piano s2
Dal 02/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 173 Superficie catastale 199 mq Rendita € 259,11 Piano s2
Dal 09/11/2015 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 173 Superficie catastale 199 mq Rendita € 259,11 Piano s2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 12/07/2022 è stata registrata la variazione toponomastica che riporta l'indirizzo "VIA PADRE COSIMO MOSCATELLI n. 95 Piano S2".

Si specifica che l'indirizzo contenuto nel pignoramento ha identificato l'immobile fino alla data della variazione catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1450	28	1	C2	1	173	199 mq	259,11 €	s2	

In visura catastale viene riportata la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, nonostante la coniuge sia deceduta il 24/01/2021.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta alcuni quadri umidi sul solaio di copertura in corrispondenza delle linee fognarie condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato ad autorimesse e deposito, da piano interrato destinato a magazzino, piano terra e due piani superiori serviti da vano scale ed ascensore, a destinazione residenziale, con ingresso da via P. Metastasio, 2.

Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai piani laterocementizi, con tamponatura trattata ad intonaco rifinito con quarzo plastico.

Al bene con destinazione magazzino si accede dalla sovrapposta via Moscatelli superando un cancello motorizzato, una rampa carrabile ed una saracinesca motorizzata in acciaio zincato; è altrettanto accessibile dal vano scale condominiale. All'interno il bene si presenta come un ampio open space tutto trattato ad intonaco civile e pavimentato con piastrelle in graniglia di cemento, accessibile dalla corsia carrabile condominiale tramite 3 ampie saracinesche in acciaio zincato; al bene si può accedere anche dal vano scala condominiale servito di ascensore; l'impianto elettrico è realizzato con tubazioni in polietilene sovrapposte alle murature. Il vano sottostante la rampa è privo di rifiniture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato in assenza di contratto e senza alcun onere dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cf. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2002 al 11/09/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOBILIO SALVATORE	02/10/2002	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	04/10/2002	20334	14738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023  
Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.445,83
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 21/03/2023  
Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.387,44  
Spese: € 35.612,56

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 14/07/2023  
Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio Jonico in data 06/08/1996, pratica nr. 71 bis/94, prot. 14787.



In fase di sopralluogo del 31/10/2023 si è riscontrata la mancata aderenza al grafico allegato al titolo edilizio per la mancata rappresentazione del vano comunicante e sottostante la rampa carrabile. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni amministrative secondo le attuali disposizioni e oneri

professionali secondo l'attuale mercato. La pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità parziale prevede l'acquisizione di tutte le certificazioni necessarie (amministrative ed impiantistiche). Il valore complessivo di spesa per l'acquisizione dei certificati, per le oblazioni e le prestazioni professionali, secondo le attuali disposizioni è di circa 4.000,00 euro.

Tali cifre verranno dedotte dal valore totale del bene.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per quanto ammesso dalla proprietà in fase del primo sopralluogo del 24/10/2023 il fabbricato di cui è parte l'immobile non è organizzato condominialmente; pertanto il bene non è gravato di spese condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021 come attestato nel certificato di Stato civile.



## CONFINI

L'immobile confina con vano scala, altro appartamento, spazi scoperti antistanti e retrostanti il fabbricato.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,82 m	3
Balconi scoperto	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	2,82 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1995 al 06/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 856,02 Piano terzo
Dal 06/05/1996 al 13/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 13 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 671,39 Piano terzo
Dal 13/06/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 13 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 671,39 Piano terzo
Dal 09/11/2015 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 13 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 671,39 Piano terzo

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per il decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Massafra (Ta) del 24/01/2021.

Con l'accettazione espressa di eredità del 20/03/2023 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1 .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	190	13		A3	4	6,5 vani	140 mq	671,39 €	terzo		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato ad autorimessa, piano terra e tre piani superiori serviti da vano scale ed ascensore, a destinazione residenziale.

Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai piani laterocementizi, con tamponatura trattata a cemento facciavista e rivestimento ove presente in maioliche.

Il bene a destinazione residenziale si presenta con pavimentazione in ceramgres, cucina e wc rivestiti in maioliche o similari, porte interne in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro singolo del tipo non a taglio termico, oscuranti a battente (persiane), porta d'ingresso blindata, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a metano utile anche per la produzione di ACS.

A servizio esclusivo del bene compete il posto auto nel piano terra-pilotis.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1996 al 08/09/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cosimo Panetti, Massafra	13/06/1993	23586	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	18/06/1996	7847	6467
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Taranto	18/06/1996	4258			
Dal 20/03/2023 al 08/09/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE di TARANTO	20/03/2023	1560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	06/04/2023	9680	7311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'accettazione espressa di eredità il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 15/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023  
Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.445,83
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 21/03/2023  
Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.387,44  
Spese: € 35.612,56



## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 14/07/2023  
Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito in base a Concessione Edilizia del Sindaco di Massafra - Assessore all'Urbanistica, nr. 37 del 29/04/1991 e successive autorizzazioni di variante in corso d'opera dello stesso Sindaco, nr. 14 del 13/01/1994 e del Commissario Prefettizio, nr. 87 del 26/07/1994.

In data 21/06/1996 il Comune di Massafra ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 23.

In fase di sopralluogo del 24/10/2023 si è riscontrata la mancata aderenza al grafico allegato al titolo edilizio per una diversa distribuzione degli spazi interni. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni amministrative secondo le attuali disposizioni e oneri professionali secondo l'attuale mercato. Tale cifra verrà dedotta dal valore totale del bene.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 714,00

Le quote in sospeso da pagare ammontano ad:

€ 484,00 (ovvero € 121,00 bimestrale dal mese di maggio c.a. fino a dicembre 2023)

€ 400,00 quale saldo pregresso del conguaglio consuntivo anno 2022 come da assemblea regolarmente approvato.

Pertanto il totale da pagare sino alla fine dell'anno in corso ammonta ad € 884,00.

Non vi sono delibere assembleare che hanno approvato lavori futuri, tantomeno preventivati.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021 come attestato nel certificato di Stato civile.

## CONFINI

L'immobile confina con porticato, corridoio di accesso al giardino retrostante e giardino.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	24,00 mq	24,00 mq	,3	7,20 mq	2,55 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1995 al 13/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 35,95 Piano terra
Dal 13/06/1996 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 39,95 Piano terra

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per il decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Massafra (Ta) del 24/01/2021.

Con l'accettazione espressa di eredità del 20/03/2023 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1 .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	190	19		C2	3	24 mq	29 mq	39,95 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato ad autorimessa, piano terra e tre piani superiori serviti da vano scale ed ascensore, a destinazione residenziale.

Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai piani laterocementizi, con tamponatura trattata a cemento facciavista e rivestimento ove presente in maioliche.

Il bene si presenta con pavimentazione in ceramgres, porte di accesso in metallo e pannello opaco, infissi esterni in alluminio e vetro singolo del tipo non a taglio termico dotati di grata in acciaio, impianto elettrico presente. L'accesso all'immobile avviene dal piano pilotis interno al recinto condominiale.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1996 al 08/09/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Panetti,	13/06/1993	23586	

		Massafra			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	18/06/1996	7847	6467
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Taranto	18/06/1996	4258	
Dal 20/03/2023 al 08/09/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE di TARANTO	20/03/2023	1560	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	06/04/2023	9680	7311
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'accettazione espressa di eredità il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1 .

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 15/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023  
Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510

Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.445,83

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Taranto il 21/03/2023  
Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742

Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.387,44  
Spese: € 35.612,56

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Taranto il 14/07/2023  
Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito in base a Concessione Edilizia del Sindaco di Massafra - Assessore all'Urbanistica, nr. 37 del 29/04/1991 e successive autorizzazioni di variante in corso d'opera dello stesso Sindaco, nr. 14 del 13/01/1994 e del Commissario Prefettizio, nr. 87 del 26/07/1994. In data 21/06/1996 il Comune di Massafra ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 23.

Il bene è conforme ai grafici assentiti con l'ultimo titolo edilizio.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### Spese condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

Non vi sono delibere assembleare che hanno approvato lavori futuri, tantomeno preventivati.



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, il certificato di residenza e di stato civile, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a MASSAFRA (TA) dal 24/01/2021 come attestato nel certificato di Stato civile.

### CONFINI

L'immobile confina con corsia comune, con altra proprietà, con terrapieno del fabbricato.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Posto auto coperto	38,08 mq	39,40 mq	,4	15,76 mq	2,68 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1995 al 13/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 32 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 47,41 Piano s1
Dal 07/09/1995 al 13/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 31 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 50,04 Piano s1
Dal 13/06/1996 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 32 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 47,41 Piano s1
Dal 13/06/1996 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 31 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 50,04 Piano s1
Dal 27/10/2023 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 190, Sub. 73 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 97,46 Piano s1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per il decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Massafra (Ta) del 24/01/2021.

Con l'accettazione espressa di eredità del 20/03/2023 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1 .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	190	73		C6	4	37 mq	43 mq	97,46 €	s1	

### Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 24/10/2023 si è constatata la mancata corrispondenza con le planimetrie catastali alla data del pignoramento per la fusione dei subb. 31 e 32; pertanto si è proceduto all'aggiornamento dei dati con procedura DOCFA.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato ad autorimessa, piano terra e tre piani superiori serviti da vano scale ed ascensore, a destinazione residenziale.

Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai piani laterocementizi, con tamponatura trattata ad intonaco civile e rivestimento in maioliche.

Il bene a destinazione residenziale si presenta con pavimentazione in ceramgres, cucina e wc rivestiti in maioliche o similari, porte interne in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro singolo del tipo non a taglio termico, porta d'ingresso blindata, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a metano utile anche per la produzione di ACS.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1996 al 08/09/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cosimo Panetti, Massafra	13/06/1993	23586	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	18/06/1996	7847	6467
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Taranto	18/06/1996	4258			
Dal 20/03/2023 al 08/09/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione espressa di eredità.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE di TARANTO	20/03/2023	1560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	06/04/2023	9680	7311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'accettazione espressa di eredità il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario per 1/1 .

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 15/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 24/02/2023  
Reg. gen. 5212 - Reg. part. 510  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.445,83
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 21/03/2023  
Reg. gen. 7876 - Reg. part. 742  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.387,44  
Spese: € 35.612,56



## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 14/07/2023  
Reg. gen. 19116 - Reg. part. 14725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito in base a Concessione Edilizia del Sindaco di Massafra - Assessore all'Urbanistica, nr. 37 del 29/04/1991 e successive autorizzazioni di variante in corso d'opera dello stesso Sindaco, nr. 14 del 13/01/1994 e del Commissario Prefettizio, nr. 87 del 26/07/1994.

Il Certificato di Abitabilità n. 23 del 21/06/1996 non interessa il piano interrato.

In fase di sopralluogo del 24/10/2023 si è riscontrata la fusione di un locale autorimessa ed uno spazio di disimpegno, in assenza di titoli edilizi. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successivi con una spesa complessiva di 3.500,00 euro comprensiva di diritti di segreteria, sanzioni amministrative secondo le attuali disposizioni e oneri professionali secondo l'attuale mercato.

La pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità parziale prevede l'acquisizione di tutte le certificazioni necessarie (amministrative ed impiantistiche). Il valore complessivo di spesa per l'acquisizione dei certificati, per le oblazioni e le prestazioni professionali, secondo le attuali disposizioni è di circa 3.500,00 euro.



Tale cifra verrà dedotta dal valore totale del bene.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra  
Locale commerciale in Massafra (Ta), in Piazza Garibaldi 17, di circa 29,00 mq. con accesso in Piazza Garibaldi 16, confinante a Nord con Piazza Garibaldi, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con prolungamento di Piazza Garibaldi. In Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al foglio 115, p.lla 2358, sub. 12, cat. C/1, cl. 4, consistenza 24 mq., superficie catastale 53 mq, rendita 306,68 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2358, Sub. 12, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.000,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra	37,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 37.000,00	100,00%	€ 37.000,00
Valore di stima:					€ 37.000,00

Valore di stima: € 37.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 29.500,00**

Il valore finale del bene pari a 37.000,00 euro viene decurtato di 7.500,00 euro per oneri di regolarizzazione urbanistica.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1  
Locale deposito in San Giorgio Ionico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano primo sottostrada, della superficie di mq. 342,00, confinante con via Metastasio, con via Moscatelli, con zone condominiali ed altri edifici, distinto in Catasto al Fg. 13, p.la 1450, sub. 27, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 342, rendita 600,53 euro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 253.597,50

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1	390,15 mq	650,00 €/mq	€ 253.597,50	100,00%	€ 253.597,50
Valore di stima:					€ 253.597,50

Valore di stima: € 253.597,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 246.000,00**

Il valore finale del bene pari a 253.597,50 euro viene decurtato di 7.500,00 euro per oneri di regolarizzazione urbanistica ed infine arrotondato a 246.000,00 euro.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2  
Locale deposito in San Giorgio Ionico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano secondo sottostrada, della superficie di mq. 173,00, confinante con via Moscatelli, con zone condominiali ed altro edificio, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 28, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2, cat. C/2, cl. 1, mq. 173, rendita 259,11 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.000,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2	188,00 mq	500,00 €/mq	€ 94.000,00	100,00%	€ 94.000,00
				Valore di stima:	€ 94.000,00

Valore di stima: € 94.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 86.500,00**



Il valore finale del bene pari a 94.000,00 euro viene decurtato di 7.500,00 euro per oneri di regolarizzazione urbanistica per un totale finale di 86.500,00 euro.

## LOTTO 4



- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3 Appartamento sito al terzo piano nel plesso "C" in via Capitano Basile, 31, scala "A". Detto appartamento, segnato col numero interno 13, con ingresso dalla porta di fronte uscendo dall'ascensore, si compone di quattro vani e accessori, confinante con vano scala, altro appartamento, spazi scoperti antistanti e retrostanti il fabbricato. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 13, via Capitano Basile, 31, scala "A", interno 13, piano 3, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 671,39 euro. All'appartamento compete il posto auto indicato come numero tre ala "A" nel piano pilotis della palazzina "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 13, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 163.750,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale considerando inoltre il valore del posto auto non accatastato ma citato nel titolo di provenienza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3	131,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 163.750,00	100,00%	€ 163.750,00
				Valore di stima:	€ 163.750,00



Valore di stima: € 163.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	884,00	€

**Valore finale di stima: € 159.000,00**

Il valore finale del bene pari a 163.750,00 euro viene decurtato di 3.500,00 euro per oneri di regolarizzazione urbanistica e di 884,00 euro per spese insolute condominiali ed infine arrotondato a 159.000,00 euro.

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra  
Locale uso deposito sito al piano terra sottopilotis con accesso dal porticato comune a destra della scala "A" in via Capitano Basile. Detto locale misura circa metri quadrati 24 e confina con porticato e corridoio di accesso al giardino retrostante con cui pure confina. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 19, via Capitano Basile, 31, piano t, cat. C/2, cl. 3, cons. 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 35,95 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 19, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.640,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra	7,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 8.640,00	100,00%	€ 8.640,00
Valore di stima:					€ 8.640,00

Valore di stima: € 8.640,00

**Valore finale di stima: € 8.500,00**



Il valore finale di stima viene arrotondato a 8.500,00 euro.

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1  
Posto auto sito al piano interrato con accesso dalla rampa comune in via Capitano Basile, di circa metri quadrati 21. Detto locale confina con corsia comune, con proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con terrapieno del fabbricato. In catasto fg. 64, p.lla 190, sub. 73, via Capitano Basile, 33, piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 97,46 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 73, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.912,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1	15,76 mq	1.200,00 €/mq	€ 18.912,00	100,00%	€ 18.912,00
				Valore di stima:	€ 18.912,00

Valore di stima: € 18.912,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 12.000,00**

Il valore finale del bene pari a 18.912,00 euro viene decurtato di 7.000,00 euro per oneri di regolarizzazione urbanistica ed infine arrotondato a 12.000,00 euro.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Taranto, li 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Costantini Luigi

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Stato civile
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Perizia\_privacy
- ✓ Altri allegati - ricevute trasmissioni alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra  
Locale commerciale in Massafra (Ta), in Piazza Garibaldi 17, di circa 29,00 mq. con accesso in Piazza Garibaldi 16, confinante a Nord con Piazza Garibaldi, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con prolungamento di Piazza Garibaldi. In Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al foglio 115, p.lla 2358, sub. 12, cat. C/1, cl. 4, consistenza 24 mq., superficie catastale 53 mq, rendita 306,68 euro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2358, Sub. 12, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 29.500,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1  
Locale deposito in San Giorgio Ionico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano primo sottostrada, della superficie di mq. 342,00, confinante con via Metastasio, con via Moscatelli, con zone condominiali ed altri edifici, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 27, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 342, rendita 600,53 euro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 246.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2  
Locale deposito in San Giorgio Ionico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano secondo sottostrada, della superficie di mq. 173,00, confinante con via Moscatelli, con zone condominiali ed altro edificio, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 28, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2, cat. C/2, cl. 1, mq. 173, rendita 259,11 euro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 86.500,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3  
Appartamento sito al terzo piano nel plesso "C" in via Capitano Basile, 31, scala "A". Detto appartamento, segnato col numero interno 13, con ingresso dalla porta di fronte uscendo dall'ascensore, si compone di quattro vani e accessori, confinante con vano scala, altro appartamento, spazi scoperti antistanti e retrostanti il fabbricato. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 13, via Capitano Basile, 31, scala "A", interno 13, piano 3, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 671,39 euro. All'appartamento compete il posto auto indicato come numero tre ala "A" nel piano pilotis della palazzina "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 159.000,00**



## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra  
Locale uso deposito sito al piano terra sottopilotis con accesso dal porticato comune a destra della scala "A" in via Capitano Basile. Detto locale misura circa metri quadrati 24 e confina con porticato e corridoio di accesso al giardino retrostante con cui pure confina. In catasto partita 10050, fg. 64, p.la 190, sub. 19, via Capitano Basile, 31, piano t, cat. C/2, cl. 3, cons. 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 35,95 euro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 19, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 8.500,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1  
Posto auto sito al piano interrato con accesso dalla rampa comune in via Capitano Basile, di circa metri quadrati 21. Detto locale confina con corsia comune, con proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con terrapieno del fabbricato. In catasto fg. 64, p.la 190, sub. 73, via Capitano Basile, 33, piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 97,46 euro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 73, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 12.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.500,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massafra (TA) - Piazza Giuseppe Garibaldi, 16, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2358, Sub. 12, Categoria C1	<b>Superficie</b>	37,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale in Massafra (Ta), in Piazza Garibaldi 17, di circa 29,00 mq. con accesso in Piazza Garibaldi 16, confinante a Nord con Piazza Garibaldi, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con prolungamento di Piazza Garibaldi. In Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al foglio 115, p.lla 2358, sub. 12, cat. C/1, cl. 4, consistenza 24 mq., superficie catastale 53 mq, rendita 306,68 euro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.000,00**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	390,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito in San Giorgio Jonico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano primo sottostrada, della superficie di mq. 342,00, confinante con via Metastasio, con via Moscatelli, con zone condominiali ed altri edifici, distinto in Catasto al Fg. 13, p.lla 1450, sub. 27, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 342, rendita 600,53 euro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.500,00**

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Ionico (TA) - Via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1450, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	188,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta alcuni quadri umidi sul solaio di copertura in corrispondenza delle linee fognarie condominiali.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito in San Giorgio Ionico (Ta), alla via Padre Cosimo Moscatelli, 95, al piano secondo sottostrada, della superficie di mq. 173,00, confinante con via Moscatelli, con zone condominiali ed altro edificio, distinto in Catasto al Fg. 13, p.la 1450, sub. 28, via Padre Cosimo Moscatelli, 95, piano S2, cat. C/2, cl. 1, mq. 173, rendita 259,11 euro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00**

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, scala A, interno 13, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 13, Categoria A3	<b>Superficie</b>	131,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al terzo piano nel plesso "C" in via Capitano Basile, 31, scala "A". Detto appartamento, segnato col numero interno 13, con ingresso dalla porta di fronte uscendo dall'ascensore, si compone di quattro vani e accessori, confinante con vano scala, altro appartamento, spazi scoperti antistanti e retrostanti il fabbricato. In catasto partita 10050, fg. 64, p.la 190, sub. 13, via Capitano Basile, 31, scala "A", interno 13, piano 3, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, rendita 671,39 euro. All'appartamento compete il posto auto indicato come numero tre ala "A" nel piano pilotis della palazzina "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis ****.		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.500,00**

Bene N° 5 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Massafra (TA) - via Capitano Basile, 31, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 19, Categoria C2	<b>Superficie</b>	7,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale uso deposito sito al piano terra sottopilotis con accesso dal porticato comune a destra della scala "A" in via Capitano Basile. Detto locale misura circa metri quadrati 24 e confina con porticato e corridoio di accesso al giardino retrostante con cui pure confina. In catasto partita 10050, fg. 64, p.lla 190, sub. 19, via Capitano Basile, 31, piano t, cat. C/2, cl. 3, cons. 24 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 35,95 euro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis ****.		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 6 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Massafra (TA) - via Capitano Basile, 33, piano s1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 190, Sub. 73, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto sito al piano interrato con accesso dalla rampa comune in via Capitano Basile, di circa metri quadrati 21. Detto locale confina con corsia comune, con proprietà del sig. **** Omissis ****, con terrapieno del fabbricato. In catasto fg. 64, p.lla 190, sub. 73, via Capitano Basile, 33, piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 97,46 euro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis ****.		