



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 176 / 2025 R.G.E.

promossa da:

MEDIOMANCA PREMIER S.p.A. (già CheBanca S.p.A.)

contro:

Sig. _____

RELAZIONE ** TECNICA

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione: Catastale - Ipotecaria

Allegato n. 3 / 5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione Notarile di provenienza

Allegato n. 5 / 6 - Documentazione Varia

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliare

**Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale
nella procedura N. 176 / 2025 R.G.E.**

promossa da:

MEDIOMANCA PREMIER S.p.A. (già CheBanca S.p.A.)

contro:

Sig. [REDACTED]

nomina quale esperto stimatore : **09.07.2025**

nomina custode compendio immobiliare: **Avv. Vito Paolo CAPOZZA**

accettazione incarico : **11.07.2025**

udienza: **15.01.2026**

In data **09/07/2025** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura **n. 176 /2025 RGE**;

In data **11/07/2025** ho accettato l'incarico e prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modello;

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa *urbanistico-edilizia*, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/85.-

- 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; e) 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti commodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (*G.U. n. 47 del 25.2.2008*), ossia una copia dell'elaborato

senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

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

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

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

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N.	Lotto n.	Descrizione Bene
176 /2025	1	Piena Proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Ginosa, Via Gaetano Donizetti sn, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 32, part. 2004, sub 15, categoria A/3, piano 2, vani 6,5 Salvo errori e come meglio in fatto.
	2	Piena Proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) sito nel Comune di Ginosa, Via Gaetano Donizetti, sn, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 32, part. 2004, sub 8, categoria C/6, piano n. S1, 43 mq. Salvo errori e come meglio in fatto.
Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

U.I. – Comune di Ginosa (TA) – Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via G. Donizzetti, sn. Piano 2^ - fg. 32 [REDACTED])

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 06/12/1995 all'11/02/1996	[REDACTED] (TA) il [REDACTED] Diritti Oneri Reali: da verificare proprietà per 1000/1000 fino all'11/02/1996	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 15 Categoria A/3 cl. 4 Cons. vani 6,5 Rendita Catastale €. 537,12 (L. 1.040.000) Piano: 2^
Dall'11/02/1996 al 20/12/2018	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Diritti Oneri Reali: proprietà fino al 20/12/2018	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 15 Categoria A/3 cl. 4 Cons. vani 6,5 Superf. Catastale:mq. 119 Rendita Catastale €. 537,12 Piano: 2^
Dal 20/11/1998 al 10/09/2025	[REDACTED] [REDACTED] Diritti Oneri Reali: proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 15 Categoria A/3 cl. 4 Cons. vani 6,5 Superf. Catastale mq. 119 Rendita Catastale €. 537,12 Piano: 2^

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**U.I. – Comune di Ginosa (TA) – Via Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via G. Donizzetti), sn.
Piano S1 - fg. [REDACTED]**

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 09/02/1984 al 06/12/1995	[REDACTED] /1- Diritti Oneri Reali: da verificare proprietà per 1000/1000 fino al 09/02/1984	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 8 Categoria C/6 cl. 3 Consistenza: 43 mq. Rendita Catastale: L. 172.000 Piano: S
Dal 06/12/1995 al 09/02/1998	[REDACTED] - Diritti Oneri Reali: 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 8 Categoria C/6 cl. 3 Consistenza: 43 mq. Rendita Catastale: €. 88,83 (L. 172.000) Piano: S
Dal 09/02/1998 al 10/09/2025	[REDACTED] Diritti Oneri Reali: 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2004 sub 8 Categoria C/6 cl. 3 Consistenza: 43 mq. Superf. Catastale Totale: 52 mq. Rendita Catastale: €. 88,83 (L. 172.000) Piano: S1

LOTTO 1										Procedura N. 176 / 2025				
CATASTO URBANO - COMUNE DI GINOSA (E036) (TA)														
DATI AGGIORNATI – alla data del 17/11/2025														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori	
1		32	2004	15			A/3	4	6,5 VANI	Totale: 119 mq. Totale escluse aree scoperte:** 113 mq	€ 537,12 Lire 1.040000	Via Gaetano DONIZETTI Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie		
N	DATI ANAGRAFICI									CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]									[REDACTED]*		(1) Proprietà 1 / 1		
DATI DERIVANTI DA														

LOTTO 2										Procedura N. 176 / 2025			
CATASTO URBANO - COMUNE DI GINOSA (E036) (TA)													
DATI AGGIORNATI – alla data del 17/11/2025													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		32	2004	8			Cl/6	3	43 mq	Totale:52 mq.	€ 88,83	Via Gaetano DONIZETTI Piano S1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1 /1		
DATI DERIVANTI DA													

Operazioni peritali

Il giorno **10. settembre.2025**, ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R al sig. [REDACTED] e a mezzo pec. all' **All'Avv. Vito Paolo CAPOZZA** con la quale gli informavo che, il giorno **07. ottobre.2025 alle ore 10,30**, mi sarei portato presso le unità immobiliari oggetto di espropriazione ubicate nel Comune di Ginosa (TA) in Via Gaetano Donizetti, snc. per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi.

Sopralluoghi

In data **07. ottobre.2025 alle ore 10,30** come riportato nella comunicazione del 10/09/2025, mi sono recato nel Comune di Ginosa (TA) d'avanti all'edificio ubicato in Via Massimo D'Azeglio, snc (catastalmente Via Donizetti). - Sul posto era presente **l'Avv. Vito Paolo CAPOZZA** (Ausiliario del Giudice), nessun altro era presente.

Ho atteso insieme all'Avv. Capozza sino alle ore 11,15 l'arrivo della parte esecutata e/o di un suo delegato, nessuno si è presentato. Non potendo eseguire le operazioni peritali ho lasciato lo stato dei luoghi insieme all'Avv. Vito Paolo Capozza, redigendo relativo verbale.

L'avv. Vito Paolo Capozza nei giorni seguenti, mi ha comunicato telefonicamente di aver stabilito un successivo sopralluogo per il giorno **14/11/2025 alle ore 10,00**. -

In data **14/11/2025 alle ore 10,00**, mi sono recato nel Comune di Ginosa (TA), in Via Massimo D'Azeglio, snc. (catastalmente Via Gaetano Donizetti), d'avanti all'edificio di cui le due unità immobiliare né fanno parte.

Sul posto era presente l'Avv. Vito Paolo CAPOZZA (Ausiliario del Giudice) e il sig. [REDACTED] (parte esecutata). Ho eseguito i rilievi planimetrici e fotografici all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione. Al termine delle operazioni peritali ho redatto un verbale che mi è stato sottoscritto dalla parte esecutata.

Il sig. [REDACTED] nel verbale ha dichiarato quanto segue: *attualmente non vi è nessun amministratore condominiale nominato, l'amministrazione viene gestita a turno dai condomini stessi; di essere in regola con le quote condominiali; di voler ricevere le comunicazioni a mezzo pec al seguente indirizzo: [REDACTED] [REDACTED]t, di occupare con la sua compagna e figli gli immobili oggetto di pignoramento.* -

Re individuazione del lotto di vendita													
LOTTO 1										Procedura N. 176 /2025			
Descrizione del bene													
Catasto Urbano - Comune di GINOSA- TA Unità Immobiliare ubicata in Via Gaetano DONIZETTI, SNC., Piano secondo													
Piena Proprietà Appartamento, non di lusso, senza ascensore, facente parte della palazzina ubicata in Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastalmente via G. Donizetti), SNC. posta al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da sei vani virgola cinque vani catastali (6,5 vani). Confine: con proprietà [REDACTED] con vano scala e con via Massimo D'Azeglio, salvi se altri come meglio di fatto. Catasto Fabbricati: Comune di Taranto - foglio 32, particella 2004, sub 15, Via Gaetano DONIZETTI, SNC, Piano 2^a, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, R.C. €. 537,12													
DATI ORIGINALI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		32	2004	15			A/3	4	6,5 VANI	Totale: 119 mq. Totale escluse aree scoperte:** 113 mq	€ 537,12 Lire 1.040000	Via Gaetano DONIZETTI Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI									CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]									[REDACTED]*		(1) Proprietà 1 /1	
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]													

Re individuazione del lotto di vendita													
LOTTO 2										Procedura N. 176 /2025			
Descrizione del bene													
Catasto Urbano - Comune di GINOSA- TA Unità Immobiliare ubicata in Via Gaetano DONIZETTI, SNC., Piano S1 . -													
Piena Proprietà locale garage - facente parte della palazzina ubicata in Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via G. Donizetti), SNC. posta al piano scantinato con porta d'ingresso a destra scendendo la rampa di accesso della superficie di mq. 43 (quarantatre). Confine: con area di manovra per due lati e con proprietà aventi causa [REDACTED], salvi se altri come meglio di fatto. Catasto Fabbricati: Comune di Taranto - foglio 32, particella 2004, sub 8, Via Gaetano DONIZETTI, SNC, Piano S1, categoria C/6, classe 43, consistenza: 43 mq., R.C. €. 88,83													
DATI ORIGINALI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		32	2004	8			C/6	3	43 mq	Totale:52 mq.	€. 88,83	Via Gaetano DONIZETTI iano S1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]								[REDACTED]*		(1) Proprietà 1 /1		
DATI DERIVANTI DA													
[REDACTED]													

Caratteristica zona

Le due unità immobiliari oggetto di espropriazione si trovano ubicate all'interno di un complesso edilizio **senza ascensore** situato nel Comune di Ginosa (TA) alla Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via Gaetano Donizetti), SNC.- L'edificio si trova ubicato in una zona semicentrale dell'abitato di Ginosa ed è dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso edilizio

L'unità immobiliare è situata al **secondo piano** dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via Donizetti), SNC.- L'edificio **non è dotato di ascensore** ed è composto da un piano scantinato, piano terreno e due piani superiori. -



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE Immobiliare: Lo

Almente Via Gaetano Don
GIUDIZIARIE®

salendo le scale.

ASTE GIUDIZIARIE®

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco con tapparelle in pvc alimentate elettricamente. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno e w.c. troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Su una parte del soffitto del vano salone è realizzata una controsoffittatura in cartongesso. I materiali impiegati sono di buon livello, ma non di lusso, in buono stato di conservazione e manutenzione. -

Descrizione Consistenza Immobiliare

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 111,96**, per una superficie utile di circa **mq. 91.75**. *L'unità abitativa è dotata di tre balconi della superficie utile complessiva di circa mq. 21,07 (8,40+4,75+7,92) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di mq. 23,02.* – *La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa mq. 118,99.* -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Ginosa (TA) - al foglio 32 – Particella 2004 - Sub 15 -* - Categoria **A/3** - Classe **4^a** - Consistenza **6,5 vani** – Superficie Catastale Totale: **119 mq**. Totale: escluse aree scoperte**: **113 mq**. – Rendita **€ 537,12** – *Via Gaetano DONIZETTI (reale Via Massimo D'Azeglio), snc. Piano: 2^a.*

in ditta:

1. [REDACTED] 2 - codice fiscale: [REDACTED] - Proprietà 1/1

Confini

nell'insieme con proprietà [REDACTED], con vano scala e con Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via Gaetano Donizetti), salvi se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via G. Donizetti), snc. La struttura portante verticale è realiz-

zeta in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. I muri perimetrali dell'appartamento misurano uno spessore di circa cm. 30/35; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10. L'unità immobiliare non è allacciata alla rete del gas cittadino. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP. È inoltre dotata di un impianto di riscaldamento alimentato con il termocamino ubicato all'interno del salone. All'interno dell'appartamento sono installati condizionatori a parete con split esterni. - Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni in aticorodal anodizzati di colore chiaro con tapparelle in pvc alimentate elettricamente. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Il bagno e W.C., sono completi di sanitari e relativa rubinetteria, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate a civile abitazione e tinteggiate.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si presenta in **BUONO** stato di manutenzione e conservazione.

Riferimenti catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di Ginosa (TA)** come segue:

COMUNE DI GINOSA (E036) (TA)													
Catasto Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		32	2004	15			A/3	4	6,5 VANI	Totale: 119 mq. Totale escluse aree scoperte:** 113 mq	€ 537,12 Lire 1.040000	Via Gaetano DONIZETTI Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1											(1) Proprietà 1 /1		
DATI DERIVANTI DA													



Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 32 particella 2004 sub 15** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto – **risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.

Le difformità rilevate consistono: **a) diversa distribuzione degli spazi interni; b) diversa ubicazione della finestra del vano letto 2.** Le difformità possono essere sanate attraverso la presentazione di una pratica catastale “Docfa” presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provincia di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio con una spesa tra onorario e costi di **€. 350,00.-**



Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 2

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

*Locale garage con annesso deposito composto da due ambienti situato al **piano interrato** dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastralmente riportato come Via Gaetano Donizetti), snc., con portone d'ingresso immediatamente a destra scendendo la rampa di accesso scoperta ubicata a Nord.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia. Il pavimento è realizzato con mattoni in cemento. Le pareti sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Il portone d'ingresso è realizzato in ferro. All'interno del vano garage troviamo realizzato un soppalco in legno della superficie di **circa mq. 14,00.** -

I materiali impiegati sono del tipo economico, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione Consistenza Immobiliare

Il locale garage con l'annesso deposito misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 60,45**, per una superficie utile (*locale garage e locale deposito*) di circa **mq. 56,64**, il soppalco misura una superficie di circa **mq. 14,00**. *La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa **mq. 51,17**.* -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati* - *Comune di Ginosa (TA)* – al foglio **32** – Particella **2004** - Sub **8** - Categoria **C/6** - Classe **3^A** - Consistenza **43 mq.** – Superficie Catastale Totale: **52 mq.** – Rendita Catastale **€ 88,83** – *Via Gaetano DONIZETTI (reale Via Massimo D'Azeglio), snc. Piano: S1.*

in ditta:

1- [REDACTED] 2 - codice fiscale: [REDACTED] * - Proprietà 1/1

Confini

nell'insieme con la detta via (Massimo D'Azeglio) con proprietà [REDACTED] con spazio di manovra, salvi se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastralmente Via G. Donizetti), snc. La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. I muri perimetrali misurano uno spessore di circa cm. 30/35; la tramezzatura interna ha uno spessore di cm. 25. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto-traccia. Il portone è realizzato in ferro. Il pavimento è realizzato con mattoni in cemento. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate a civile abitazione e tinteggiate. I materiali impiegati sono del tipo economico, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si presenta in **BUONO** stato di manutenzione e conservazione.

Riferimenti catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di Ginosa (TA)** come segue:

COMUNE DI GINOSA (E036) (TA)														
Catasto Fabbricati														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori	
1		32	2004	8			CI/6	3	43 mq.	Totale: 52 mq.	€ 88,83	Via Gaetano DONIZETTI Piano S1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie		
N	DATI ANAGRAFICI									CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1												(2) Proprietà 1 / 1		
DATI DERIVANTI DA														

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 32 particella 2004 sub 8** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.

Riferimenti Progettuali lotto 1 e lotto 2

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. MARIO MONTI**, Notaio in Laterza, del **20/12/2018**, repertorio **57863**, è riportato quanto segue: *“la parte alienante, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, venne realizzata in virtù ed in conformità alla concessione edilizia n. 185/87 rilasciata in data 24/06/1994, a cui ha fatto seguito variante in sanatoria in data 21/12/1995, prot.llo 15149 pratica n. 185/87 C.E.N. 36/95, nel rispetto delle norme urbanistiche.....”*

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **11.09.2025** ho inviato a mezzo pec al *Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ginosa* richiesta di copie della C.E. n. 185/87 e C.E. in Sanatoria n. 36/95 con gli elaborati allegati, oltre ad eventuali domande di condono edilizio presentate ai sensi della legge 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003. La richiesta è stata protocollata in data 11/09/2025 con il n. 32478.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Ginosa in data 18/09/2025 mi ha inviato a mezzo pec. parte della documentazione richiesta. Il complesso edilizio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di espropriazione, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 185/87, protocollo n. 16210 rilasciata data 24 giugno 1984, a cui ha fatto seguito variante in sanatoria protocollo n. 15149 – pratica 185/87, concessione edilizia n. 36/95 rilasciata in data 21.12.1995.

Dall'esame dell'ultima documentazione urbanistica rilasciata (C.E. n.36/95 del 21.12.95) inviatami dall'Ufficio Urbanistica ho rilevato quanto segue:

- 1. piano interrato** – nell'elaborato progettuale allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 36/95 (variante 1), l'unità immobiliare oggetto di espropriazione è riportato come Box 7.

Confrontando la consistenza immobiliare riporta nell'elaborato progettuale sopra menzionato con la consistenza immobiliare rilevata in loco, quest'ultima risulta essere **non conforme**.

Le difformità rilevate sono:

- a) L'esistenza di un soppalco in legno della superficie di circa **mq. 14,00** realizzato all'interno del locale garage;
- b) L'esistenza di un vano deposito della superficie coperta di circa **mq. 29,50** per una superficie utile di circa **mq. 24,94** ricavato al di sotto della rampa di accesso al piano interrato ubicata a ridosso della parete nord;

Per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico occorre presentare al Comune di Ginosa una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, versando una sanzione amministrativa, oneri di concessione, diritti di segreteria, ecc. oltre all'onorario del professionista.

2. piano secondo – confrontando l'elaborato progettuale allegato alla *concessione edilizia in sanatoria n. 36/95* (variante), con la consistenza immobiliare oggetto di espropriazione, questa risulta essere di una superficie coperta maggiore. La differenza di superficie rilevata rientra nella tolleranza prevista dall'art. 34bis del DPR 380/2001. Alla luce di ciò la consistenza immobiliare rilevata in loco si può considerare **conforme** con la consistenza immobiliare riportata nell'elaborato progettuale allegato alla C.E. in sanatoria n. 36/95.

Agli atti del Comune **non risulta rilasciato nessun certificato Abitabilità / Agibilità** per l'unità immobiliare oggetto di espropriazione.

Nel determinare il valore unitario del compendio immobiliare oggetto di espropriazione ho tenuto conto delle somme occorrenti per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico l'unità immobiliare descritta.

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è parte dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio, (catastralmente Via G. Donizetti), **snc.**, Piano **2^A** e Piano **S1**

Le consistenze immobiliari descritte sono censite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Ginosa (TA)*:

- c) foglio **32** – Particella **2004 Sub 15**, - Categoria **A/3** - Classe **4^A** - Consistenza **6,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 86 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 84 mq. – Rendita **€.** **395,09** – **Via Gaetano Donizetti, SNC. - Piano 2^A**
- d) foglio **32** – Particella **2004 Sub 8**, - Categoria **C/6** - Classe **3^A** - Consistenza **43 mq.** – Superficie Catastale Totale: 52 mq. – Rendita **€.** **388,83** – **Via Gaetano Donizetti, SNC. - Piano S1**

entrambe in ditta:

1 - [REDACTED] - codice fiscale: [REDACTED] - Proprietà 1/1

1. Al sig. [REDACTED], l'intero compendio immobiliare composto da un locale garage con annesso locale deposito posto al piano interrato e da un appartamento posto al secondo piano dell'edificio ubicato in Ginosa (TA) in Via massimo D'Azeglio, SNC. (catastalmente Via G. Donizzetti) distinto nel catasto fabbricati al **foglio 32, p.la 2004 sub 8 e p.la 2004 sub 15**, gli è pervenuto dalla **sig.ra [REDACTED]**, con atto di compravendita rogato dal **[REDACTED]**, in **data 20/12/2018, repertorio n. 57863, raccolta n. 31529**, registrato a Taranto in data **[REDACTED]** Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **[REDACTED]** -

2. Alla **sig.ra [REDACTED]**, l'unità immobiliare composta da locale garage con annesso locale deposito gli è pervenuta dal sig. **[REDACTED]**, in **data 11/02/1998**, con atto di compravendita rogato dal **Dott. [REDACTED]**, Notaio in Taranto, in data **[REDACTED]**, registrato a Taranto in data **[REDACTED]** al n. **750**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in **data 24/02/1998 ai nn. 2517 / 2113**.

3. Alla **sig.ra [REDACTED]**, l'unità immobiliare composta da locale garage con annesso locale deposito gli è pervenuta dal sig. **[REDACTED]**, in **data 11.02.1998**, con atto di compravendita rogato dal **Dott. [REDACTED]**, Notaio in Taranto, in **data 11.02.1998, repertorio n. 43955, raccolta n. 113689**, registrato a Taranto in data **01.03.1996 al n. 1689**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in **data 01/03/1996 ai nn. 3045 / 2526**.

TRASCRIZIONE						
Comune di Ginosa (TA) - compendio immobiliare - Fg 32 part.la 2004 sub 15 e p.la 2004 sub 8						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
22245	31049	28/12/2018	Compravendita	ZICARI MICHELE n. a Putigna- [REDACTED]	[REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED]	Atto Notarile Pubblico del 20/12/2018, Rep. n. 57863/31529 Notaio [REDACTED]

ISCRIZIONE						
Comune di Ginosa (TA) - compendio immobiliare - Fg 32 part.IIa 2004 sub 15 e p.IIa 2004 sub 8						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
3923	31050	28/12/2018	Ipoteca Volontaria	CHEBNCA S.P.A. - MILANO	[REDACTED] proprietà 1/1	Atto Notarile Pubblico del 20/12/2018 numero Repertorio n. 57864/31530 Notaio [REDACTED]

TRASCRIZIONE						
Comune di Ginosa (TA) - compendio immobiliare - Fg 32 part.IIa 2004 sub 15 e p.IIa 2004 sub 8						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
11346	15174	13/06/2025	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili	MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. MILANO (MI)	[REDACTED] 4)	ATTO GIUDIZIARIO del 20/05/2025 rep. n. 2621 - UFF.GIUD.CORTE D'APP.DI LECCE SEZ.DIST. DI TARANTO (TA)

Stato di possesso							
Titolo		Atto		Data Provvedimento		Canone Annuo	
libero							
Documentazione allegata/verificata							
Copia atti di provenienza	Rilievo Planimetria stato attuale	Planimetria Catastale	Planimetria Progetto	Locazione	Estratto atto di matrimonio	Certificati di residenza	Nota dell'Amministratore Condominiale
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO

Documentazione allegata/verifica							
Nota Iscrizioni e trascrizioni	Stralcio foglio di mappa	Certificato catastale storico (terreni e fabbricati)	Nota Ispezione Ipotecaria	Certificato notarile	Destinazione Urbanistica	Condono	Certif. Agibilità
SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO

Metodo di stima – lotto 1 e lotto 2

Per determinare il valore del compendio immobiliare secondo il vigente prezzo di mercato della zona, mi sono rivolto a colleghi, studi notarili e agenzie immobiliari, al fine di recuperare ogni utile elemento per esprimere un giudizio di stima, prossimo all'effettiva valutazione del mercato di zona.

Nel determinare il valore ho tenuto conto di alcuni fattori, quali: *zona urbanistica, ubicazione, opere di urbanizzazione presenti in zona, infrastrutture e servizi di quartiere, conformazione planimetrica, conformità urbanistica, destinazione d'uso, stato di manutenzione e di conservazione, andamento mercato immobiliare* e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che ha contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in esame.

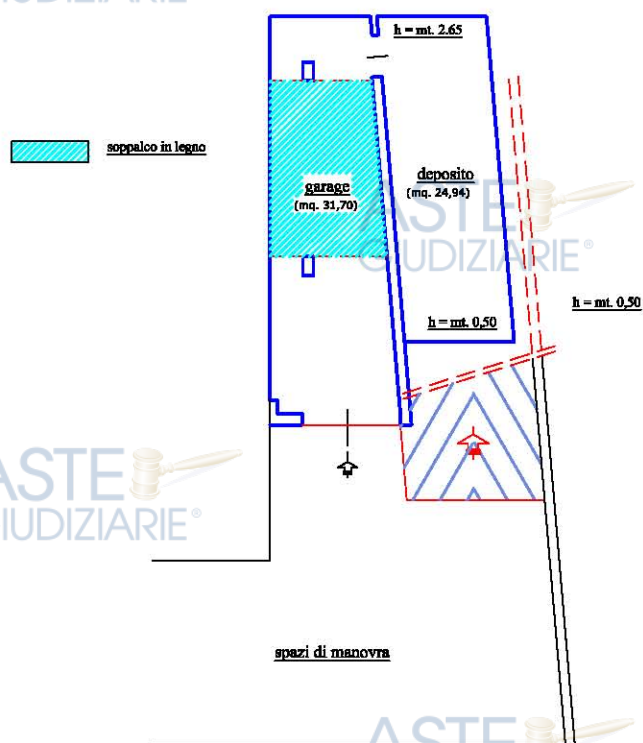
Ho tenuto conto anche del data base *dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nel borsino immobiliare.*

Acquisiti tutti gli elementi di valutazione, ho eseguito una media dei valori di mercato determinati secondo i vari metodi di stima, (valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo (V1) e Valore di mercato secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2). Entrambi i metodi rientrano in quelli indicati dal "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" definito dall'ABI, di concerto con il Consiglio nazionale dei Geometri e Geometri Laureati. Nel determinare il *valore unitario del compendio immobiliare* oggetto di espropriazione ho tenuto conto delle somme occorrenti per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico il compendio immobiliare oggetto di attenzione. -

Pianta Piano Interrato

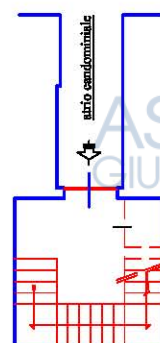
H = mt. 2.90

Via Massimo D'Azeglio



Via Massimo D'Azeglio

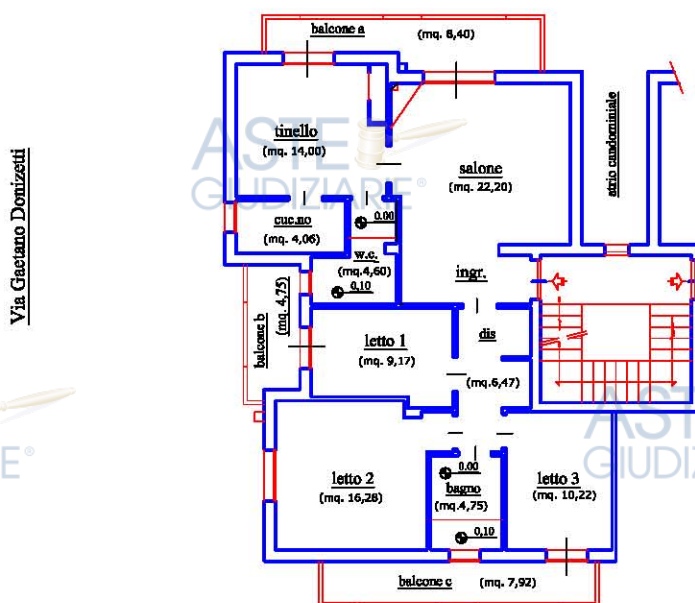
Pianta Ingresso Vano Scala



Pianta Piano Secondo

H = mt. 2.85

Via Massimo D'Azeglio



scala 1/200

TABELLA TECNICA - ABITAZIONE - LOTTO 1						
VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.		Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale	
ingresso-salone	mq	22,20				
	mq	14,00				
	mq	4,06				
	mq	4,60				
	mq	6,47				
disimpegno	mq	9,17	mq. 111,96	1	mq.	111,96
letto 1	mq.	16,28				
letto 2	mq.	10,22				
letto 3	mq.	4,75				
bagno	mq.	91,75				
TOTALE	MQ.	8,40	mq. 23,42	0,30 fino a mq. 25		
balcone a	mq.	4,75				
balcone b	mq.	7,92				
balcone c	mq.	21,07		0,10 ecced. l mq.25		
TOTALE	Mq.					
SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ. 118,99				

TABELLA TECNICA - GARAGE - LOTTO 2						
VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.		Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale	
Locale garage	mq	31,70	mq. 60,45	1	mq.	31,7
Locale deposito	mq.	24,94		0,5	mq.	12,47
Soppalco	mq	14,00		0,5	mq.	7,00
TOTALE	MQ.	70,64				
SUPERFICIE COMMERCIALE						MQ. 51,17

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 1

Il lotto si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento situato al **secondo piano** di un edificio **senza ascensore** ubicato nel Comune di Ginosa in Via Massimo D'Azeglio (catastalmente Via Gaetano Donizetti), con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale. L'abitazione nel suo interno si compone di una *zona giorno* con ingresso-salone, tinello, cucinino e w.c. e di una *zona notte* con tre vani letto, bagno e disimpegno. L'appartamento è dotato di tre balconi. Un balcone è ubicato prospiciente la sede stradale con accesso dal salone e tinello. Un secondo balcone è ubicato a ridosso dei vani letto 2 e 3 con accesso dagli stessi. Un terzo balcone è ubicato a ridosso del vano letto 1. -

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP. È inoltre dotata di un impianto di riscaldamento alimentato con il termo-camino ubicato all'interno del salone. All'interno dell'appartamento sono installati condizionatori a parete con split esterni. -

Le porte interne sono in legno tamburato, quelle esterne sono in alluminio anodizzato di colore bianco con tapparelle in pvc alimentate elettricamente. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno e w.c. troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Su una parte del soffitto del vano salone è realizzata una controsoffittatura in cartongesso. I materiali impiegati sono di buon livello, ma non di lusso, in buono stato di conservazione e manutenzione. -

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 111,96**, per una superficie utile di circa **mq. 91,75**. *L'unità abitativa è dotata di tre balconi della superficie utile complessiva di circa mq. 21,07 (8,40+4,75+7,92) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di mq. 23,02.* - La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa **mq. 118,99.** -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - *Catasto Fabbricati - Comune di Ginosa (TA)* - al foglio **32** - Particella **2004** - Sub **15** - - Categoria **A/3** - Classe **4^a** - Consistenza **6,5 vani** - Superficie Catastale Totale: **119 mq.** Totale: escluse aree scoperte**: **113 mq.** - Rendita **€ 537,12** - *Via Gaetano DONIZETTI (reale Via Massimo D'Azeglio), snc. Piano: 2^a.*

in ditta:

1. [REDACTED]

- Proprietà 1/1

Confini

nell'insieme con la detta via (Massimo D'Azeglio) con proprietà [REDACTED], con spazio di manovra, salvi se altri come meglio di fatto.

1 – Stima del VALORE DI MERCATO con metodo sintetico-comparativo (V1)

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – **Semestre 1 Anno 2025 - codice zona D2 – Periferica / RESTO Abitato / Vie Principali / Puglie / Raffaello/ Martiri di Ungheria** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Ho tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di assumere per l'immobile *un valore medio tra il minimo e massimo indicato nella tabella OMI – 1^a Semestre anno 2025 - per un'abitazione civile* con stato di conservazione "Ottimo" e con uno stato di conservazione "Normale", il valore medio determinato è pari a **€ 1.062,50 / mq.**

Formula: **Vt** = Superficie Commerciale * € / mq.

Dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt	
mq	118,99	€	126 426,88

2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico-comparativo (V1)

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
118,99	3,525	€. 419

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L.

=

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 419	12	5033

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 5033,28	10	€ 503,33

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 5033,28	€. 503,33	€. 4 529,95

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove:

Rn = reddito netto = (R.A.L. - Spese)

r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 4 529,95	3,39	€. 133 626,82

VALUTAZIONE FINALE = $(V + V2) / 2$

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	126 426,88	133 626,82	€. 130 026,85

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 130 026,85	€ 0,00	€. 130 026,85

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 2

Il lotto si compone della seguente unità immobiliare:

*Locale garage con annesso deposito composto da due ambienti situato al **piano interrato** dell'edificio ubicato nel Comune di Ginosa (TA) in Via Massimo D'Azeglio (catastralmente Via Gaetano Donizetti), snc., con portone d'ingresso immediatamente a *destra scendendo la rampa di accesso scoperta* ubicata a Nord.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. All'interno del locale garage troviamo realizzato un soppalco in legno della superficie di **circa mq. 14,00**. - I materiali impiegati sono del tipo economico in buono stato di conservazione e manutenzione -

Il locale garage con l'annesso deposito misura una *superficie coperta* complessiva di circa **mq. 60,45**, per una superficie utile (locale garage e locale deposito) di circa **mq. 56,64**; il soppalco in legno misura una superficie di circa **mq. 14,00**. *La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa **mq. 51,17**.* -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - *Catasto Fabbricati - Comune di Ginosa (TA)* - al foglio **32** - Particella **2004** - Sub **8** - Categoria **C/6** - Classe **3^A** - Consistenza **43 mq.** - Superficie Catastale Totale: **52 mq.** - Rendita Catastale **€ 88,83** - *Via Gaetano DONIZETTI (reale Via Massimo D'Azeglio), snc. Piano: S1.*

in ditta:

1. _____

2 - codice fiscale: _____

Confini

nell'insieme con la detta via (Massimo D'Azeglio) con proprietà _____, con spazio di manovra, salvi se altri come meglio di fatto.

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – **Semestre 1 Anno 2025 - codice zona D2 – Periferica / RESTO Abitato / Vie Principali / Puglie / Raffaello/ Martiri di Ungheria** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Ho tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale e dei costi necessari per avere l'unità immobiliare conforme sotto il profilo urbanistico. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di assumere per l'immobile *un valore pari a € 680 / mq.* (valore medio indicato nella tabella OMI primo semestre 2025 minimo €. 580/mq.-massimo 780/mq.) per locale autorimessa con stato di conservazione "**Normale**".

Formula: $V_t = \text{Superficie Commerciale} * \text{€ / mq.}$

Dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt	
mq	51,17	€	34 795,60

2 – Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico-comparativo (V1)

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
57,17	2,650	€. 152

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L.

=

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 152	12	1818

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 1818,01	5	€ 90,90

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 1818,01	€. 90,90	€. 1 727,11

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove:

Rn = reddito netto = (R.A.L. - Spese)

r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 1 727,11	4,39	€. 39 341,82

VALUTAZIONE FINALE = $(V + V2) / 2$

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	34 795,60	39 341,82	€. 37 068,71

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 37 068,71	€ 0,00	€. 37 068,71



R I E P I L O G O



VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO N. 1€. 130.026,85 ARROTONDATO A €. 130.000,00
EURO CENTOTRENTAMILA/00



VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO N. 2€. 37.068,71 ARROTONDATO A €. 37.100,00
EURO TRENTASETTEMILA/100,00



VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 1+ LOTTO 2 = €. 167.100,00
EURO CENTOESSANTASETTEMILA100/00

Manduria, li 21.11.2025

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

