



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



## RELAZIONE DI CONSULENZA



**PROCEDIMENTO E.I. 205/2024**



**PROMOSSO DA**

**YODA SPV S.R.L.**



**CONTRO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



Il C.T.U.

*dott. ing. Natascia Zacchei*



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 205/2024 CONTRO xxxxxxxx PROMOSSA DA  
YODA SPV S.R.L.



## Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI .....	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	OPERAZIONI PERITALI .....	8
0.5	SOPRALLUOGHI.....	8
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO .....	8
<b>1.</b>	<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>10</b>
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO .....	11
1.3	VINCOLI E SERVITÙ .....	17
1.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	18
1.5	STATO MANUTENTIVO.....	18
1.6	SPESE CONDOMINIALI: .....	18
1.7	CONCLUSIONI.....	18
1.8	CONSISTENZA.....	18
1.9	CONFINI .....	19
1.10	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA E SANABILITÀ .....	19
1.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	20
1.12	CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE .....	20
1.13	METODO DI STIMA.....	20
1.14	VALUTAZIONE.....	22
1.15	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	26
1.16	PREZZO A BASE D'ASTA.....	26
1.17	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	27
1.18	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO .....	27
1.19	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI: .....	28
1.20	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	29
	<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>

## 0.1 *Quesiti*

Nomina 27/03/2025 comunicata a mezzo pec il 28/03/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 28/03/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 17/11/2025

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

L'esperto deve provvedere:

- 1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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) Ad accettare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e -in tal caso- se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) 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. 2c.p.c);

11) 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);

12) 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;

**13)** 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;

**14)** 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.



## 0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI Ginosa (TA)							
6/2022	-	Piena proprietà degli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni e accessori, di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (C.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) siti nel Comune di Ginosa (TA), via Michelangelo Buonarroti n.9, censito al N.C.E.U. fabbricati come segue foglio 32, particella 828 sub 5, categoria A\4 il tutto salvo errori e come meglio di fatto.					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Rend.
Comune di Ginosa (TA)							
-	32	828	5	A/4	3	4 VANI	€ 247,90
In ditta:							
❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (TA) il 27/08/1979, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.							

## 0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e la non rappresentazione del secondo piano (vano -tettoia-terrazza).

Sarà necessario l'aggiornamento degli atti catastali, successivamente alla regolarizzazione tecnico-urbanistica, con un esborso di circa € 100 oltre l'onorario del tecnico redattore.

<b>Catasto urbano - Dati aggiornati</b>							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend.
<b>Comune di Ginosa (TA)</b>							

32	828	5	A/4	3	4 VANI	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 69 m <sup>2</sup>	€ 247,90
----	-----	---	-----	---	--------	---	----------

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 20/01/2005 con il regime di separazione dei beni.

#### 0.4 Operazioni peritali

La scrivente, previo accordo con il custode avv. Antonio Laterza, a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava al debitore la data di sopralluogo al 28/04/2025 alle ore 9:30. Le stesse ritornavano al mittente.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico per l'acquisizione del fascicolo edilizio, l'Ufficio anagrafe del Comune di GINOSA (TA), il NOTAIO MONTI, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico conferitomi.

#### 0.5 Sopralluoghi

In data 28/04/2025 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo regolarmente visto che l'occupante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento consentiva l'accesso ai luoghi.

#### 0.6 Individuazione del lotto

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Ginosa (TA)		



E.I. 205/2024	Unico	<p>“Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, siti alla via Michelangelo Buonarroti n. 5 (catastalmente n.9), in Ginosa (TA), composto al piano terra da ingresso, cucinino/soggiorno-pranzo, bagno e ripostiglio; al primo piano da disimpegno, due vani, un bagno e un balcone; al secondo piano (lastrico solare) da un vano e dal terrazzo parzialmente coperto con tettoia; confinante nella sua interezza con via Buonarroti e altre proprietà, salvo altri o più recenti confini; riportata in Catasto al foglio 32, particella 828 sub 5, Z.C. -, categoria A/4 classe 3^, via Michelangelo Buonarroti n.9, piano T-1, vani 4, sup. catastale Totale: 70 m² Totale: escluse aree scoperte 69 m², R.C. € 247,90. L’immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata”.</p>
---------------	-------	--

### Catasto urbano – Lotto unico

Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
<b>Lotto Unico</b>	<b>Comune di GINOSA (TA)</b>							
	32	828	5	A/4	3	4 VANI	Totale: 70 m²; Totale: escluse aree scoperte**: 69 m²	€ 247,90

#### In ditta:

❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TA) il 27/08/1979, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

## 1. Lotto Unico

**Descrizione sintetica:** *“Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, siti alla via Michelangelo Buonarroti n. 5 (catastalmente n.9), in Ginosa (TA), composto al piano terra da ingresso, cucinino/soggiorno-pranzo, bagno e ripostiglio; al primo piano da disimpegno, due vani, un bagno e un balcone; al secondo piano (lastrico solare) da un vano e dal terrazzo parzialmente coperto con tettoia; confinante nella sua interezza con via Buonarroti e altre proprietà, salvo altri o più recenti confini; riportata in Catasto al foglio 32, particella 828 sub 5, Z.C. -, categoria A/4 classe 3<sup>^</sup>, via Michelangelo Buonarroti n.9, piano T-1, vani 4, sup. catastale Totale: 70 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 69 m<sup>2</sup>, R.C. € 247,90. L’immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”.*

Il fabbricato è stato realizzato con NULLA OSTA n. 9/66 rilasciato il 12/05/1966 e successiva variante autorizzata con nulla osta del 27/06/1966 per la realizzazione del bucataio sul piano terrazza (secondo piano) e per variazione prospettica.

Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità n. 09/1966 del 09/12/1966.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

L’immobile è difforme dai progetti approvati dal Comune di Ginosa.

Le difformità riscontrate sono in parte sanabili e in parte no, prevedendo pertanto il ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile e la presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Ginosa (TA).

I costi per la pratica edilizia necessaria sia per la sanatoria, sia per il ripristino dello stato dei luoghi sono di circa €. 1,500,00, il tutto per quanto descritto o meglio rappresentato nella pianta di rilievo e comparato con quanto assentito, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune. Sono esclusi gli onorari del tecnico redattore.

I costi per l’aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 100,00 salvo l’onorario del tecnico redattore.

Ai fini della stima la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

Inoltre, il valore di stima finale si intende anche comprensivo dei costi da dover esborsare al fine del ripristino dello stato dei luoghi, delle spese di conferimento a discarica e di quant'altro occorra per dare il lavoro finito ed eseguito a regola d'arte.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non vi è amministratore di condominio essendo un fabbricato unifamiliare.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

**Valore a base d'asta per l'intero Lotto:**

**€. 88.500,00**

### **1.1 Caratteristiche zona**

La zona è periferica rispetto all'abitato di Ginosa. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

### **1.2 Fabbricato**

Il fabbricato è composto da piano terra, primo e secondo ed è della tipologia unifamiliare. Le tamponature perimetrali sono dello spessore di circa cm. 40; le tramezzature interne di spessore centimetri 10; il solaio è piano.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto al piano terra da ingresso, cucinino/soggiorno-pranzo, bagno e ripostiglio; al primo piano, al quale si accede da scala interna, da disimpegno, due vani, un bagno e un balcone; al secondo piano (lastrico solare) da un vano e dal terrazzo parzialmente coperto con tettoia(abusiva).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

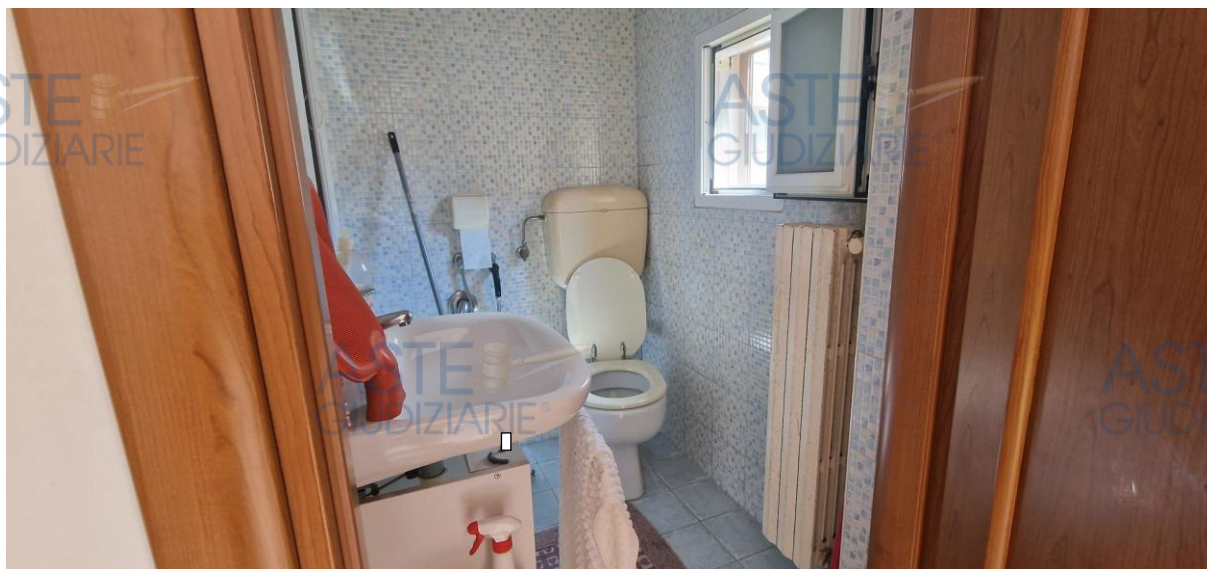








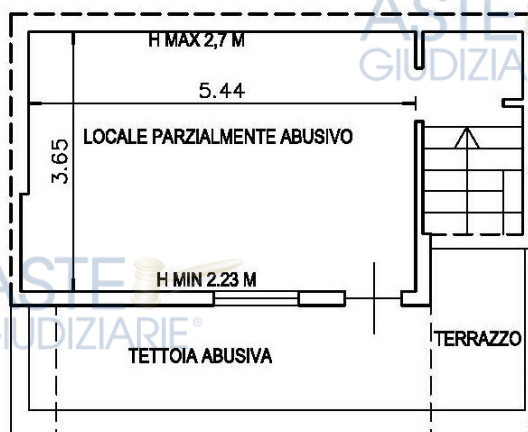




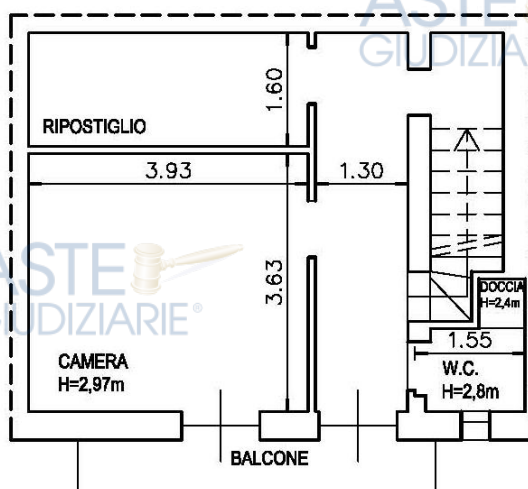
Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria di rilievo riportato di seguito.



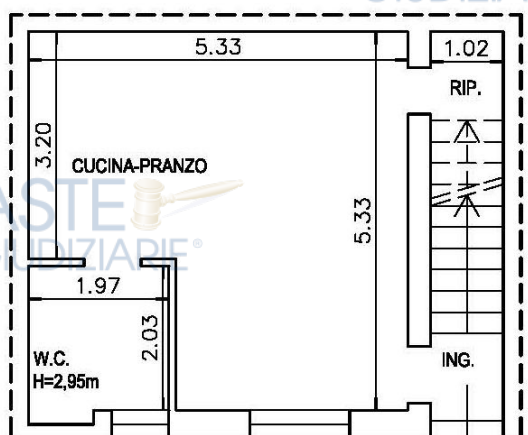
## RILIEVO Pianta Piano Secondo



## RILIEVO Pianta Piano Primo



## RILIEVO Pianta Piano Terra



### 1.3 Vincoli e servitù

No.

#### **1.4 Materiali e impianti**

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane, gli infissi interni in legno, pavimenti in ceramica e in graniglia di marmo, rivestimento con piastrelle in ceramica nel bagno e in cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, gas e riscaldamento autonomo con elementi radianti.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

#### **1.5 Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni necessitando di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, presentando fenomeni di condensa e infiltrazioni di acqua meteorica in più punti.

#### **1.6 Spese condominiali:**

No, essendo un fabbricato della tipologia unifamiliare.

#### **1.7 Conclusioni**

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

#### **1.8 Consistenza**

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*” ed applicata alle superfici come assentite dal Comune.

Visto che quanto realizzato in ampliamento e abusivamente dovrà essere demolito al fine del ripristino dello stato dei luoghi, i costi della demolizione compensano il valore venale degli stessi e pertanto a tali superfici si è attribuito un rapporto mercantile pari a 0.

<b>Riepilogo ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Area</b>	<b>Rapp.</b>	<b>superficie equivalente circa</b>
<i>Superficie lorda residenziale pt-p1</i>	82	1	82
<i>Sup. balcone p.1</i>	3,90	0,3	1
<i>Bucataio assentito superficie lorda in pianta p.2°</i>	12	0,5	6
<i>Bucataio ampliato abusivamente sup. lorda in pianta p.2°</i>	11	0	0
<i>Tettoia al piano 2°</i>	10	0	0
<i>Terrazzo piano 2°</i>	11	0,1	1
<b>Totale superficie commerciale circa</b>			<b>90</b>

## 1.9 Confini

Detto immobile confina nella sua interezza con via Buonarroti e altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

## 1.10 Titoli edilizi, conformità catastale, urbanistica e sanabilità

Il fabbricato è stato realizzato con NULLA OSTA n. 9/66 rilasciato il 12/05/1966 e successiva variante autorizzata con nulla osta del 27/06/1966 per la realizzazione del bucataio sul piano terrazza (secondo piano) e per variazione prospettica.

Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità n. 09/1966 del 09/12/1966.

**La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.**

**L'immobile è difforme dai progetti approvati dal Comune di Ginosa.**

Le difformità riscontrate rispetto a quanto assentito dal Comune di Ginosa sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- creazione di un w.c. al piano terra;
- chiusura di una porta finestra a finestra;
- realizzazione di ampliamento plano-volumetrico, il locale bucataio posto al piano

secondo risulta ampliato sia in superficie, sia in altezza;

- creazione sul terrazzo di copertura di una tettoia con intelaiatura in ferro e copertura in pannelli coibentati;
- variante prospettica,

e quant'altro si evinca meglio dalla comparazione tra lo stato assentito e lo stato di rilievo (stato di fatto) allegati.

Le difformità risultano in parte sanabili e in parte no, è necessario pertanto il ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile e la presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Ginosa (TA).

I costi per la pratica edilizia necessaria sia per la sanatoria, sia per il ripristino dello stato dei luoghi sono di circa €. 1,500,00, il tutto per quanto descritto o meglio rappresentato nella pianta di rilievo e comparato con quanto assentito, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune.

Sono esclusi gli onorari del tecnico redattore.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 100,00 salvo l'onorario del tecnico redattore.

Ai fini della stima la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

Il valore di stima inoltre si intende anche comprensivo dei costi da dover esborsare al fine del ripristino dello stato dei luoghi, delle spese di conferimento a discarica e di quant'altro occorra per dare il lavoro finito ed eseguito a regola d'arte.

### ***1.11 Stato di occupazione***

L'immobile risulta occupato senza titolo.

### ***1.12 Congruità canone di locazione***

L'inquilino dichiara di non avere un contratto di locazione registrato e di versare € 370,00 mensilmente ai parenti del sig. XXXXXXXXXXXX, così come riportato nel verbale di sopralluogo e controfirmato dallo stesso.

La sottoscritta ritiene congruo tale canone di locazione.

### ***1.13 Metodo di stima***

L'immobile è sito in Ginosa (TA).

secondo l'O.M.I. si sono riscontrati i valori medi:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GINOSA

Fascia/zona: Periferia/RESTO%20DELL%20ABITATO%20(VIE%20PRINCIPALI%20RUGLIE,%20RAFFAELLO,%20MARTIRI%20D%20UNGHERIA,%20DUE%20CANTIERI)

Codice zona: D2

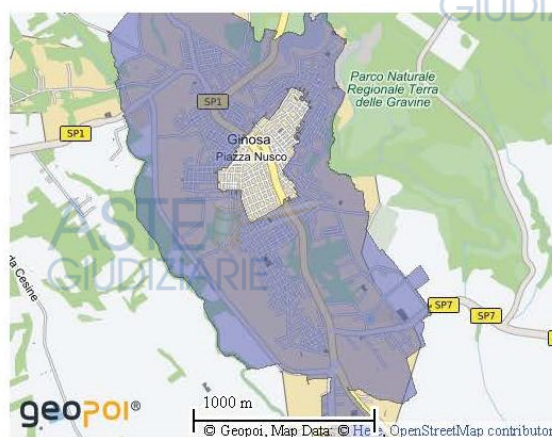
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1500	L	3,5	4,8	L
Abitazioni civili	Normale	740	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	590	L	1,4	1,9	L
Autonimesse	Normale	380	690	L	1,3	2,1	L
Box	Normale	580	780	L	2,3	3	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	3,2	4,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **localizionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità

dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

### 1.14 Valutazione

La sottoscritta ha valori dichiarati in preliminari di vendita e pubblicità immobiliari, decurtati questi ultimi del 5%, ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COM- MERCIALE M <sup>2</sup>	COMPA- RABILE PREZZO UNITA- RIO €/m <sup>2</sup>
Preliminare di vendita del 17/04/2025	Via Giorgio Al- mirante 1, Gi- nosa	€. 165.000,00	L'appartamento al se- condo piano con an- nesso box auto comples- sivi; (119+27x0,5) =132 m <sup>2</sup> commerciali apparta- mento e box auto. Stato manutentivo buono e stabile dotato di ascen- sore. Anno di costru- zione 1988	COMP 1 1.250,00€/m <sup>2</sup>
Pubblicità su immobiliare.it: <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/118881413/?entryPoint=map#foto13">https://www.immobiliare.it/annunci/118881413/?entryPoint=map#foto13</a> del 03/06/2025	Via Trento 49, ginosa	€.115.000,00	Appartamento indipen- dente di 90 mq ubicato a pochi minuti a piedi dal centro, distribuito su due livelli più ampio ter- razzo e composto da: soggiorno, cucina, due bagni, camera da letto, cameretta, e stanza con armadio a muro, 90 m <sup>2</sup> commerciali. senza ascensore. Stato manu- tentivo buono. Anno di costruzione 1983	COMP 2 1.277,00€/m <sup>2</sup>

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è:

<b>Riepilogo ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Area mq</b>	<b>Rapp. mercan- tile</b>	<b>superficie equivalente circa</b>
<i>Superficie lorda residenziale pt-p1</i>	82	1	82
<i>Sup. balcone p.1</i>	3,90	0,3	1
<i>Bucataio assentito superficie lorda in pianta p.2°</i>	12	0,5	6
<i>Bucataio ampliato abusivamente sup. lorda in pianta p.2°</i>	11	0	0
<i>Tettoia al piano 2°</i>	10	0	0
<i>Terrazzo piano 2°</i>	11	0,1	1
<b>Totale superficie commerciale circa</b>			<b>90</b>

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	GINOSA	GINOSA				Ginosa
Frazione / Località						
Indirizzo	via Giorgio Almirante 1	via Polibio 42				via Michelangelo Buonarro
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Semicentrale				periferica
Origine del dato	Documentazione	Sito internet				
Fonte	preliminare del 17/04/2025	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/118881413/?entryPoint=map#foto13">https://www.immobiliare.it/annunci/118881413/?entryPoint=map#foto13</a>				
* Data (mesi) (n)	3	1				
Descrizione	L'appartamento al 2 piano internamente è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.	Appartamento indipendente di 90 mq ubicato a pochi minuti a piedi dal centro, distribuito su due livelli più ampio terrazzo e composto da: soggiorno, cucina, due bagni, camera da letto, cameretta, e stanza con armadio a muro				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costr./ristruttur.	1988	1983				2000
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	buono	buono				sufficiente
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	2	2				2
* Livello piano (n)	2	2				2
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio

Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
* Sup.commerciale (mq)	132	90				90
* Prezzo richiesto	€ 165.000,00	€ 115.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	5%				
Prezzo scontato	€ 165.000,00	€ 109.250,00				



## Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 165.000,00	€ 109.250,00				
Data (mesi) (n)	3	1				
Sup. comm. (mqe.)	132	90				90
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	2	2				2
Ascensore (0-1)	1	0				0
Livello Piano (n)	2	2				2
Stato manutenz. (n)	4	4				3
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	1213,89
----------------------------	--------	---------

Data	Riv. annua	1%
------	------------	----

Servizi Igienici	Costo (C)	8000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	25

Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	25

Livello piano	Coeff. piano	1%
---------------	--------------	----

Ascensore del soggetto	assente
------------------------	---------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150
--------------------	---------------------	-----

Box / Posto auto	Valore	10000
------------------	--------	-------

## Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,0025	0,000833333			
Sup. comm. (mqe.)	1250,0	1213,9			
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286			
Servizi igienici (n)	2285,714286	2285,714286			
Livello Piano (n)	1650	1092,5			
Stato manutenz. (n)	150	150			
Box/posto auto coperto (n)	10000	10000			

## Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,01	0,00			
Sup. comm. (mqe.)	-50983,33333	0			
Dotazione impiantistica (n)	0	0			
Servizi igienici (n)	0	0			
Livello Piano (n)	-6600	0			
Stato manutenz. (n)	-13500	-13500			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 93.916,67	€ 95.750,00	0	0	0
--------------------------	-------------	-------------	---	---	---

Peso dei comparabili	50%	50%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	95750,00
Minimo	93916,67

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 94.833,34
-------------------------	-------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.050
-----------------------------------	-------

*Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:*

**Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 95.000,00**

**1.15 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi: € 4.750,00

[5%valore di mercato]

Spese per le pratiche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 1.600,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Spese condominiali € 0

---

**TOTALE € 6.350,00**

**1.16 Prezzo a base d'asta**

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

**P<sub>b.a. lotto</sub> = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) = € 95.000,00-6.350,00= €**

88.650,00 circa

**€ 88.500,00.**

**Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =**

**intero lotto € 88.500,00**

**Lotto unico: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.**



### 1.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 15/07/2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n. part. / gen.

**L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risulta:**

- per la piena proprietà per i diritti di 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (TA) il 27/08/1979, per la proprietà di 1/1, per atto di compravendita del 26/04/2007, rogante Notaio Monti Marco, rep. 32559/12401, trascritto a Taranto il 04/05/2007 n.r.g. 8682.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 20/01/2005 con il regime di separazione dei beni.

### 1.18 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
14015	15/07/2024	Pignoramento immobiliare del 02/07/2024 rep. n. 3698, pubblico ufficiale Unep Corte D'appello Sezione Di Taranto, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Immobiliari di Taranto.	YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV)
8262	04/05/2007	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/04/2007 REP. N. 32559/12401, NOTAIO Marco Monti, notaio in Lateralza	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (TA) il 27/08/1979, piena proprietà
5741	12/04/2002	ATTO DI DIVISIONE DEL 04/04/2002 REP. N. 23399, NOTAIO Mobilio Prospero	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxx (TA) il 28/06/1967, piena proprietà

20846	29/10/2009	Successione del 13/03/2002 al n. 83/1244 de cuius xxxxxx nata a xxxxx il 07/03/1935, deceduta il 19/02/2002 per i diritti di 1/3 di piena proprietà	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a xx (TA) il 28/06/1967, piena proprietà; Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a xx il 25/08/1969; Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato in xxx il 18/11/1964, per i diritti di 1/9 ciascuno di piena proprietà
8683	04/05/2007	Accettazione tacita d'eredità a rogito Notaio Marco Monti del 26/04/2007 rep. 32559/12401	
20472	27/10/2009	Successione del 13/02/2002 al n. 51/1241 de cuius Xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxx il 20/11/1934, deceduto il 21/12/2001 per i diritti di 1/1 di piena proprietà	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a xx (TA) il 28/06/1967, piena proprietà; Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a xx il 25/08/1969; Xxxxxxxxxxxxxxxxxxnato in xxx il 18/11/1964, per i diritti di 2/9 ciascuno di piena proprietà. Xxxxxxxxxxxxxxxxxnata a xx (TA) il 07/03/1935 per i diritti di 1/3 di piena proprietà.
8684	04/05/2007	Accettazione tacita d'eredità a rogito Notaio Marco Monti del 26/04/2007 rep. 32559/12401	

### 1.19 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3542	04/05/2007	Ipoteca volontaria rep. n. 32560/12402 del 26/04/2007 a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Monti Marco di Laterza, per un montante ipotecario di € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00 per la durata di 25 anni.	SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli

**1.20 Documentazione allegata/verificata**

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

TARANTO (TA), 15/07/2025



**NATASCIA ZACCHEI**  
Certificato N. 19FI00126PU17

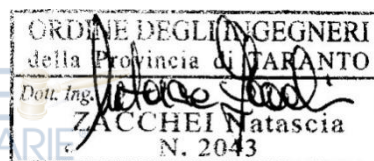
UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

**PERSONALE CERTIFICATO**

**VALUTATORE IMMOBILIARE - LIVELLO AVANZATO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



**Gli allegati comprendono:**

1. *Ricevute della raccomandata A.R. e pec alle parti;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza;*
4. *Visura catastale; Planimetria catastale (attuale e precedente); estratto di mappa;*
5. *Titolo edilizio, progetto, agibilità;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Rilievo grafico;*
8. *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*
9. *Schema riassuntivo descrittivo del lotto;*
10. *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;*
11. *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
12. *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*