



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 221/2025



PROMOSSO DA



“ALTEA SPV S.R.L.”

CONTRO

“*”**



Il C.T.U.



dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE.....	3
0.1 QUESITI	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.5 OPERAZIONI PERITALI	8
0.6 SOPRALLUOGHI	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1. LOTTO N. 1	10
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	10
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	10
1.3 FABBRICATO	10
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	11
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	11
1.7 AMBIENTI.....	11
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	12
1.9 CONFINI	12
1.10 PRATICA EDILIZIA	12
1.11 AGIBILITÀ	12
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	12
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
1.14 STATO DI POSSESSO.....	13
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	14
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	14
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	14
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	15
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	15
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	15
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica.....	15
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità.....	15
1.21 CONCLUSIONI.....	15
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	16
1.24 PREZZO STIMATO	16
2. DESCRIZIONI SINTETICHE.....	17
2.1 LOTTO N. 1	17
INDICE ALLEGATI	18

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 8/09/2025

Con provvedimento del 16/09/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto: che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura,

nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun proprietario, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

9) *Ad accertare 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. 2 c.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.

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.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Ginosa		
221-2025	1	Immobile situato in Ginosa, in via Raffaello Sanzio n. 19, piano 2, censito nel catasto fabbricati al foglio 32, particella 3542, sub. 5, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, sup. catastale 109 mq, rendita € 453,19.
	2	Immobile situato in Ginosa, in via Arrigo Boito n. 14/B, censito nel catasto fabbricati al foglio 32, particella 3542, sub. 18, cat. C/6, classe 3, consistenza 29 mq, sup. catastale 33 mq.

Catasto fabbricati - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa							
1	32	3542	5	A/3	3	6,5 vani	€ 453,19
In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni							
Comune di Ginosa							
2	32	3542	18	C/6	3	29 mq	€ 59,91
In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa								
1		32	3542	5	A/3	3	6,5 vani	€ 453,19
In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni								
Comune di Ginosa								
2		32	3542	18	C/6	3	29 mq	€ 59,91
In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che il debitore (estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio – Allegato C).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avv. Fabio Venuto, custode giudiziario nominato dal Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) al debitore, il sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 13/10/2025 alle ore 16:00. In tale giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso gli immobili pignorati, a Ginosa, dando inizio alle operazioni di sopralluogo. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Ginosa		
221-2025	1	Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito in via Raffaello Sanzio n. 19 a Ginosa, e precisamente quella posta al secondo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 5, e di un locale box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, avente accesso diretto da via Arrigo Boito (catastalmente n. 14/B) e precisamente dalla terza porta basculante a sinistra guardando il prospetto del fabbricato, ed anche dal disimpegno interno al piano seminterrato attraverso la porta posta di fronte all'ingresso del disimpegno, identificato in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 18.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Ginosa							
1	32	3542	5	A/3	3	6,5 vani	€ 453,19

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Ginosa							
	32	3542	18	C/6	3	29 mq	€ 59,91
In ditta: ***, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito in via Raffaello Sanzio n. 19 a Ginosa, e precisamente quella posta al secondo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 5, e di un locale box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, avente accesso diretto da via Arrigo Boito (catastalmente n. 14/B) e precisamente dalla terza porta basculante a sinistra guardando il prospetto del fabbricato, ed anche dal disimpegno interno al piano seminterrato attraverso la porta posta di fronte all'ingresso del disimpegno, identificato in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 18 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Ginosa, in una zona periferica dell'abitato, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, dotato di ascensore, è composto dal piano seminterrato destinato a box per auto e da cinque piani superiori destinati a civili abitazioni. La struttura portante del fabbricato è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tom-pagno a doppia fodera in laterizio, completi di intonaco plastico. Gli infissi esterni sono in an-ticorodal e vetro con tapparelle in pvc di colore chiaro e cassonetto nascosto internamente. I parapetti dei balconi sono metallici e vetrati. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

1.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali¹ allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra nell'abitazione è il soggiorno-pranzo che dà accesso alla cucina, ad un bagno con antibagno e ad un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da tre stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio. La superficie utile interna è di circa 88 mq. L'altezza utile è di circa 2,75 m. All'esterno si completa con due balconi, aventi superficie complessiva di circa 9,00 mq. La superficie lorda è di circa 106 mq.

¹ Nel locale box è stato ricavato un ripostiglio di circa 2,7 mq sulla parete adiacente la porta pedonale interna di ingresso.

Il locale box, posto al piano seminterrato, si compone di un vano principale dalla superficie utile di circa 26 mq e di un ripostiglio dalla superficie utile interna è di circa 2,7 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,55 m. La superficie lorda è di circa 33 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal vetrati con avvolgibili in pvc. I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, citofonico e di riscaldamento autonomo. Il locale box ha pavimento in ceramica e pareti intonacate ed è dotato dell'impianto elettrico. L'infisso esterno di accesso al box è metallico e basculante, la porta interna è metallica.

1.6 Stato manutentivo

L'appartamento ed il box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sebbene in uno dei bagni ci siano fenomeni di condensa con muffe. Inoltre, sulla base di quanto riportato nel par. 1.11, non è possibile esprimersi sulla conformità degli impianti alle norme vigenti. L'intero piano seminterrato di cui è porzione il locale box, ed ogni singolo locale box, infine, per poter consentire di custodire autovetture, dovranno essere adeguati alle attuali norme antincendio che potrebbero prevedere anche lavori di tipo edile ed impiantistico.

1.7 Ambienti

Ambiente coperto	Superficie (mq)
Soggiorno/pranzo	27,8
Cucina	6,0
Bagno e antibagno	7,0
Disimpegno	5,8
Ripostiglio	1,7
WC	4,0
Letto	10,4
Letto	10,4
Letto	14,4
Locale box (p.S1)	26,0
Ripostiglio (p.S1)	2,7
Ambiente scoperto	Superficie (mq)
Balcone	5,1
Balcone	3,9

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Coperta (p.2)	87,5
Scoperta (p.2)	9,0
Coperta (p.S1)	28,7
Lorda (appartamento)	105,7
Lorda (locale box)	33,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno degli immobili oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'abitazione confina, nell'insieme, con Via Raffaello Sanzio, con Via Arrigo Boito e con vano scale, salvo altri. Il locale box confina nell'insieme con Via Raffaello Sanzio e con proprietà *** da due lati o aventi causa, per tre lati, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Sulla base dei documenti trasmessi dal Comune di Ginosa, risulta che il fabbricato, di cui sono porzione l'abitazione ed il locale box oggetto di pignoramento, sia stato realizzato in forza della Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Ginosa in data 18 marzo 2008 prot. n. 8821, a cui hanno fatto seguito il Permesso di Costruire n. 41 Prot. n. 2197 del 27 aprile 2011 ed il Permesso di Costruire n. 54 Prot. n. 15921 del 3 giugno 2011 (Allegato G).

1.11 Agibilità

Sulla base dei documenti trasmessi dal Comune di Ginosa, non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità. Si fa presente che nell'atto di provenienza, il dante causa, nel 2016, ha dichiarato che *"per l'agibilità del fabbricato (...), non è stata ancora rilasciata la relativa licenza, ma, con richiesta in data 14 luglio 2011 protocollata al n. 21434, è stata presentata la domanda per ottenerla"*.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 11/07/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 32 particella 3542 subalterni 5-18 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Marco Monti	19 settembre 2016	22 settembre 2016	15495
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 32 particella 3542 subalterni 5-18 – ***						
dal 10/06/2025 al 22/09/2016	***	Atto di compravendita	Notaio Marco Monti	19/09/2016	22/09/2016	15495
dal 22/09/2016 al 14/10/2008	***	Atto di compravendita	Notaio Marco Monti	18/09/2008	14/10/2008	21029
dal 14/10/2008 al 31/10/1998	***	Decreto di individuazione e assegnazione immobili	Notaio Marco Monti	31/10/1989	22/12/1989	20430

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'abitazione e il locale box, alla data del sopralluogo, sono risultati occupati dal debitore.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

./.

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Costituzione di vincolo di destinazione del Notaio Monti Marco del 21 luglio 2011 repertorio n. 45618/22120 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 26 luglio 2011 al numero di registro generale 20577 e numero di registro particolare 13917.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2607	22/09/2016	Ipoteca volontaria	Unicredit SPA

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13473	11/07/2025	Pignoramento immobiliare	ALTEA SPV SRL

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto all'elaborato grafico riscontrato, consistenti in una diversa distribuzione interna all'interno del locale box, regolarizzabile, previa verifica di adeguamento alle norme antincendio, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale dell'abitazione (Allegato F) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, quella del locale box (Allegato F) dovrà essere aggiornata dopo essere stata regolarizzata urbanisticamente, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente².

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* circa € 430,00/anno
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* € 960,00.

1.17 Documentazione allegata/verificata

² Informazioni trasmesse dall'amministratore pro tempore (Allegato I)

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	---	Si	Si	---	Si	---

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	---	---	Si	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Per quanto è possibile riscontrare sul titolo edilizio, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Ginosa, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e del locale box, della agibilità non riscontrata e che il locale box, insieme all'intero piano seminterrato destinato ad autorimessa, dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio, prima di essere utilizzato per custodire un'autovettura, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie commerciale per l'abitazione e € 700,00 per il locale box

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima del lotto è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [105,7 + (9,0 \times 0,30)] \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} + 33 \text{ mq} \times \text{€} 700,00/\text{mq} = 108,4 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} + 33 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€} 131.500,00.$$

1.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 13.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 960,00

1.24 Prezzo stimato

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

$$P_{\text{stimato}} = \text{€} 131.500,00 - (\text{€} 13.150,00 + \text{€} 5.000,00 + \text{€} 960,00) = \text{€} 112.390,00, \text{ che si arrotonda a } \text{€} 112.500,00.$$

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito in via Raffaello Sanzio n. 19 a Ginosa, e precisamente quella posta al secondo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificata in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 453,19, e di un locale box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, avente accesso diretto da via Arrigo Boito (catastalmente n. 14/B) e precisamente dalla terza porta basculante a sinistra guardando il prospetto del fabbricato, ed anche dal disimpegno interno al piano seminterrato attraverso la porta posta di fronte all'ingresso del disimpegno, identificato in catasto fabbricati al foglio 32 particella 3542 sub. 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita € 59,91.

L'abitazione confina, nell'insieme, con Via Raffaello Sanzio, con Via Arrigo Boito e con vano scale, salvo altri. Il locale box confina nell'insieme con Via Raffaello Sanzio e con proprietà *** da due lati o aventi causa, per tre lati, salvo altri.

Il lotto in oggetto, per il quale non è stato riscontrato il certificato di agibilità, presenta difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile. Il locale box dovrà essere adeguato alle attuali norme antincendio. Il lotto è occupato dal debitore.

Prezzo a base d'asta: € 112.500,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 25 marzo 2026

Indice allegati

Allegato A – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*

Allegato D – *Lotto 1 – Visure catastali*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*

Allegato G – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

Allegato H – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato I – *Lotto 1 – Nota dell'amministratore pro tempore*

Allegato J – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*

Allegato K – *Schema riassuntivo dei lotti*

Allegato L – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

Allegato M – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato N – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*