

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

N. 277/2024 RGE

LOTTO UNICO

OGGETTO:

*Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da:*

“INTESA SANPAOLO S.p.A.”

contro

“*”**



Giudice delle Esecuzioni:

ex ruolo Dott.ssa Francesca ZANNA

Tecnico incaricato alla stima:

***Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)
rossana.acquaro@ingpec.eu***



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	7
Operazioni peritali.....	8
Sopralluogo	8
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	9
1.2 Caratteristiche della zona	10
1.3 Descrizione del Lotto Unico	11
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo	16
1.6 Superfici rilevate.....	16
1.7 Confini	17
1.8 Pratica edilizia.....	17
1.9 Agibilità	17
1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale.....	17
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	18
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	19
1.14 Spese condominiali.....	19
1.15 Documentazione allegata e verificata	19
1.16 Primo metodo di stima – sintetico comparativo.....	19
1.17 Secondo metodo – capitalizzazione del reddito.....	21
1.18 Descrizione sintetica	23



Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA (oggi ruolo dott. Andrea Paiano), nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero 277/2024 RGE promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A. contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 05.05.2025, l'Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di

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

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

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

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel 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 come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dal pignoramento immobiliare		
Procedura Esecutiva RGE	Lotto	Descrizione bene
277/2024	Unico	Per la quota di un mezzo ciascuno, immobile sito in Ginosa, identificato al NCEU al fg. 144, p.lla 2411, sub. 2, cat A/3, vani 4,

Descrizione dei beni ricavata dal pignoramento immobiliare	
A FAVORE	Intesa Sanpaolo S.p.A.
CONTRO	***
Quota indivisa in misura della quota di ½ ciascuno dei coniugi ***	

Dati catastale e soggetto intestatario rivincente dalla visura							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Ginosa (TA)							
Unico	144	2411	2	A/3	4 vani	1	€ 237,57
***, nato a [REDACTED] c.f. *** Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con *** ***, nata a [REDACTED] f. *** Diritto di proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ***							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 17.09.2025 (vedi Allegato 1);
- 2) Certificato di residenza (Allegato 2);
- 3) Estratto atto di matrimonio (Allegato 3);
- 4) Visure catastali (Allegato 4), stralcio di mappa catastale (Allegato 4.1) e planimetrie catastali (Allegato 4.2);
- 5) Copia dell'atto di compravendita (Allegato 5);
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata al 08.05.2025 (Allegato 6).

Sopralluogo

In data 17 settembre 2025, alle ore 09:30 circa, la scrivente CTU ha esperito le operazioni peritali redigendo il relativo verbale di sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Le attività sono state effettuate alla presenza della sola debitrice esecutata *** nonché del custode giudiziario - Avv. Carmela D'Aprile -. La signora *** ha consentito il libero accesso all'immobile permettendo alla scrivente di effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare. Nel corso delle ispezioni dei luoghi, la deducente ha verificato se vi fosse corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale nonché lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento prestando attenzione alla tipologia dei materiali posati in opera, degli impianti installati (idrici e termici) ed ad ogni altra caratteristica utile alla

determinazione del valore di stima. La scrivente ha in ultimo acquisito informazioni circa lo stato di occupazione dell'immobile, che per dichiarazione della stessa *** ad oggi risulta disabitato e nel possesso di entrambi i debitori sebbene legalmente separati.

Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale costituito in totale da numero 3 (tre) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che delle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente ritiene poter identificare un unico lotto così come di seguito specificato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Individuazione del lotto								
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare					
N. 277/2024 RGE	Unico		Appartamento ubicato nel centro storico del comune di Ginosa (TA) al piano primo di via Domenico Pascale n. 34 a cui si accede mediante l'uso di una scalinata ad uso esclusiva che conduce anche al lastrico solare. Il tutto rispettivamente censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 144, P.lla 2411, sub. 2, classe 3, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq, rendita catastale € 237,57					
	A FAVORE		Intesa Sanpaolo S.p.A.					
	CONTRO		***					
Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	144	2411	2	A/3	3	4 vani		€ 237,57
						91 mq		

1.1 Descrizione sintetica generale

Appartamento ubicato nel centro storico del comune di Ginosa (TA) alla via Domenico Pascale n. 34 ubicata al piano primo a cui si accede da una scalinata interna ad uso esclusivo a destra uscendo dalla scalinata suddiviso in cucina - sala pranzo, soggiorno, numero 2 (due) camere da letto oltre ad un bagno e ripostiglio.

Il tutto, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 144, P.lla 2411, Sub. 2, classe 3, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq, rendita catastale € 237,57 confinante con via Pascale, e con altre unità immobiliare.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere costituito da un appartamento nel comune di Ginosa (TA) alla via Domenico Pascale n. 34 a cui si accede mediante una porta in anticorodal posta a livello stradale e salendo una scalinata interna ad uso esclusivo si giunge sino al primo piano.

L'immobile è ubicato nel centro storico del paese caratterizzato da abitazioni prevalentemente a livello stradale e piano primo. Nella zona risultano mancanti le aree di parcheggio e la viabilità carrabile risulta difficoltosa a causa della ristrettezza delle strade e della presenza di scalinate.

Si riporta a titolo illustrativo la rappresentazione grafica della detta zona.



Figura 1 - Individuazione dell'immobile (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel centro storico del comune di Ginosa (TA) alla via Domenico Pascale n. 34 ubicata al piano primo a cui si accede da una scalinata interna ad uso esclusivo. Salendo da dette scale si giunge all'ingresso vero e proprio dell'appartamento e, nello specifico, al soggiorno che funge d'accesso alla sala pranzo – cucina ed alla camera da letto 1 sulla dx ed un disimpegno che permette di raggiungere il bagno, il ripostiglio e l'ulteriore camera da letto. Dall'ambiente sala pranzo – cucina, mediante altra rampa di scale, è possibile giungere al lastrico solare ove trovasi un locale tecnico.

I detti vani risultano in buono stato manutentivo. Il pavimento è rivestito con ceramica di colore chiaro di dimensioni 40 x 40 cm eccezion fatta per il bagno ove trovasi la ceramica lavabile di dimensioni leggermente più piccola e di colore scuro.

Le pareti verticali risultano essere ricoperte da intonaco civile per interni e pittura uniformemente distribuita, tonalità chiare, ad eccezione del soggiorno ove le stesse risultano essere rivestite con pittura effetto spugnato, della camera da letto ad esso confinante, del lato cottura della cucina ove trovasi piastrelle di colore beige e del bagno per il quale è stata adottato il rivestimento con piastrelle di colore chiaro.

Per tutti gli ambienti il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risulta essere garantita a mezzo di finestre e/o portefinestre, in pvc di colore bianco – doppio vetrocamera con sistema di oscuramento di tipo a persiana, aventi affaccio sulla via Pascale e sulla via Imbriani.

Tra gli impianti posati in opera vi sono l'elettrico, citofonico, telefonia, idrico, sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo con termocamino. Si precisa che, così come rilevato in sede di sopralluogo, lo stesso risulta esser stato interessato da un incendio che presumibilmente ne ha compromesso l'utilizzo. Tutti gli impianti risultano essere di tipo sotto traccia.

Si riporta, a titolo illustrativo, la suddivisione in pianta dell'appartamento costituente il Lotto Unico.



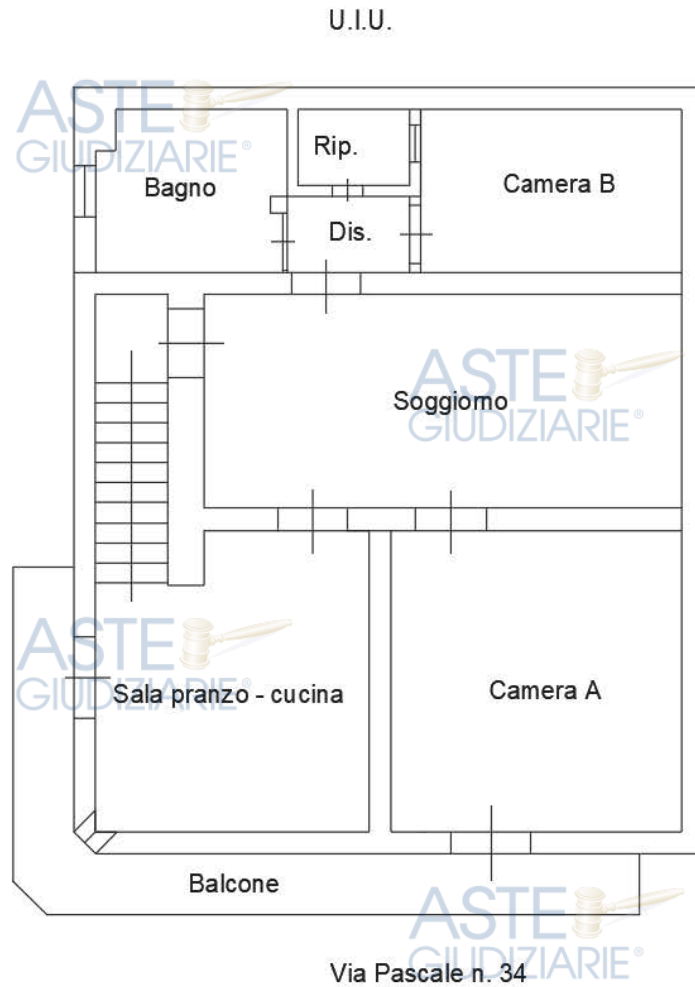


Figura 2 - Lotto Unico – Appartamento al piano primo



1.4 Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1: Sala pranzo - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2: Soggiorno – Camera A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 3: Bagno



Foto 4: Camera B



Foto 4: Vano tecnico e terrazzo



1.5 Stato manutentivo

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare de quo risulta essere ottimo stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, in alcuni vani di tipo spugnato.

Ottimo risulta essere altresì lo stato di conservazione del rivestimento del piano di calpestio e delle pareti verticali degli ambienti adibiti a bagno e del lato cottura del vano cucina – sala pranzo.

Gli infissi in pvc di colore bianco protetto da sistema di oscuramento di tipo a persiana non presentano deterioramenti. Assenti le porte interne.

Per quel che concerne lo stato manutentivo esterno dell'immobile, la deducente precisa la presenza di rete anti – caduta calcinacci in corrispondenza del sottocielo del balcone in quanto visibilmente ammalorato.



Foto 1 – Stato conservativo balcone

Si precisa che la copertura del vano tecnico risulta essere in eternit, visibilmente compatto e non deteriorato. Il costo necessario per il relativo smaltimento risulta esser stato considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili sviluppate da ciascun ambiente

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Soggiorno	19,4
Sala pranzo – cucina	14,6
Camera A	16,7
Camera B	8,1
Disimpegno	1,8
Bagno	5,7
Ripostiglio	1,8
Balcone A	10,5
Superficie Utile	68,1
Superficie Scoperta	10,5

1.7 Confini

Relativamente ai confini, il Lotto Unico risulta essere così circoscritto:

- Appartamento: con via Imbriani, con via Domenico Pascale e con altre unità immobiliari;

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Unico	144	2411	2	A/3	3	4 vani	€ 237,57
						91 mq	

Proprietà in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno di ***, nato a [REDACTED] - c.f. *** e ***, [REDACTED] f. ***

1.8 Pratica edilizia

La scrivente esperta stimatrice ha inoltrato all'ufficio tecnico di Ginosa espressa richiesta di acquisizione della documentazione urbanistica inerente l'abitazione in questione ricevendo tuttavia dallo stesso ente nota PEC del 21.07.2025 con cui veniva comunicata che con i dati forniti non era stata rinvenuta alcuna documentazione. Tuttavia, la consultazione della documentazione catastale e dell'atto di compravendita consente alla scrivente poter affermare che trattasi di un immobile realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge del 1967.

1.9 Agibilità

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa non hanno consentito accertare il rilascio di un certificato di agibilità dell'appartamento.

1.10 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Così come già anticipato in precedenza, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta esser stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967. Nello stesso atto di compravendita il notaio riporta l'immobile qui compravenduto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e dalla data della sua ultimazione.

La legittimità di tale immobile può essere dimostrata attraverso la planimetria catastale la quale reca la data 19 maggio 1960.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra l'attuale divisione interna e la planimetria catastale dell'immobile evidenzia la presenza di lievi difformità rappresentate dalla realizzazione di un modesto disimpegno che funge d'accesso al bagno, al ripostiglio ed alla camera B. Si renderà necessario istruire la pratica DOCFA

presso l'Agenzia del Territorio di Taranto al fine di eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale e, pertanto, dell'attuale divisione degli spazi interni.

Si renderà altresì necessario inoltrare un'istanza di rettifica dei dati catastali in quanto erroneamente indicante il civico 26 piuttosto che il numero 34 della detta via Pascale.

Il costo complessivo dell'aggiornamento catastale risulta esser stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 23 settembre 2024, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà ai signori ***, nato a [REDACTED] - c.f. *** e ***, nata a [REDACTED] - c.f. ***, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita per notar Arcangelo Rinaldi in data 05 novembre 2004 dai germani ***. A quest'ultimi l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte del padre *** la cui successione risulta registrata in Taranto il 15.09.2000 al n. 57 vol. 1190/1 e trascritta il 14.09.2009 al n. 15811 reg. part.. Si segnala ai fini della continuità delle trascrizioni che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 23 settembre 2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Ginosa – Fg. 144, P.lla 2411, Sub. 2						
Proprietà	$\frac{1}{2}$ ciascuno *** e ***	Compravendita	05.11.2004	Arcangelo Rinaldi	10.11.2004	27004 18244

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni:

Tabella 6: Gravami

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
18119	23773	23.09.2024	Pignoramento	Intesa Sanpaolo S.p.A.

- iscrizioni:

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
5565	74810	05.11.2004	Ipoteca Volontaria	Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A.

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente Ausiliaria del Giudice ha accertato nel corso del sopralluogo del 17.09.2025 che l'immobile costituente il Lotto Unico risulta disabitato. Entrambi i debitori, attualmente separati legalmente, risultano in possesso delle chiavi di accesso all'immobile.

1.14 Spese condominiali

L'unità immobiliare non ricade in un condominio quindi allo stato non vi sono spese non pagate.

1.15 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento lo stesso risulta essere il valor medio dei valori di stima ottenuti mediante l'applicazione di numero 2 (due) metodi di estimo che, nello specifico, risultano essere noti come metodo di stima sintetico comparativo e metodo di capitalizzazione del reddito.

1.16 Primo metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il metodo che di seguito si trascrive:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 440,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici degli immobili, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso di ciascuna unità immobiliare, situazione catastale.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 8: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	68,1	100%	68,1
Superficie muri interni	12,2	100 %	12,2
Superficie muri esterni non condivisi	5,7	100%	5,7
Superficie muri esterni condivisi	2,8	50%	1,4
Superficie scoperta	10,5	30%	3,2
Superficie commerciale (valore arrotondato di 90,6 mq)			91,0

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
91,0 mq	440,00 €/mq	40.040,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
40.040,00 €	5%	2.002,00 €
Valore corretto		
38.038,00 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato Lotto Unico
38.038,00 €

1.17 Secondo metodo – capitalizzazione del reddito

Il presente metodo si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale con il secondo metodo

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
91,00	1,5
136,50	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
136,50	12
1.638,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1.638,00	50%
8,19	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1.638,00	8,19
1.629,81	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
1.629,81	4,5
36.218,00	
Assenza garanzia 5%	
1.810,90 €	
VALORE	
34.407,10 €	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione “r” risulta essere funzione della tipologia dell’immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
38.038,00 €	34.407,10 €
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
36.223,00 € (valore arrotondato di 36.222,60 €)	

1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel centro storico del comune di Ginosa (TA) alla via Domenico Pascale n. 34 posto al piano primo a cui si accede da una scalinata interna ad uso esclusivo che conduce anche al lastrico solare. L'appartamento è suddiviso in cucina - sala pranzo soggiorno, numero 2 (due) camere da letto oltre ad un bagno e ripostiglio per una superficie complessiva di circa mq 68,0 oltre un balcone dell'estensione di circa mq 11,0.

L'unità immobiliare confinante con via Imbriani, via Pascale e con altre unità immobiliare risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 144, P.IIa 2411, Sub. 2, classe 3, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq, rendita catastale € 237,57.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Ginosa non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica; tuttavia dalla lettura della documentazione catastale e dell'atto di compravendita l'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 01.09.1967. Il confronto tra l'attuale divisione interna e la planimetria catastale dell'immobile evidenzia la presenza di lievi difformità rappresentate dalla realizzazione di un modesto disimpegno che funge d'accesso al bagno, al ripostiglio ed alla camera B. Si renderà necessario istruire la pratica DOCEFA presso l'Agenzia del Territorio di Taranto al fine di eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale e, pertanto, dell'attuale divisione degli spazi interni. Il costo complessivo dell'aggiornamento catastale risulta esser stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze,

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 23 pagine compresa la presente e da allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 13 novembre 2025

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO