

Geom. Maurizio POMES
Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO
Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834

maurizio.pomes@geopec.it

TRIBUNALE DI TARANTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: **Dott. Andrea PAIANO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 293/2023



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 293/2023 promosso da:

ASTE GIUDIZIARIE® contro

ASTE GIUDIZIARIE®

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 16/10/2023 ed al relativo prestato giuramento del 08/04/2024, su gradito incarico del G.E. Dott. Andrea PAIANO, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

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 gravante 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 della 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 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 di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 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 o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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. I, 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 pignora-

mento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 relative 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, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 allegghi 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 delle 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 eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 e 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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 l'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 un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 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 procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi.

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.

Controllo documenti di cui all'art. 567 II comma C.P.C.

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che l'immobile pignorato, in data antecedente il ventennio, è pervenuto all'esecutato per atto derivativo.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Identificazione Catastale Storica								
Comune di Ginosa								
Catasto fabbricati	Cespiti	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
	1	18	406	8	A/3	-	Vani 8,5	-

Identificazione Catastale Attuale – Catasto Fabbricati							
Comune di Ginosa							
Lotto 1 (unico)	Unità immobiliare/casa di abitazione di tipo economico ubicata in Via Barletta n. 11, al piano secondo, di consistenza 8,5 vani catastali, in Catasto:						
	fg.	p.IIa	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita (€)
	18	406	8	A/3	-	Vani 8,5	702,38
In ditta							

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate presso il cespite oggetto di pignoramento, in data 12/02/2024 (*così come comunicato alle Parti*), alla presenza degli occupanti il cespite e dell'incaricato dell'IVG, l'immobile oggetto di pignoramento è stato come di seguito identificato.

Cespite 1 (Lotto Unico)

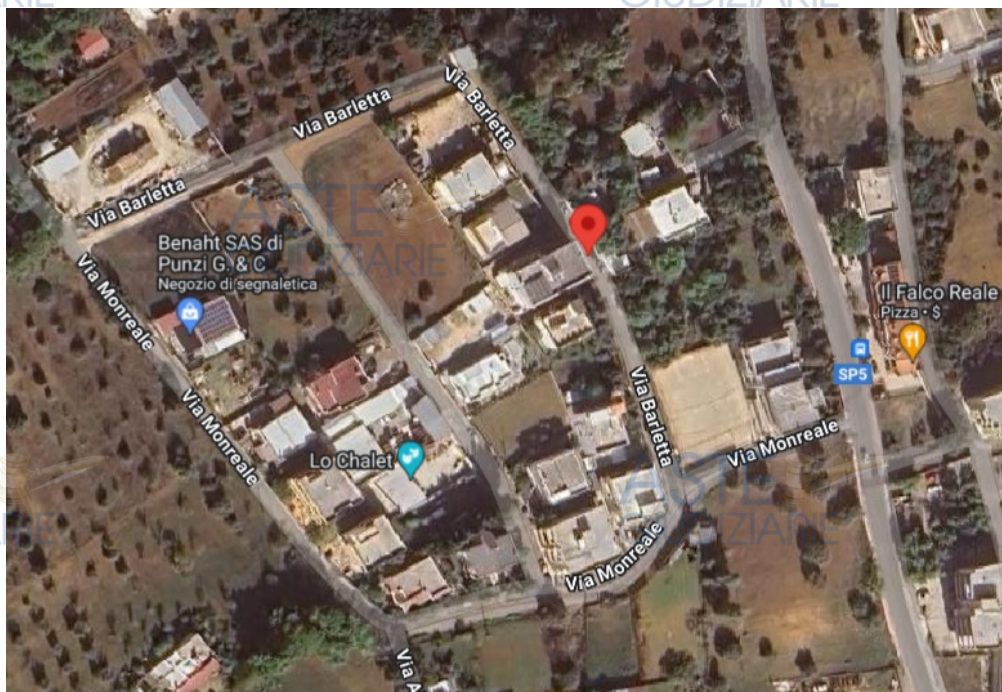
Unità immobiliare al piano secondo di una palazzina sviluppata su tre livelli (compreso piano terra) ubicata in Ginosa alla via Barletta n. 11 (ex Via Matera), il tutto riportato in Catasto Fabbricati al fg. 18, p.IIa 406 sub. 8. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI RICADE IL LOTTO

L'immobile oggetto del pignoramento ricade in una zona urbanizzata periferica rispetto all'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di manufatti edilizi sviluppati su uno o più livelli, con annesse aree pertinenziali in parte destinate a giardini. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è servita da sufficiente rete viaria, ma scarseggiano le attività commerciali e di servizi vari.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali ed i grafici di progetto, non sono state riscontrate variazioni se non delle limitate suddivisioni degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.



FABBRICATO

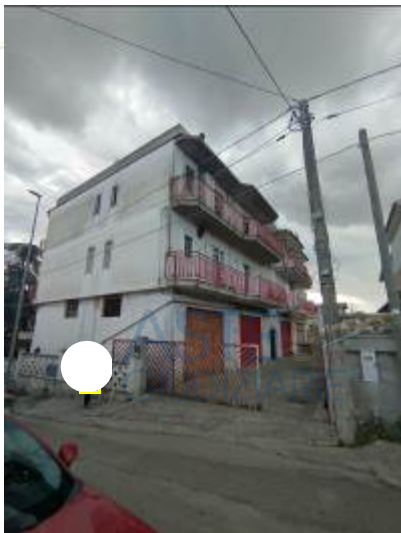
L'immobile oggetto pignoramento è parte integrante e sostanziale di un maggior fabbricato/palazzina sviluppato su tre livelli, realizzato con struttura portante reticolare in c.a., solai piani in latero cemento gettati in opera, murature di tompagno e tramezzature in blocchi tufacei e laterizi.

L'edificio de quo presenta prospetti intonacati, tinteggiati ed articolati per la presenza, su due di questi, di aggetti-balconi. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato, in parte in pvc e sono protetti da anteposti avvolgibili in materiale plastico. Per quanto attiene le unità al piano terra, trattasi per lo più di locali destinati a box/depositi con varchi di accesso difesi e presidiati da infissi-portoni in ferro. La palazzina insiste su area delimitata nei confini da muretto di recinzione con sovrastante barriera frangisole in elementi prefab-

bricati in cemento, con varco carrabile di accesso difeso da cancello scorrevole su binario a pavimento. Le condizioni manutentive e lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso sono definibili discrete.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO





IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ ALLO STATO	
Provenienza: Atto di Compravendita	
Data dell'atto: 28/03/2002	
Rogante: Notaio Marco Monti	
Sede: Taranto Repertorio: 10630/3255 Trascrizione: 5381.1 Del: 01/2022	
Dati notarili conformi a dati catastali: Si	
Quota di proprietà:	
Usufrutto: NO	Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente occupato dagli esecutati	

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

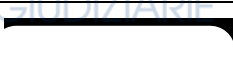
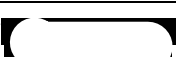
Per il cespite in oggetto, per altro ubicato sempre al piano 2° e per un locale autorimessa al piano terra, il tutto facente parte integrante e sostanziale della palazzina ivi edificata sviluppata su due livelli oltre p.t., è stata accordata dalle Autorità Comunali competenti, Concessione Edilizia in Sanatoria (n° 23 del 15/02/1999) di cui alla domanda di condono edilizio del 30/04/1986 prot. n. 10086.

ABITABILITA'

Non presente alcuna documentazione presso gli Uffici Comunali.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico del cespite oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni						
N°	Data	Tipo		A favore	Contro	
7037/5381	05/04/2002	Ipoteca Volontaria				
14335/3946	01/06/2009	Ipoteca Volontaria				
Trascrizioni						
N°	Data	Tipo		A favore	Contro	
25943/19834	05/09/2023	Atto Esecutivo Cautelare- Verbale Pignoramento Immo- bili				
Documentazione allegata/verificata						
provenienza	planimetria attuale	planimetria catastale	planimetria di progetto	locazione	Estratto di matrimonio	Lic. Edilizia
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *"in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge"*- lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere "sanati", ha operato i seguenti adeguamenti.

CONFINI

L'immobile confina con altre unità immobiliari in altra ditta catastale.

ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Spese fisse condominiali mensili: €. 30,00

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

Non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto e catastali.

METODO DI STIMA

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato del cespite così descritto ed identificato. Alla stima del valore di mercato dell'unità in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricadono le medesime, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi. Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame.

Tabella indici/punti di merito

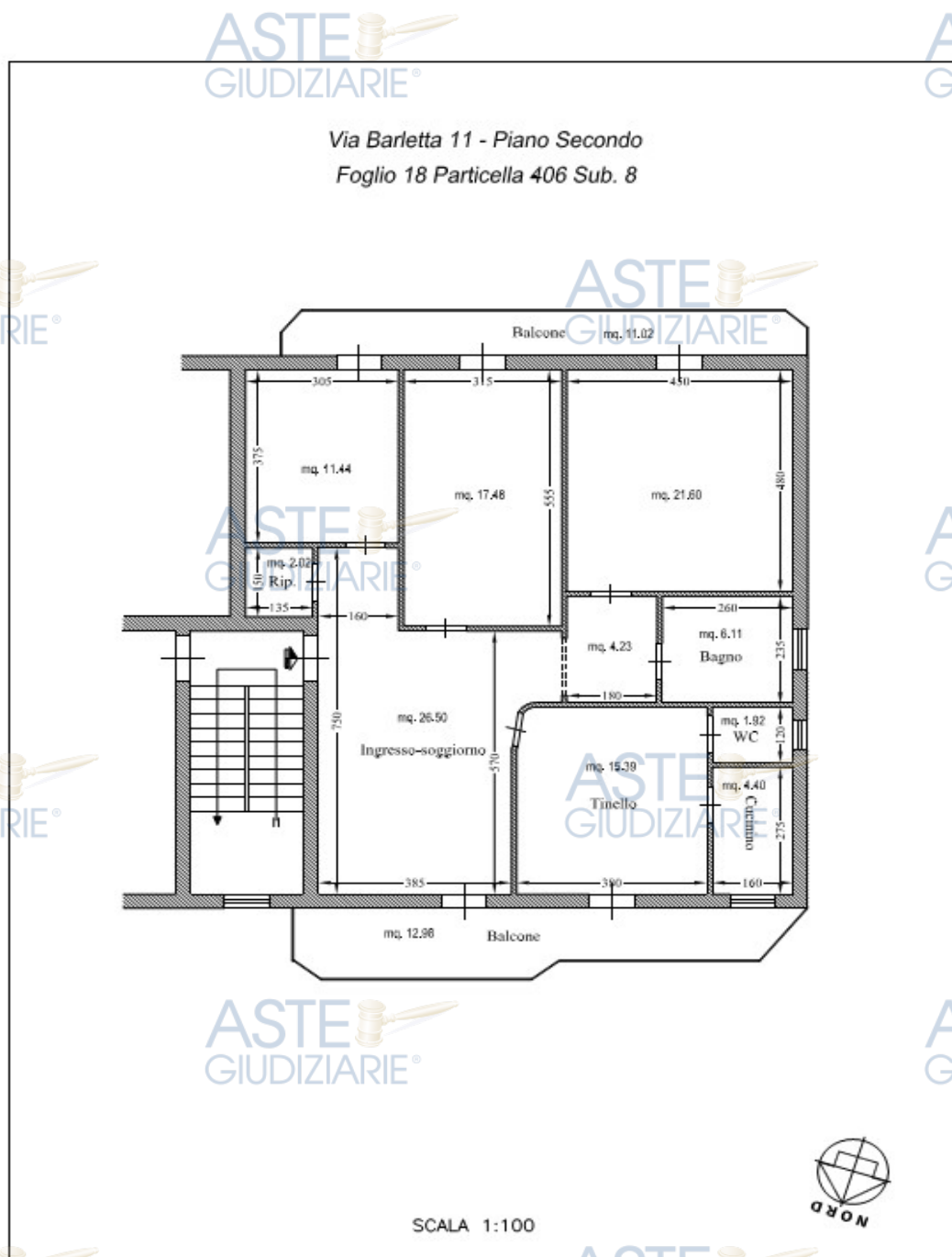
Coefficienti di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 – 60	0,65								
Livello di piano						Con ascensore			
						P.T.		0,90	
						Dal 1° all'ultimo piano		1,00	
						Attico		1,20	

	Senza ascensore	
	Dal 1° al 3° piano compresi	0,90
	Dal 3° piano all'ultimo piano	0,80
	Piano terra	1,00
Struttura portante	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante	0,90
Rifiniture e finiture	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
	Scadente	0,80
Manutenzione e conservazione unità immobiliare	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
Servizi igienici	Doppio Servizio	1,00
	Unico servizio	0,95
Riscaldamento	Presente	1,00
	Assente	0,95
Condizionatore	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
Spazi Comuni	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
Conformità Impianti	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

LOTTO 1

Superato il varco di accesso al fabbricato al piano terra, difeso e presidiato da infisso-portoncino in alluminio e vetrate antinfortunistiche, si accede all'androne scale mostrante pareti verticali ed orizzontali allo stato grezzo. Da qui, attraverso scala in muratura anch'essa allo stato grezzo, con gradi e sottogradi privi di lastre di rivestimento, si giunge al piano secondo dove, sulla destra, è posto il varco di accesso all'appartamento difeso e presidiato da in-

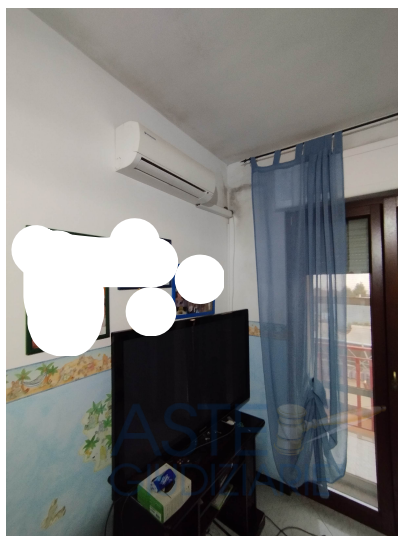
fisso in legno corredato da serratura di sicurezza ad estensori di ancoraggio a pavimento e telaio, superato il quale ci si immette in un ingresso-soggiorno che disimpegna verso gli altri ambienti in cui si articola l'unità ossia un tinello con cucinino, tre vani, due servizi igienici ed un ripostiglio. L'altezza utile interna degli ambienti è pari a cm. 290. L'intera unità gode di buone condizioni di illuminazione ed aerazione naturali.



MATERIALI E IMPIANTI

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc effetto legno con vetro camera ed anteposti avvolgibili in plastica e zanzariere. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco. Il pavimento è in mattoni in ceramica in tutti gli ambienti. Le pareti verticali dei bagni e della cucina sono rivestite da piastrelle in ceramica di buona qualità. I bagni sono dotati di accessori e sanitari di buona qualità, tra cui piatto doccia c/box nel bagno padronale. Le pareti orizzontali e verticali sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura in prevalenza di tonalità chiara e con tecniche di applicazione differenti in alcuni vani. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti necessari ed a norma (idrico-fognario, elettrico sottotraccia e di riscaldamento). Sul lastrico solare è collocato impianto fotovoltaico con pannelli al silicio policristallino, la cui epoca di installazione risale all'incirca all'anno 2013 per utilizzo proprio avendo l'esecutato disattivato l'impianto di riscaldamento a gas metano avvalendosi, a tal fine, di climatizzatori a pompa di calore.

Complessivamente l'immobile si presenta in un uno stato manutentivo non del tutto ottimale in quanto, in alcuni ambienti, si sono rilevati problemi di infiltrazione umida a carico di intonaci e tinteggiature.





CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'immobile è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 293/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Lotto 1 (UNICO)	Superficie (mq)
Destinazione	
Ingresso-soggiorno	26,50
Tinello	15,39
Cucinino	4,40
Bagno di servizio	1,92
Disimpegno	4,23
Bagno padronale	6,11
Ripostiglio	2,02
Letto	11,44
Letto	17,48
Letto	21,60
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)	111,09
Balconi	24,00
Totale superficie non residenziale (s.n.r.)	24,00
Riepilogo superfici	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	111,09
Superficie non residenziale (0,60)	14,40
Superficie utile complessiva (s.u.c.)	125,49

Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 2013

Livello di piano: 2°

Totale piani: 1.

Vani Utili: 4 oltre servizi

Servizi igienici: 2

Data di stima: 12/2023

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: Sufficiente

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: assente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: buona

Panoramicità: buona

Luminosità: buona

Funzionalità: buona

Qualità finiture: discrete

Stato locativo: occupato dall'esecutato

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 293/2023

16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2023 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita "D2 – PERIFERICA" i cui valori per immobili di tipo "**Abitazioni Civili**", in uno stato di conservazione "Normale" qual è quello oggetto di valutazione, nel 2° semestre dell'anno 2023 sono compresi nell'intervallo tra euro 770,00 ed euro 1.050,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 900,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie coperta (mq)	125,49
Valore di riferimento OMI -1° sem. 2023- (€/mq)	900,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,89
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	1,00
MANUTENZIONE	1,00
SERVIZI IGIENICI	1,00
RISCALDAMENTO	1,00
CONDIZIONAMENTO	1,01
SPAZI COMUNI	1,00
ESPOSIZIONE	1,00
CONFORMITA' IMPIANTI	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,81

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 125,49 * 900,00 = 112.941,00$	€ 91.482,21
$112.941,00 * 0,81$	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali imprevedibili spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5% - € 4.574,11) - **€ 10.000,00**.

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€ 81.482,21 arrotondato ad Euro 81.000,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità immobiliare sita in Ginosa, alla Via Barletta n. 11 -piano secondo-, sviluppante una superficie di circa mq. 125 circa, riportata in Catasto al fg. 18, p.lla 406 sub. 8.

Il cespite è attualmente occupato dall'esecutato, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 81.000,00

CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per l'abitato di Ginosa, si riassume il più probabile valore di mercato per il seguente lotto:

LOTTO 1 -unico- (fg 18, p.lla 406 sub. 8) è pari ad €uro 81.000,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 04 giugno 2024

Geom. Maurizio POMES