

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 336/2024****LOTTO UNICO**

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

"DOVALUE SPA"

contro

"████████████████████"



<u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA	<u>Prossima Udienza:</u> 15.12.2025
<u>Depositata il:</u> 12.10.2025	<u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA 

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti.....	7
Operazioni peritali.....	7
Sopralluogo	7
1. Reindividuazione dei beni	8
1.1 Descrizione sintetica generale	8
1.2 Caratteristiche della zona	9
1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	10
1.4 Documentazione fotografica.....	12
1.5 Stato manutentivo.....	16
1.6 Superfici rilevate	16
1.7 Pratica edilizia.....	17
1.8 Agibilità.....	17
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	17
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	17
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	17
1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare	18
1.13 Documentazione allegata e verificata	18
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo.....	18
1.15 Descrizione sintetica	20

Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **336/2024** promossa da **Dovalue S.P.A.** contro [REDACTED].

Nel predetto decreto di nomina, del 16.06.2025, l'Ill.ma 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 – all'immobile pignorato:

- 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 al soggetto che risulta proprietario (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 al 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 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 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 dall’atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
336/2024	Unico	- abitazione sita in Ginosa (TA), nel N.C.E.U. al foglio 141 – particella 4903 – sub. 7; categoria A/3, classe 4, vani 5,5, - R.C. Euro 454,48.					
	A FAVORE	DOVALUE S.p.A.					
	CONTRO						
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 (C.F.)							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Ginosa							
Unico	141	4903	7	A/3	5,5 vani	primo	€ 454,48
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 (C.F.)							

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 11.07.2025 (vedi Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Allegato 4);
- 5) Estratto di matrimonio (Allegato 5);
- 6) Titolo di proprietà (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 7).

Sopralluogo

L’ispezione dell’unità immobiliare, avvenuta in data 11 luglio 2025 alla presenza dell’Avv. Angelo Messinese, ausiliario della procedura, e [redacted], in qualità di proprietaria ha permesso al deducente di verificare che trattasi di numero uno appartamento ad uso abitazione, sito al piano primo di un edificio raggiungibile dalla scala condominiale avente accesso da viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi), al civico 82.

Per l’unità immobiliare, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando al contempo lo stato di conservazione e manutenzione e l’esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato del bene



immobiliare oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguo del presente elaborato peritale.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale di sopralluogo costituito da numero totale 2 (due) pagine.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell’atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero uno lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto							
Procedura Esecutiva		Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare			
336/2024 NRG		Unico		Appartamento ad uso abitazione al piano primo di un fabbricato condominiale avente accesso dalla scala condominiale dell'edificio di viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi) n. 82, a mezzo del quale è possibile raggiungere l'unità immobiliare. Tale unità è costituita da soggiorno, cucina e un disimpegno a cui si accede al bagno e a n. 2 camere da letto, risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 141, P.IIa 4903, Sub. 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 454,48.			
		A FAVORE		DOVALUE S.p.A.			
		CONTRO		[REDACTED]			
Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Unico	141	4903	7	A/3	4	5,5 vani	454,48 €
						127 mq	
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell’appartamento sito al piano primo dell’edificio di viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi), civico 82.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell’appartamento ad uso abitazione posta al piano primo dell’edificio di viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi) del Comune di Ginosa (TA) avente accesso dopo aver praticato rampa di scala condominiale raggiungibile mediante il portone di ingresso posizionato al civico 82. Lo stesso, costituito nel complesso, da soggiorno, cucina e un disimpegno a cui si accede al bagno e a n. 2 camere da letto, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 141, P.IIa 4903, Sub. 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita catastale € 454,48 ed è confinante con un’altra unità immobiliare (Sub. 13), proprietà privata e Viale Pitagora.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Ginosa (TA) viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi), al civico 82, in una zona semi-centrale della città, costituita prevalentemente da edifici, su più livelli, caratterizzati da unità immobiliari a civile abitazione e da locali ad uso commerciale. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica o doppia corsia di marcia costituite su ambo i lati da stalli per la sosta dei mezzi. Presente in tale zona risulta essere altresì il servizio di trasporto pubblico.

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

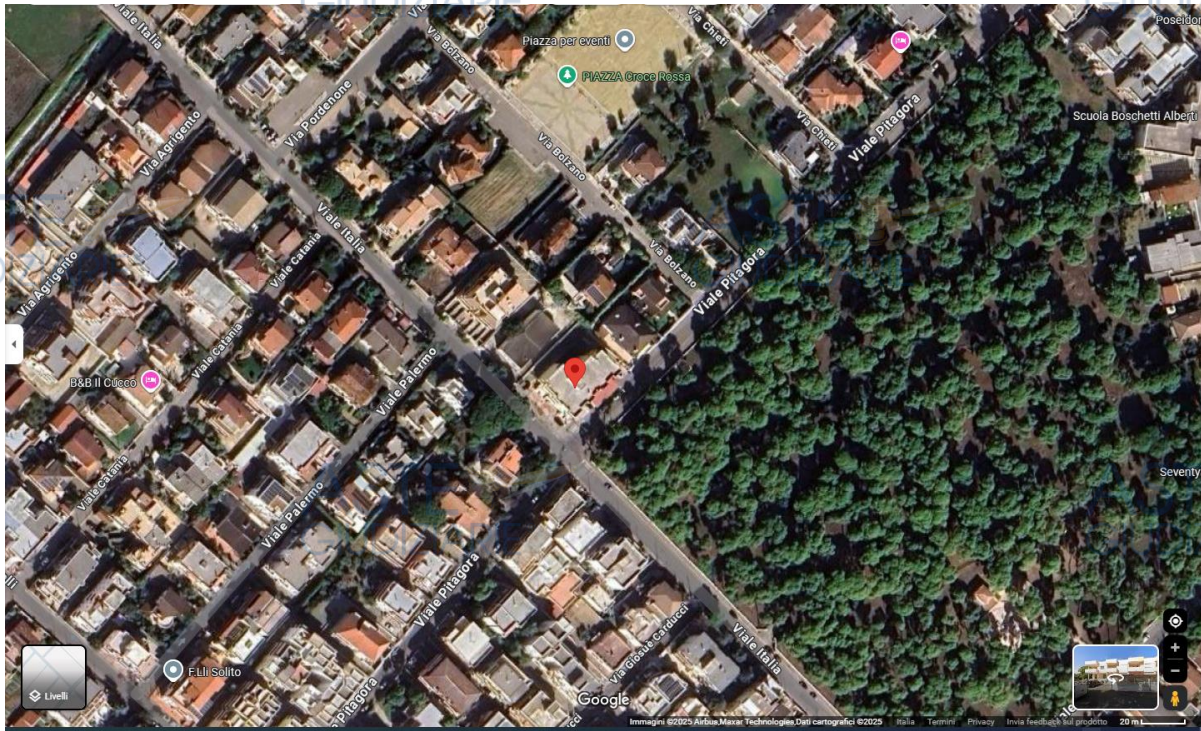


Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un appartamento ad uso abitazione al piano primo dell'edificio di viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi), al civico 82, con porta di ingresso a sx salendo le scale prospicienti viale Pitagora di detto fabbricato.

L'immobile è parte integrante di un edificio sviluppato su due livelli fuori terra, ed un livello seminterrato con destinazioni a box auto.

Oltrepassata la porta di ingresso del Lotto Unico è possibile accedere all'unità immobiliare, si distribuiscono gli ambienti, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto (Figura 3).

All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risultano essere garantiti a mezzo di finestre, confinanti con il cortile e con Via dello Sport. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, gli infissi interni sono in anticorodal del tipo a battente.

La pavimentazione interna dell'immobile è in gres di dimensioni 0,33 x 0,33, la cucina è rivestita con elementi in gres del formato di 0,20 x 0,20 sino ad un'altezza di mt. 2,40 dal pavimento, il bagno è rivestito con elementi ceramici del formato di 0,20 x 0,20 sino ad un'altezza di mt. 2,45 dal pavimento.

Le pareti verticali sono protette da intonaco di tipo civile a tre mani di cui l'ultima tirata a liscio e da pittura. L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni con caldaia alimentata a metano, posta su balcone adiacente alla zona giorno, inoltre l'abitazione è dotata di impianto di raffrescamento composto da climatizzatori del tipo a "SPLIT".

Tutti gli impianti sono collegati alle reti dinamiche cittadine per acqua, fogna e gas metano.

Planta piano primo
Stato dei luoghi
Scala 1:100

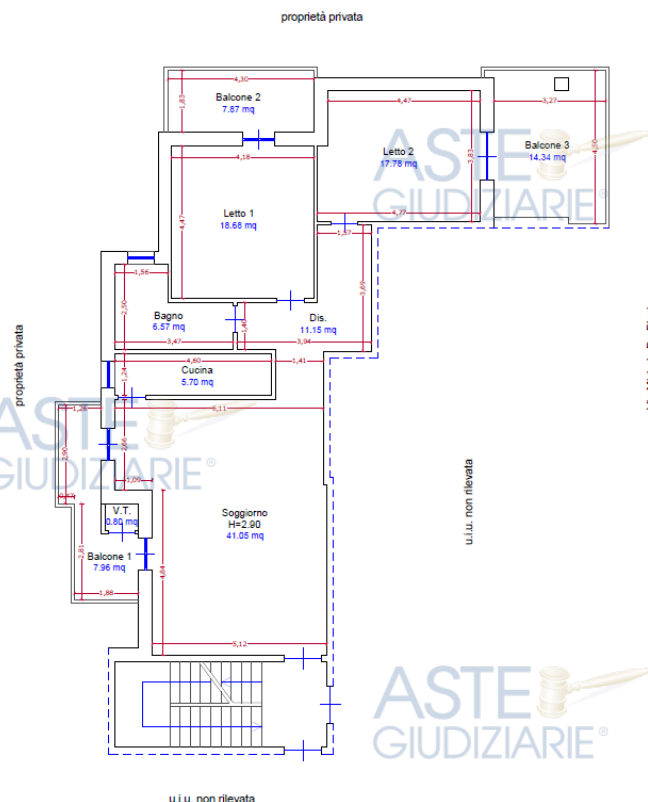
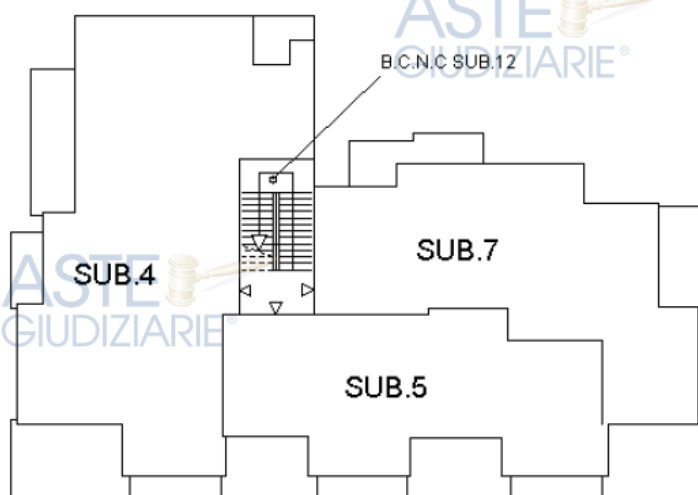




Figura 3: Lotto Unico

PIANO PRIMO

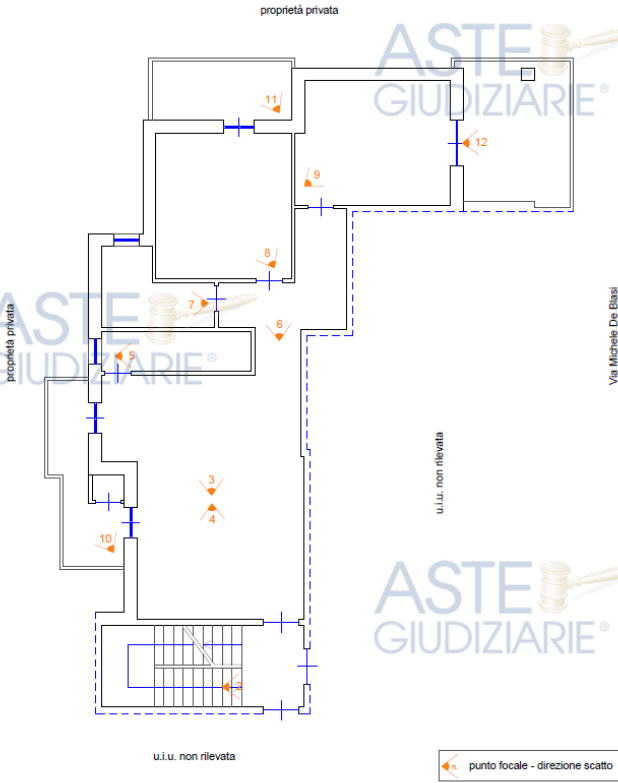


Comune GINOSA		Sezione	Foglio 141	Particella 4903	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6						SOPPRESSO
7	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	viale italia (marina di ginosa)	SNC	T			NEGOZIO
9	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	T			NEGOZIO
10	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	T			NEGOZIO
11	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1-T			B.C.N.C. AI SUBB. 22, 17, 18, 19 E 20 (RAMPA D'ACCESSO)
12	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1-T - 1			B.C.N.C. AI SUBB. 22, 4, 5, 7, 17, 18, 19 E 20 (VANO SCALA)
13	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBB. 22, 4, 5, 7, 9, 10, 17, 18, 19 E 20 (CORTE COMUNE)
14	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBB. 22,4,5,7, 17, 18, 19 E 20 (CORTE COMUNE)
15	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBB. 4, 5, 7, 9 E 10 (CORTE COMUNE)
16						SOPPRESSO
17	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1			BOX
18	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1			BOX
19	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1			BOX
20	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1			CANTINA
21	viale pitagora (marina di ginosa)	SNC	S1			B.C.N.C. AI SUBB. 18,19 E 20 (AREA DI MANOVRA)
22	viale pitagora (marina di ginosa)	82	S1			BOX

Figura 3: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

1.4 Documentazione fotografica

Pianta piano primo
Stato dei luoghi
Scala 1:100





Prospetto edificio viale Pitagora



Foto 1: Vano scala



Foto 2 e 3: Soggiorno



Foto 4: Cucina

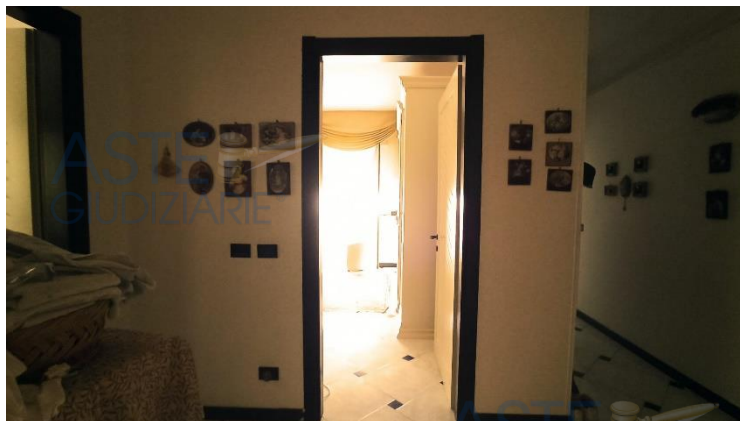


Foto 6: Disimpegno



Foto 7: Bagno





Foto 8: Letto 1



Foto 9: Letto 2



Foto 10: Balcone 1



Foto 11: Balcone 2



Foto 12: Balcone 3

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare riversa in uno stato di conservazione e manutenzione discreto stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di fessurazioni su pavimentazione e rivestimento delle pareti, fatta eccezione per la presenza di alcune forme di umidità nella camera da letto n. 1.

1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili di ciascun ambiente

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Ambiente	Superficie (Mq)
Soggiorno	41,05
Cucina	5,70
Disimpegno	11,15
Bagno	6,57
Camera da letto 1	18,68
Camera da letto 2	17,78
Superficie Utile	100,93
Pertinenza	Superficie (Mq)
Vano tecnico	0,80
Balcone 1	7,96
Balcone 2	7,87
Balcone 3	14,34
Superficie non residenziale	30,97

Superficie

Abitazione: utile 100,93 mq – lorda 121,08 mq

Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta:

- A nord e ad est con proprietà privata, a sud con viale Pitagora e ad ovest con unità immobiliare non rilevata.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Ginosa (TA)							
Lotto Unico	141	4903	7	A/3	4	5,5 vani	454,48 €
						127 mq	
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

1.7 Pratica edilizia

Presso il Comune di Ginosa si è rinvenuta Istanza di Condonò edilizio presentata in data 28.03.1986 ai sensi della Legge n. 47/85, conclusasi con Permesso di costruire in sanatoria n. 012/2010 rilasciato dal Comune di Ginosa (TA) in data 15.06.2010.

1.8 Agibilità

Lo stabile è sprovvisto di autorizzazione di abitabilità.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

L'unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria depositata ed approvata con Permesso di costruire in sanatoria n. 012/2010 rilasciato dal Comune di Ginosa (TA) in data 15.06.2010

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto.

Sono stati demoliti alcuni tramezzi a seguito di una recente ristrutturazione. Tali variazioni, non presenti in planimetria, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato, tale difformità è sanabile con pratica docfa ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a € 1.000,00 (mille/00) che saranno detratti dal valore stimato del bene.

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 10.01.2025, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo ottenuto con atto di compravendita del 15.12.2010 per notar Dott. [REDACTED] dai sig.ri [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 10.01.2025							
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	N.r.	
Taranto – Fg. 141, P.IIa 4903, Sub. 7							
Proprietà	1/1	██████████	Compravendita	15.12.2010	Dott. Vinci	20.12.2010	25611

1.11 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:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede:

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
12894	8812	18.06.2018	Pignoramento	Banca di credito coop. di Marina di Ginosa (TA) soc. coop.
460	614	10.01.2025	Pignoramento	BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
7263	37447	13.10.2017	Ipoteca volontaria	Banca di credito coop. di Marina di Ginosa (TA) soc. coop.

1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione [REDACTED] e il suo nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Ginosa (TA).

1.13 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il deducendo ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 8 che segue:

Tabella 8: Documentazione allegata

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

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

1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ 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 risulta essere pari a 800,00 €/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione (par. 1.8), vetustà e stato di possesso dello stesso (par. 1.17) e dell'assenza di titolo abilitativo.

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 9: Calcolo superficie commerciale

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
Superficie utile	100,93	100 %	100,93
Superficie non residenziale	30,97	30%	9,29
Box auto non collegati ai vani principali	0,00	50 %	0
Locali tecnici	0,00	15 %	0
Superficie commerciale			110,22

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
110,22 mq	800,00 €/mq	88.176,00 €

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

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
88.176,00 €	5%	4.408,80 €
Valore corretto		
83.767,20 €		

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 e l'assenza di conformità catastale per la quale sarà necessario istruire pratica docfa.

Tabella 12: Valore di mercato corretto

Valore di mercato
84.000,00 €
(valore arrotondato di 83.767,20 €)

1.15 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio di viale Pitagora (in catasto via Michele De Biasi) del Comune di Ginosa (TA) avente accesso dopo aver praticato rampa di scala condominiale raggiungibile mediante il portone di ingresso posizionato al civico 82. Lo stesso, costituito nel complesso, da soggiorno, cucina e un disimpegno a cui si accede al bagno e a n. 2 camere da letto, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 141, P.lla 4903, Sub. 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita catastale € 454,48 ed è confinante con un'altra unità immobiliare (Sub. 13), proprietà privata e Viale Pitagora.

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta: a nord e ad est con proprietà privata, a sud con viale Pitagora e ad ovest con unità immobiliare non rilevata.

Presso il Comune di Ginosa si è rinvenuta Istanza di Condonò edilizio presentata in data 28.03.1986 ai sensi della Legge n. 47/85, conclusasi con Permesso di costruire in sanatoria n. 012/2010 rilasciato dal Comune di Ginosa (TA) in data 15.06.2010.

L'unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria depositata ed approvata con Permesso di costruire in sanatoria n. 012/2010 rilasciato dal Comune di Ginosa (TA) in data 15.06.2010

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto.

Sono stati demoliti alcuni tramezzi a seguito di una recente ristrutturazione. Tali variazioni, non presenti in planimetria, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato, tale difformità è sanabile con pratica docfa ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a € 1.000,00 (mille/00) che saranno detratti dal valore stimato del bene.

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione [REDACTED] e il suo nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Ginosa (TA).

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, con le servitù attive e passive esistenti, parti comuni e condominiali come per legge e titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 (ventuno) pagine compresa la presente e da 7 (sette) allegati.

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

Mottola (TA), lì 12 novembre 2025

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

