

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento

di esecuzione immobiliare n° 338/2023 R.E. promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

"██████████"  
contro  
"██████████"

Udienza di giuramento: 15 luglio 2024 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 11 luglio 2024. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*

c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*

c1) *se le opere sono sanabili;*

c<sub>2</sub>) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c<sub>3</sub>) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c<sub>4</sub>) i probabili relativi costi;

*Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura*

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di San Giorgio Ionico (Ta)</i>		
338/23	UNICO	Appartamento in San Giorgio Ionico (Ta), quota parte di fabbricato, alla Via Giuseppe Zingaropoli civico 233, posto al piano primo, composto da 4,5 vani e accessori.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di San Giorgio Ionico (Ta)</i>							
UNO	13	291	5	A/3	1	4,5	€ 255,65
In ditta:							
[REDACTED] : [REDACTED] – Piena Proprietà 1/1							

### *Note sulla situazione catastale*

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dalla successione; inoltre, dati, consistenza e categoria **risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto**. La situazione riscontrata in sede di sopralluogo, ha potuto mostrare che il bene catastrato risulta difforme per modeste modifiche interne relative alla posizione degli infissi tramezzi e per una differente lunghezza, in ampliamento, dell'unico balcone presente su pubblica via. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata anche in relazione all'usufrutto del lastrico solare, accessibile da vano condominiale. Inoltre, si dà atto che il civico riportato in atti, risulta errato e che l'immobile è individuato al **civico n.229** di via Zingaropoli e non civico n.233, come riportato erroneamente in atti.

### *Operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

## Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato fissato e comunicato due volte, con raccomandata a/r, ma, non è stato possibile effettuare il sopralluogo del bene. Successivamente, a seguito di istanza al Giudice per accesso forzoso, la sottoscritta, congiuntamente con l'ausiliare del G.E., l'avv. Fabrizio Occhinegro, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare **il sopralluogo, avvenuto il giorno 03 gennaio 2025**. L'accertamento del bene è stato rilevato senza la presenza dell'esecutato. La sottoscritta, nominata CTU nella procedura in oggetto, ha quindi espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando l'immobile ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, per poter effettuare la valutazione del bene.



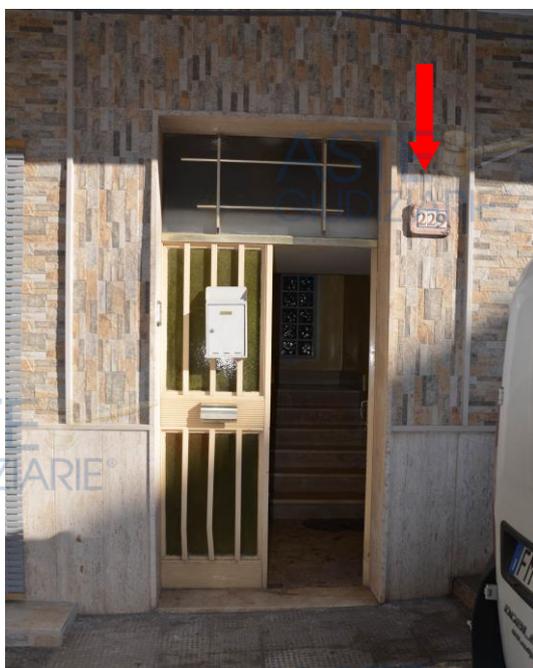
## Reindividuazione dei lotti

La scrivente, alla luce di quanto rappresentato e, opportunamente valutando le condizioni di mercato e considerato quanto riscontrato dello stato dei luoghi dell'immobile, ritiene di dover procedere mediante il seguente lotto unico:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di San Giorgio Ionico (Ta)</i>		
338/23	UNICO	Appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in <b>San Giorgio Ionico alla Via Zingaropoli n. 229</b> , posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala condominiale, composto disimpegno, da soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto doppia, servizio igienico, locale di sgombero, un balcone su via principale, oltre lastrico solare condominiale servito da scala interna comune.

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di San Giorgio Ionico (Ta)</i>							
UNICO	13	291	5	A/3	1	4,5 vani	€ 255,65
In ditta:							
██████████ : ██████████ - Piena Proprietà 1/1							

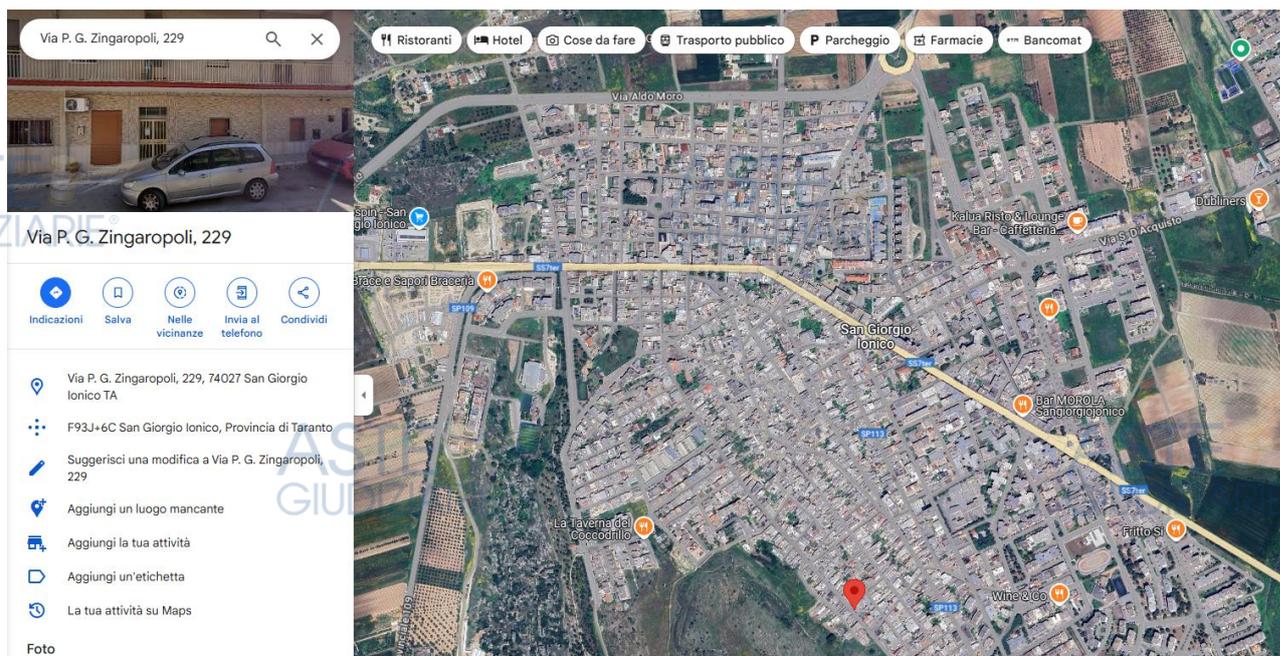
*Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2*



*Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in San Giorgio Ionico alla Via Zingaropoli n. 229, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, locale di sgombero, un terrazzo su via principale, oltre quota condominiale del lastrico solare e del vano scala.*

### Caratteristiche zona

L'area in cui ricade il bene è collocata a sud di San Giorgio Ionico. La zona in cui ricade il fabbricato, risulta una zona prevalentemente residenziale, con immobili realizzati prevalentemente negli anni '70, conformati da palazzine di due o tre livelli fuori terra. Il fabbricato ricade in posizione non molto distante dal centro cittadino. L'area in oggetto ricade Zona di Completamento Bb, per quanto previsto del vigente strumento urbanistico comunale. La zona in oggetto risulta contraddistinta da un fitto tessuto urbano e una modesta viabilità che permette il parcheggio delle auto.



Il fabbricato, in cui ricade il bene oggetto di procedura, ubicato ad angolo con via Giuseppe Verdi e via Zingaropoli, risulta composto da due livelli fuori terra e, accessibile mediante più ingressi, seppur, l'ingresso interessato dalla presente procedura per immobile in esecuzione è quello

contrassegnato con il civico 229 di via Zingaropoli. Il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato con licenza edilizia del 1964 e reso agibile nel 1971. L'accesso al primo piano avviene esclusivamente dal vano scala, considerato che il fabbricato risulta privo di ascensore. Per tale motivo si segnala **la presenza di barriere architettoniche per l'accessibilità e per l'utilizzo del bene**. L'androne condominiale, accessibile da piano terra mediante un portone in anticorodal e dotato di scala fino al lastrico solare. Le scale risultano rivestite in marmo e ringhiera di protezine in ferro. Il vano scala risulta areato ed illuminato mediante finestre e specchiature in vetrocemento.



Il fabbricato è edificato in aderenza ad altri fabbricati del tutto simili, con destinazione residenziale e talvolta autorimesse o locali commerciali, ai piani terra. La facciata principale risulta intonacata al piano primo e sul torrino del lastrico solare, mentre il piano terra, si presenta con un rivestimento in parte in pietra travertino (zoccolatura) e in parte in gres. Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile del primo piano, oggetto di procedura, risulta avere degli evidenti distacchi di intonaco sul soffitto, provocati da infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti da infiltrazioni del lastrico solare condominiale.



## *Unità immobiliare e Pertinenze*

**UNITA' IMMOBILIARE:** L'immobile, con porta di ingresso a destra salendo le scale è destinato a civile abitazione ed è composto da un disimpegno centrale che serve, a destra una cucina/pranzo con camino ed in successione un soggiorno, entrambi con affaccio sull'unico balcone presente, con esposizione su via Zingaropoli. A sinistra del disimpegno invece, è collocato un servizio igienico e, di seguito un locale di sgombero, mentre in fondo al disimpegno è collocata la camera da letto matrimoniale.

Si riscontra che il servizio igienico risulta avere una piccola finestra su pozzo luce, mentre il locale di sgombero, risulta areato ed illuminato mediante una finestra che affaccia su una intercapedine posta sopra il servizio igienico, che di fatto, a differenza degli ulteriori ambienti dell'appartamento, risulta avere una altezza ridotta pari a mt 2,12, rispetto all'altezza dei restanti vani dell'immobile, pari a mt 3,60. Si precisa che l'altezza del servizio igienico non rispetta la normativa igienico sanitaria locale che prescrive una altezza minima del bagno, pari a 2,40.

Cucina/pranzo e soggiorno risultano vani correttamente areati ed illuminati, a differenza del servizio igienico e della camera da letto, che risultano invece avere aperture inferiori a quanto prescritto dalla normativa igienico sanitaria vigente e come tali non a norma.

Inoltre, si dà atto che la finestra, di ridotte dimensioni della camera da letto, risulta essere collocata nella parte alta della parete perimetrale, che affaccia su altre proprietà. Seppur si riscontra che nella pratica di DIA del 2012, la finestra in oggetto, è presente, si dà atto che per il mantenimento della stessa è necessario il consenso dei terzi, di cui non si riscontra attestazione nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio.

L'immobile, inoltre, risulta avere una pertinenza esterna scoperta posta lungo l'intero fronte di proprietà con affaccio su via pubblica denominata G. Zingaropoli. Il balcone, realizzato con soletta in cemento, di modesta profondità, risulta pavimentato in ceramica e provvisto di ringhiera in ferro. Nel complesso, la disposizione dei vani risulta corretta, con una divisione tra zona giorno e zona notte. Gli ambienti risultano correttamente areati ed illuminati, ad eccezione del servizio igienico e della camera da letto. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di **mq. 77,10 circa di superficie utile interna, mq 10,37 di superfici pertinenziali scoperte (n.1 balcone) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze esterne fino a 25 mq e per 1/10 la parte eccedente i 25 mq, pari a circa mq 94,00.** Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano.

## *Materiali e impianti*

L'immobile, attualmente non abitabile e privo di utilizzo, risulta incompleto nella dotazione delle finiture e degli impianti. I materiali riscontrati risultano di medio basso livello ed attualmente in cattivo stato manutentivo, considerato che l'immobile appare in stato di abbandono. Le pareti interne ed i soffitti dell'immobile sono tutti trattati con intonaco civile e tinteggiate di colore bianco a meno del servizio igienico e dell'ambiente cucina/pranzo, entrambi rivestiti con piastrelle. Nella cucina, ad angolo è presente un camino, rivestito con mattoni in cotto ed elementi in marmo.

Gli ambienti interni risultano tutti pavimentati con mattoni di cemento e scaglie di marmo, a meno del servizio igienico pavimentato con piastrelle di colore rosa, in coordinato con il colore del rivestimento. Si segnala la presenza di un gradino per accesso al servizio igienico. Il bagno risulta dotato di vasca da bagno, vaso igienico, bidet e lavabo, in ceramica smaltata di colore rosa. La pertinenza esterna risulta pavimentata con mattonelle in ceramica colore chiaro. L'appartamento è provvisto di infissi in legno e tapparelle in pvc negli ambienti cucina/pranzo, soggiorno e locale di sgombero, mentre le finestre della camera e del servizio igienico risultano in pvc di colore bianco. I marmi utilizzati come battiscopa risultano in parte distaccati o mancanti e non si rilevano porte interne, ma solo vani con controtelai fissi in legno. La porta d'ingresso, di vecchia manifattura, al pari degli infissi in legno, risulta precaria e in cattive condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di sola schematura di impianto elettrico sottotraccia, ma non si riscontra il passaggio dei cavi elettrici, prese, interruttori. Non si riscontra un impianto di riscaldamento. Si rileva nel bagno e nella cucina un impianto idrico di adduzione e relativi scarichi. L'immobile risulta provvisto di allaccio alla rete di acqua e alla rete di fognatura pubblica, seppur le utenze risultano non attive per quanto è stato possibile constatare, l'immobile risulta in stato di abbandono.

## *Stato manutentivo*

L'appartamento, si presenta complessivamente in cattivo stato manutentivo, anche in relazione allo stato di abbandono in cui riversa. I materiali, di basso livello, risultano datati e in cattivo stato di manutenzione. Si riscontrano problemi di umidità in corrispondenza del solaio del soggiorno, a causa di infiltrazioni di acqua dal lastrico solare superiore, condominiale. Non si riscontra impianto elettrico, ma esclusivamente la schematura sottotraccia. L'immobile necessita di una ristrutturazione completa e un adeguamento degli ambienti che non rispettano la normativa sanitaria vigente ed in particolare, la camera da letto e il servizio igienico, che dovranno essere adeguati alla normativa igienico sanitaria. Inoltre, si rappresenta che risulta necessario il rifacimento del manto di copertura del lastrico solare, che risulta condominiale.

## Conclusioni

L'appartamento, nel complesso si presenta in pessimo stato manutentivo e attualmente in stato di abbandono. L'immobile necessita di una ristrutturazione completa e dell'adeguamento normativo in relazione all'areazione e all'illuminazione di servizio igienico e della camera da letto. Si segnala che l'altezza del bagno, pari a mt 2.12 risulta inferiore all'altezza minima prescritta dall'Ufficio Sanitario locale, pari a mt 2,40. Inoltre, sono presenti distacchi di intonaco sul soffitto del soggiorno a causa di infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare, di carattere condominiale.

## Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

<b>Unità Immobiliare piano terzo</b>	
<b>Ambienti Interni</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	6,30
Soggiorno	21,00
Pranzo/cucina	20,25
Disimpegno	3,05
Camera Matrimoniale	17,25
Locale di sgombero	6,65
Servizio Igienico	5,65
Vano Scala	6,70

<b>Ambienti Esterni</b>	<b>Superficie</b>
Balcone su via Zingaropoli	10,37

<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Area</b>
<b>Superficie lorda *</b>	<b>94,00</b>
Superficie utile interna	77,10
Superficie esterne – pertinenze scoperte	10,37

(\*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali per ½ i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze esterne fino a 25 mq e per il 1/10 la parte eccedente i 25 mq.

## Confini

L'unità confina a est con corte interna di altra proprietà, a ovest con via Zingaropoli, a nord con pozzo luce e vano scala condominiale e a sud con altri edifici del tutto simile.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di San Giorgio Ionico (Ta)</i>							
UNICO	13	291	5	A/3	1	4,5 vani	€ 255,65
In ditta:							
[REDACTED] : [REDACTED] – Piena Proprietà 1/1							

## Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di San Giorgio Ionico una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene oggetto di valutazione ed ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato costruito con Nulla Osta per Esecuzione Lavori – Pratica n.38 dell'11.04.1964 e successivamente ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità in data 14.01.1971. In seguito sull'immobile oggetto di procedura, è stata presentata una DIA prot. 16484 del 17.12.2012, per difformità rispetto al nulla osta edilizio e per modifiche delle pareti di divisione interna, vani porta, vani finestra ed una maggiore superficie residenziale.

## Difformità e Sanabilità

L'immobile in oggetto **risulta difforme** rispetto alla D.I.A., presentata al Comune di San Giorgio Ionico nel 2012, per le seguenti parti:

1. Diversa posizione di finestre;
2. Difformità di pareti interne e di sagoma esterna;
3. Diversa conformazione del balcone su via Zingaropoli;
4. Adeguamento Sanitario per areazione/illuminazione del servizio igienico, mediante l'inserimento di un estrattore d'aria e/o l'allargamento del vano finestrato,
5. Adeguamento Sanitario per areazione/illuminazione della camera da letto mediante un vano finestra adeguato (minimo mq 0,16 di superficie finestrata);
6. Ottenimento deroga sanitaria o adeguamento mediante lavori per l'altezza del servizio igienico, pari a mt 2,14, rispetto a mt 2,40 minimi richiesti da normativa;
7. Autorizzazione dei terzi per il mantenimento della finestra sul confine e modifica della dimensione in aumento, nel rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto quindi avere riscontro delle difformità sopra riportate, che dovranno essere denunciate all'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio Ionico, per una sanatoria edilizia. Tenuto conto di quanto rappresentato e dovendo sanare ed adeguare l'immobile, si determina un valore di circa € 7.000 (settemila/00), comprensivo delle modifiche per la messa a norma (per quanto sarà autorizzato con nuova pratica edilizia di sanatoria), sanzione per difformità delle tramezzature interne e sagoma esterna, sanzione per ampliamento del balcone, messa a norma degli ambienti, spese tecniche, oneri ed accatastamento.

### **Proprietà**

L'immobile risulta per l'intera proprietà del sig. ██████████, C.F.: ██████████, nato ██████████, per atto di compravendita del Notaio ██████████, del 08.05.2013, repertorio n.71361/12853.

Dal certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di Ginosa, si evince che il sig. ██████████, risulta di stato libero per divorzio da ██████████, avvenuto il 26/03/2019.

Inoltre, il sig. ██████████ risulta residente a Ginosa, alla contrada San Vito, senza civico.

<b>Stato di possesso</b>	
Attualmente l'appartamento in stato di abbandono	

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 07.11.2023</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio ██████████ ██████████	08.05.2013	29.05.2013	8559

<b>Iscrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1134	29.05.2013	Ipoteca Volontaria	UNICREDIT S.P.A. SEDE ROMA

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
22247	07.11.2023	Pignoramento immobiliare	██████████ SEDE CONEGLIANO (TV)

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
NO	NO

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato civile</i>	<i>sanatoria</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

## *Metodo di stima*

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno

avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, pri-

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**  
 Provincia: TARANTO  
 Comune: SAN GIORGIO IONICO  
 Fascia/zona: Centrale/VIA%20MONFALCONE,%20MENOTTI,%20CARDUCCI,%20COSCI,%20D%20ACQUISTO,%20VOLTA,%20LECCE,%20LEONARDO...  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	810	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	530	L	2,1	3,1	L
Autorimesse	Normale	280	420	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	470	750	L	2,4	3,6	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima - via Golfo di Taranto, n.7, Taranto

Esecuzione immobiliare n° 338/2023 R.E. - Promossa da [redacted] contro [redacted]

13  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mo semestre 2024, che attribuisce alle civili abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di € 360 e massimo di € 530.

Tenuto conto del costo della compravendita avvenuta nel 2012 e contestualmente, valutando lo stato dei luoghi e quanto già espresso in termini di difformità e adeguamento normativo dell'immobile e, tenuto conto che l'unità necessita di una ristrutturazione completa e del ripristino dell'impermeabilizzazione del terrazzo condominiale, di poter attribuire un costo unitario pari a € 500. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

bene	dimensioni	Costo stimato	totale
<i>Abitazione</i>	<b>94,00 mq</b>	<b>500,00 €/mq</b>	<b>47.000,00 €</b>

*A tale importo dovranno essere sottratte le spese relative alle modifiche per la messa a norma (per quanto sarà autorizzato con nuova pratica edilizia di sanatoria), sanzione per difformità delle tramezzature interne e sagoma esterna, sanzione per ampliamento del balcone, messa a norma degli ambienti, spese tecniche, oneri ed accatastamento.*

*€ 47.000,00 - € 7.000 = € 40.000,00*

**VALORE DEL BENE IN C.T. € 40.000,00 (quarantamila/00)**

*In fede*

*Taranto, 10 gennaio 2025*

*Arch. Lorusso Cosima*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI TARANTO  
DOTT. ARCH.  
LORUSSO COSIMA N. 572  
VIA GOLFO DI TARANTO 7 - TA

## Descrizione sintetica

Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in San Giorgio Ionico alla **Via Zingaropoli n. 229**, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, locale di sgombero, un terrazzo scoperto su via Zingaropoli, oltre quota condominiale del lastrico solare e del vano scala. L'immobile, destinato come civile abitazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Ionico, in ditta 1/1 a [REDACTED], **foglio di mappa 13, particella 291, subalterno 5, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 255,65**. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 77,10 circa di superficie utile interna, mq 10,37 di superfici pertinenziali scoperte (n.1 balcone) per una **superficie lorda pari a circa mq 94,00**. Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano. L'appartamento, nel complesso si presenta in pessimo stato manutentivo ed attualmente in stato di abbandono. L'immobile necessita di una ristrutturazione completa e dell'adeguamento normativo in relazione ad areazione e illuminazione del servizio igienico e della camera da letto. Si segnala che l'altezza del bagno, pari a mt 2.12 risulta inferiore all'altezza minima, pari a mt 2,40. Inoltre, sono presenti distacchi di intonaco sul soffitto del soggiorno a causa di infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare, di carattere condominiale. La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di San Giorgio Ionico una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene oggetto di valutazione ed ha riscontrato, che il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato costruito con Nulla Osta per Esecuzione Lavori – Pratica n.38 dell'11.04.1964 e successivamente ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità in data 14.01.1971. In seguito sull'immobile oggetto di procedura, è stata presentata una D.I.A. prot. 16484 del 17.12.2012, per frazionamento e sanatoria di difformità rispetto al nulla osta edilizio, oltre che per modifiche delle pareti di divisione interna, vani porta, vani finestra ed una maggiore superficie residenziale. Dal sopralluogo effettuato, si è potuto avere riscontro che l'immobile risulta difforme e che necessita di adeguamenti normativi sanitari. Dovendo sanare ed adeguare l'immobile, si determina un valore di circa € 7.000 (settemila/00), comprensivo delle modifiche per la messa a norma (per quanto sarà autorizzato con nuova pratica edilizia di sanatoria), sanzione per difformità delle tramezzature interne e sagoma esterna, sanzione per ampliamento del balcone, messa a norma degli ambienti, spese tecniche, oneri ed accatastamento.

**Valore di mercato: € 40.000,00 (quarantamila/00)**

*In fede,*

Taranto, 10 gennaio 2025

Arch. Lorusso Cosima

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TARANTO	
DOTT. ARCH. LORUSSO COSIMA	N. 572
VIA GOLFODI DI TARANTO 7 - TA	

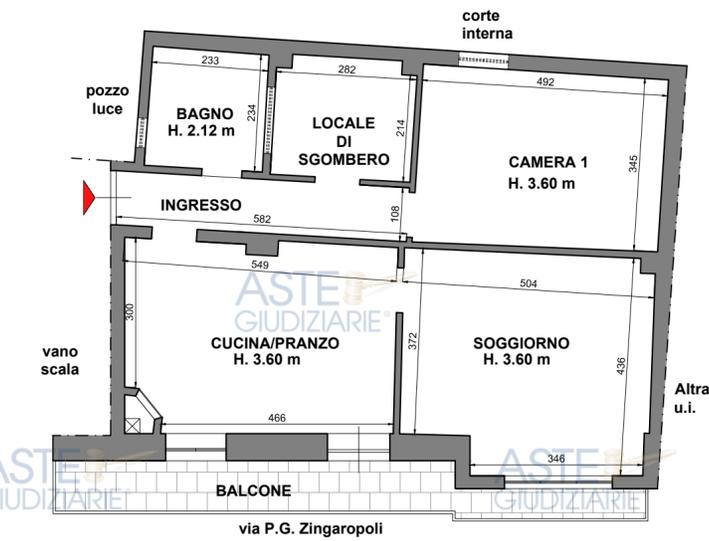
C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto

Esecuzione immobiliare n° 338/2023 R.E. - Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

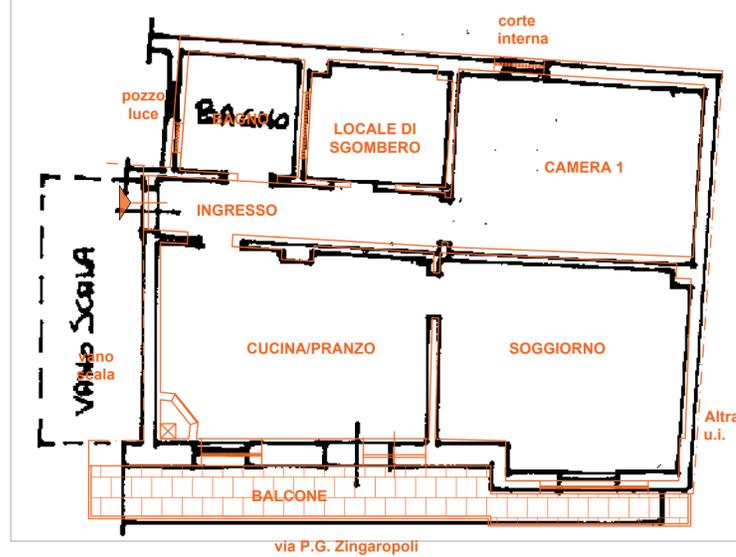
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# LOTTO UNICO PROCEDURA IMMOBILIARE N° 338/2023 R.G.E. - VS

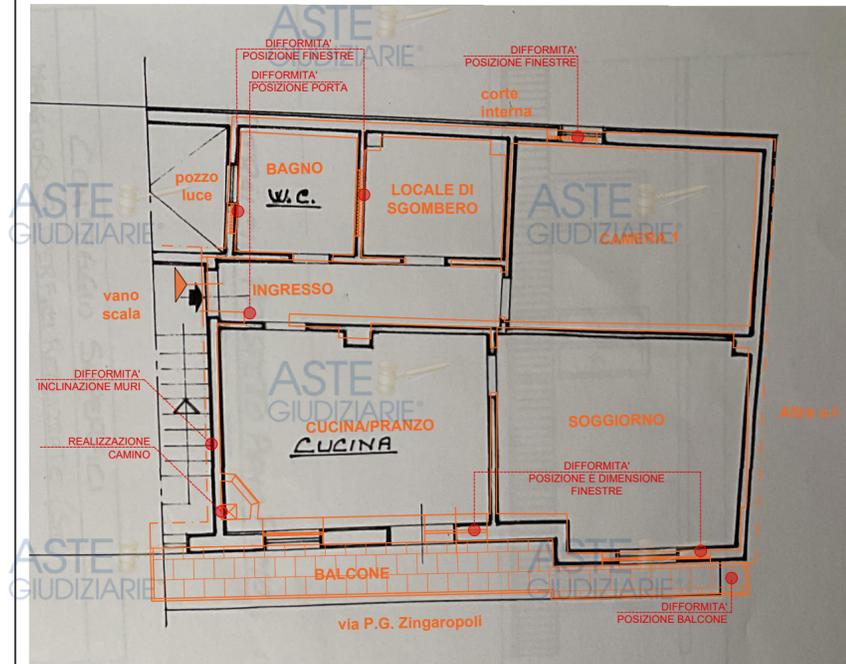
**Planimetria stato di fatto rilevato - 03.01.2025**  
Scala 1:100



**Sovrapposizione Planimetria catastale e stato di fatto rilevato**  
Scala 1:100



**Sovrapposizione DIA n. 16484 del 17.12.2012 e stato di fatto rilevato**  
Scala 1:100



DATI IDENTIFICATIVI	
PROPRIETA'	██████████
LOCALITA'	San Giorgio Jonico, Taranto
UBICAZIONE	via P.G. Zingaropoli n. 229
ACCATASTAMENTO	del 03.03.2005
PIANO	Primo
FOGLIO	13
PARTICELLA	291
SUBALTERNO	5
CATEGORIA	A/3
CLASSE	1
CONSISTENZA	4,5 vani
RENDITA	€ 255,65

SUPERFICI UTILI		
PERTINENZE INTERNE ABITAZIONE		
Ingresso	mq.	6,30
Soggiorno	mq.	21,00
Bagno	mq.	5,65
Camera 1	mq.	17,25
Locale di sgombero	mq.	6,65
Cucina/pranzo	mq.	20,25
<b>TOTALE</b>	mq.	<b>77,10</b>

PERTINENZE - PIANO PRIMO		
PERTINENZE ESTERNE ABITAZIONE		
Balcone	mq.	10,37
<b>TOTALE</b>	mq.	<b>10,37</b>

<b>SUPERFICIE NETTA INTERNA</b>	mq.	<b>77,10</b>
<b>SUPERFICIE LORDA IMMOBILE</b>	mq.	<b>94,00</b>

Determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze esterne.

## Ortofoto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE