



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. ANDREA PAIANO

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di
esecuzione immobiliare n° 353/2024 R. G. E. promosso da:

(Avv. [REDACTED])

contro

Custode: Avv. ROBERTO PUGLIESE

Taranto, maggio 2025

L'esperto stimatore

Ing. DANIELA PICCIARELLI

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale,
dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu



**Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 32 pagine numerate, inclusi frontespizio ed
indice, e n. 10 Allegati**

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	4
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.	7
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti.....	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	9
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	10
7)	Sopralluogo	11
8)	Reindividuazione dei lotti	11
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica.....	12
10)	Caratteristiche zona.....	12
11)	Fabbricato.....	12
12)	Area pertinenziale	14
13)	Unità immobiliare	15
14)	Pertinenze	19
15)	Materiali e impianti.....	19
16)	Prestazione energetica	20
17)	Stato manutentivo	20
18)	Conclusioni.....	20
19)	Superfici delle unità immobiliari.....	20
20)	Confini.....	22
21)	Dati catastali.....	22
22)	Inserimento nei piani urbanistici.....	23
23)	Pratica edilizia	24
24)	Agibilità	24

25)	Eventuali difformità.....	24
26)	Condonabilità.....	24
27)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 30/12/2024	25
28)	Vincoli ed oneri giuridici	25
29)	Stato di possesso.....	27
30)	Spese condominiali	27
31)	Metodo di stima adottato	27
32)	Valutazione dell'immobile	31

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetria rilevata dell'appartamento con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa

Allegato 5) Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 6) Atti di provenienza

Allegato 7) Documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa

Allegato 8) Documentazione richiesta all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Ginosa

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 14/01/2025 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. il 15/01/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 15/01/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/06/2025

Quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo 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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora 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 sia 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 allega 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.

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

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

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

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

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

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

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

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad 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.

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 10/01/2025 a firma del Notaio Dott. [REDACTED].

Risulta che l'immobile è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita per Notaio Dott. [REDACTED] del 14/03/2006 Rep. 28201/Rac. 9638, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 17/03/2006 ai nn. 7766/4465;

al Sig. [REDACTED] era pervenuto dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita
per Notaio Dott. [REDACTED] del 21/09/2000 Rep. 19538 Rac. 9494, tra-
scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data
25/09/2000 ai nn. 15148/11174.

Gli atti di provenienza sopra citati sono riportati in copia nell'Allegato 6.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti
anni la trascrizione del pignoramento datata 30/12/2024.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio ante-
cedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione at-
tuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e sto-
rico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono desumibili dalla
certificazione notarile e dalla visura storica dell'immobile riportata nell'Allegato
3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli ese-
cutati; pertanto, si sono richieste informazioni al Comune di Ginosa, da cui risulta
che gli esecutati sono sposati in regime di comunione dei beni (*ved. pec ricevuta in
data 04/02/2025 dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ginosa riportata nell' Alle-
gato 8*).

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Ginosa (Ta)		
353/2024	1	Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dell'immobile del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], sito nel Comune di Ginosa (Ta), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ginosa (Ta) come segue: "appartamento alla Via V. Veneto N. 71, in Catasto F. 32 part. 525 sub 2, categoria A/4, piano 1, vani 3, mq. 80, Rendita euro 185,92"

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Ginosa (Ta)									
1	32	525	2		A/4	3	3 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree sc.**: 78 m ²	185,92
Intestati:									
1) [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con									
2) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con									
Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 71 Piano 1									



Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stimatrix® forMaps)

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale in atti, risalente al 1965, non è conforme allo stato attuale dei luoghi per ampliamento al primo ed al secondo piano, realizzazione di un ripostiglio al secondo piano e modifiche interne. A causa dello sconfinamento nel lotto contiguo, segnalato anche dall'Agenzia delle Entrate in occasione dell'aggiornamento catastale, non è stata possibile l'approvazione del DOCFA, né è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di una scrittura privata con il confinante che consentisse l'occupazione di una piccola porzione del lotto contiguo al primo ed al secondo piano.

È da considerare che la costruzione risulta edificata ormai da circa sessanta anni e che il progetto approvato nel 1965 riporta la sagoma reale, nonostante in progetto il lotto sia di forma rettangolare (!); si potrà, pertanto, acquisire la proprietà della piccola porzione al primo ed al secondo piano che insiste nel lotto contiguo (ved. Fig. 2) o con una causa per usucapione o previo accordo con il confinante della particella 432 e conseguente stipula di atto pubblico, per cui verranno detratti circa 5.000 euro dal valore di mercato dell'immobile; per l'aggiornamento catastale verrà detratto l'importo di 500 euro dal valore di mercato dell'immobile.

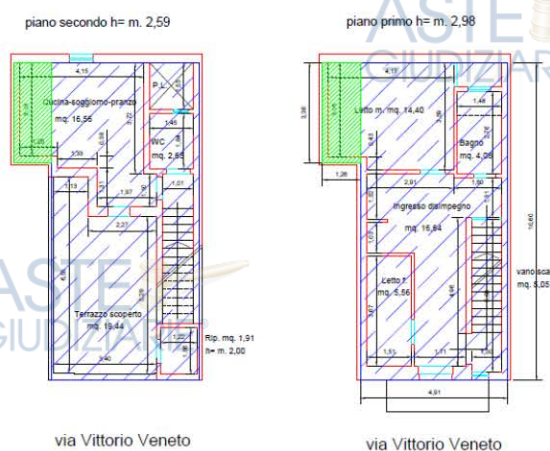


Fig. 2) Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla particella su cui è stato edificato il fabbricato – Col tratteggio blu è indicata la particella, con quello verde il probabile sconfinamento

In occasione dell'aggiornamento catastale, si potrà rettificare la toponomastica, che attualmente riporta il numero civico 71 anziché il 79.

I dati catastali indicati in pignoramento sono quelli originari ed individuano univocamente l'immobile pignorato.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale di impianto.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Ginosa, lo studio del Notaio Dott. [REDACTED], l'Archivio Notarile, ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato per il giorno 07/03/2025 alle ore 9,30, si è svolto regolarmente alla presenza dell'Ausiliario Avv. Roberto Pugliese e dell'esecutata. Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni del fabbricato (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2*. È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 10*.

8) Reindividuazione dei lotti

Non risulta possibile la suddivisione in lotti, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con unico accesso.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Diritto di proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 91 mq commerciali, porzione di fabbricato privo di ascensore, sita al primo ed al secondo piano con accesso da Via Vittorio Veneto n. 79 a Ginosa, costituita da ingresso al primo piano, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e bagno al primo piano, scala di accesso al secondo piano, cucina – soggiorno - pranzo, bagno e terrazzo praticabile al secondo piano, un balcone prospiciente Via Vittorio Veneto con accesso dal disimpegno al primo piano ed un terrazzo praticabile al secondo piano con accesso dalla cucina – soggiorno - pranzo, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 32 del Comune di Ginosa particella 525 sub. 2.

Il portoncino di accesso da Via Vittorio Veneto e la scala che conduce al primo piano si ritengono in comunione con il locale al piano terra, non essendo diversamente specificato nei titoli di provenienza.

10) Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona semicentrale del Comune di Ginosa, nel tratto di Via Vittorio Veneto tra Via Francese e Via Asmara, a media densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1950 – 1970; nel raggio di 300 m vi sono supermercati, ristoranti, bar, l'ufficio postale, altre attività commerciali,

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di sufficiente interesse commerciale.

11) Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato prospiciente Via Vittorio Veneto di vecchia costruzione, dalle linee architettoniche estremamente semplici, situato nell'isolato fra Via Francese e Via Asmara.

La struttura del fabbricato è mista, in muratura al piano terra ed in c.a. costituita da travi e pilastri con solai piani in laterocemento ai piani superiori, con murature esterne di spessore 30 cm circa ed interne di spessore 10 cm circa ed intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore nocciola, la ringhiera del balcone è in ferro verniciato di colore nero.

Consta di due unità immobiliari, la prima al piano terra non oggetto di procedura esecutiva, adibita a locale artigianale, e la seconda oggetto di procedura esecutiva, destinata ad abitazione, sita al primo ed al secondo piano.

A quest'ultima si accede dal civico 79 di Via Vittorio Veneto da un portone in profilati metallici e vetri che conduce alla scala di accesso al primo piano, presuntivamente in comunione con il locale al piano terra, poiché non diversamente specificato negli atti di compravendita. Al termine della scala che collega il portone di accesso con l'unità immobiliare vi è la porta blindata da cui si accede all'appartamento oggetto di procedura esecutiva, disposto su due livelli collegati da una scala (ved. Foto n° 4, n° 5, n° 31, n° 32 e n° 33 dell'Allegato 1).

L'edificio è in discrete condizioni di uso e manutenzione, ad eccezione dei frontolini e del sottocielo del balcone prospiciente Via Vittorio Veneto, che necessitano di opere di straordinaria manutenzione.



Fig. 3) Prospetto del fabbricato su Via Vittorio Veneto – L'accesso alla scala che conduce all'appartamento oggetto di esecuzione è indicato dalla freccia rossa



Fig. 4) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con il segnalino rosso, estratta da Google maps®

Il fabbricato è dotato di pozzo luce interno.

13) Unità immobiliare

L'appartamento di proprietà degli esecutati è situato al primo e secondo piano del fabbricato con accesso di fronte salendo la rampa della scala comune (*ved. Fig. 5*).



Fig.5) Foto dell'accesso all'appartamento

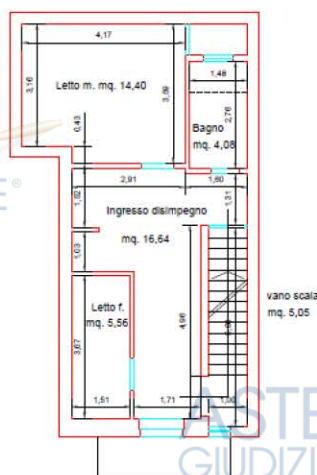
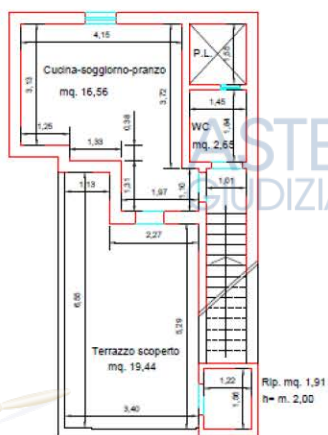
È costituito al primo piano da ingresso, camera da letto, bagno, disimpegno, stanza utilizzata come seconda camera da letto che non possiede i requisiti igienico - sanitari, un balcone prospiciente Via Vittorio Veneto e un pozzo luce interno; al secondo piano da cucina – soggiorno – pranzo con camino, bagno, terrazzo praticabile e ripostiglio sul terrazzo (*ved. Fig. 5 e Fig. da 6 a 18*).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è variabile: 2,00 m circa per il ripostiglio sul terrazzo, 2,98 m circa al primo piano e 2,59 m al secondo piano.

Le fotografie dell'appartamento e delle parti comuni del fabbricato e la planimetria quotata sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1 e 2*.

piano secondo h= m. 2,59

piano primo h= m. 2,98



piano terra



via Vittorio Veneto

via Vittorio Veneto

via Vittorio Veneto

Fig. 6) Planimetria rilevata dell'appartamento



Fig. 7) e Fig. 8) Foto del disimpegno al primo piano

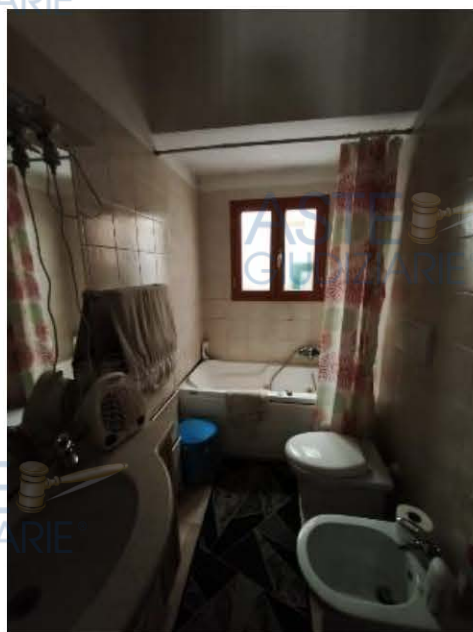


Fig. 9) e Fig. 10) Foto del bagno e della camera da letto al primo piano

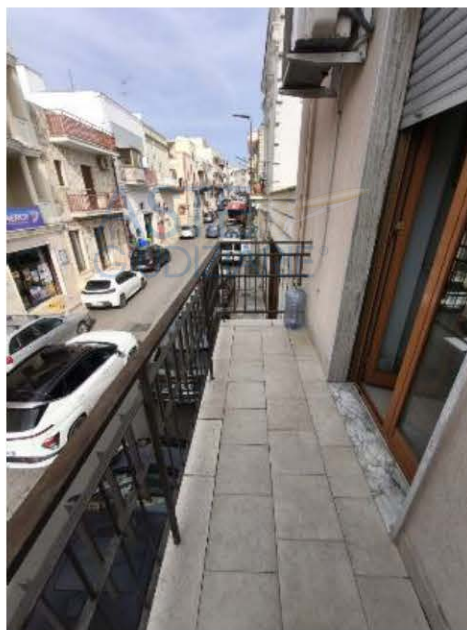


Fig. 11) e Fig. 12) Foto della stanza utilizzata come seconda camera da letto e del balcone al primo piano



Fig. 13) e Fig. 14) Foto della scala di collegamento fra il primo ed il secondo piano e del bagno al secondo piano



Fig. 15) e Fig. 16) Foto della cucina - sala da pranzo - soggiorno al secondo piano



Fig. 17) e Fig. 18) Foto della portafinestra di accesso al terrazzo praticabile con particolare del camino e del terrazzo praticabile prospiciente Via Vittorio Veneto con il ripostiglio con accesso dal terrazzo indicato dalla freccia

14) Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del balcone al primo piano, del terrazzo praticabile e del ripostiglio al secondo piano, e del pozzo luce.

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in vetro e legno con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata, quello al primo piano di w.c., lavandino, vasca e bidet in materiale ceramico, quello al secondo piano di w.c. e lavatoio.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, elettrico, citofonico, antenna tv e idrico – fornante.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

Per il raffrescamento estivo sono stati installati alcuni condizionatori a pompa di calore con macchina esterna.

16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

17) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento è sufficiente; sono presenti notevoli tracce di condensa all'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della cucina, del vano scala e del bagno.

18) Conclusioni

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione sufficienti, ad eccezione dei fenomeni di condensa segnalati al par. 17 e del distacco di porzioni di intonaco dai frontalini e dal sottocielo del balcone prospiciente Via Vittorio Veneto.

È posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

19) Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Vani al primo piano</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - soggiorno	16,64
Camera da letto	14,40
Stanza utilizzata come seconda camera da letto	5,56
Bagno	4,08
Totale superficie netta primo piano	40,68
<i>Vani al secondo piano</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Cucina - soggiorno - pranzo	16,56
Bagno (w.c.)	2,65
Ingombro scala fra il primo ed il secondo piano	5,05
Totale superficie netta secondo piano	24,26
<i>Pertinenze</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Balcone prospiciente Via Vittorio Veneto	3,49
Terrazzo al secondo piano (19,44 + 2,07**)	21,51
Pozzo luce	2,25
**Non viene considerata la superficie del ripostiglio sul terrazzo, in quanto dovrà essere demolito, quindi la sua superficie netta e l'ingombro della muratura vengono aggiunti a quella del terrazzo	
Totale superficie netta pertinenze	27,25

Le misure delle superfici dell'appartamento derivano da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La **superficie commerciale** dell'appartamento è di complessivi **91 m²** circa = **83 m² + 0,3 x 27,25 m²** di superficie omogeneizzata delle pertinenze.

20) Confini

L'appartamento confina a nord con la particella 432 del Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Ginosa (ente urbano), ad est con la particella 526 del Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Ginosa (ente urbano), a sud con la particella 1963 del Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Ginosa (ente urbano), ad ovest con Via Vittorio Veneto.

21) Dati catastali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Catasto Fabbricati - Comune di Ginosa									
U	32	525	2		A/4	3	3 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree sc.**: 78 m ²	185,92
Intestati:									
1) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Pro-									
prietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]									
2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà ½									
in regime di comunione dei beni con [redacted]									
Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 71 Piano 1									

22) Inserimento nei piani urbanistici

P.R.G. del Comune di Ginosa

La particella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in zona B3, zona esistente di completamento del P.R.G. del Comune di Ginosa (ved. Fig. 19).



Foglio	Particella	Superficie calcolata (mq)
32	525	58,7

Zone urbanistiche intersecate					
Piano urbanistico	Strato	Zona	Percentuale	Superficie calcolata (mq)	Normativa
Piano Regolatore Generale	Zone Residenziali	B3	100 %	58,7	B - Zona residenziali urbane esistenti e di completamento B3 - Zona esistente di completamento
Piano Regolatore Generale	Vincoli e Fasce di Rispetto	territori costruiti zone A e B	100 %	58,7	
Piano Paesaggistico Territoriale Regionale	6.3.1 - Componenti Culturali e Inedificabili	UCP - Città Consolidata	100 %	58,7	

Fig. 19) Estratto da WebGis del Comune di Ginosa

23) Pratica edilizia

Il fabbricato originariamente era costituito dal solo piano terra; successivamente, in data 04/09/1965 è stato concesso il N.O.E.L.E. per la costruzione di un'abitazione al primo piano, composta da due stanze e tre accessori al primo piano ed un accessorio al secondo piano (*Pratica edilizia n. 55/65*).

Il titolo edilizio sopra citato con i grafici approvati è riportato in copia nell'*Allegato 7*.

24) Agibilità

Il fabbricato risulta dotato di abitabilità del 12/09/1965, tuttavia, poiché occorrerà presentare nuova pratica edilizia, a fine lavori dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica (all'epoca nel N.O.E.L.E. il tecnico comunale ritenne di esimere la committenza dalla presentazione della pratica del c.a.).

Il certificato di abitabilità è riportato in copia nell'*Allegato 7*.

25) Eventuali difformità

Vi sono alcune difformità rispetto al grafico approvato con il N.O.E.L.E. del 1965, consistenti in incrementi superficiali al secondo piano e modifiche interne al primo ed al secondo piano, realizzazione di ripostiglio sul terrazzo e differenza di altezza al secondo piano (l'altezza rilevata è di circa 2,59 m rispetto ai 2,70 m riportati nel progetto oggetto di N.O.E.L.E.). Nel grafico edilizio, inoltre, il pozzo luce presenta posizione e dimensioni differenti.

26) Condonabilità

Il ripostiglio sul terrazzo dovrà essere demolito, ripristinando lo status quo ante, mentre gli incrementi superficiali e la differente altezza al secondo piano si ritiene che possano rientrare nelle tolleranze del 5 % prescritte dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A. tardiva, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso presunto di complessivi Euro 3.500 circa, per: demolizione del ripostiglio e trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata, spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie e del certificato di idoneità statica, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa.

**27) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento:
30/12/2024**

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Ro- gante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
Ginosa – Catasto Fabbricati Foglio 32 Particella 525 sub 2						
Proprietà in regime di comunione dei beni	1	Compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata (atto riportato nell'All. 6)	Dott. [REDACTED]	14/03/2006	17/03/2006	7766/4465

28) Vincoli ed oneri giuridici

28.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

28.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

28.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

28.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Gli esecutati sono in regime di comunione dei beni.

28.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso; il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

28.2.1) Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
2937*	25/09/2000	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] / [REDACTED]
2381	17/03/2006	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] / [REDACTED]
* Estinta, in quanto non rinnovata nel ventennio – Il venditore [REDACTED] non ha provveduto alla cancellazione a propria cura e spese, come riportato nell'atto di provenienza per Notaio [REDACTED] Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 9			

28.2.3) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
24946	30/12/ 2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. nota di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

29) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

30) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	"
<i>"Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute"</i>	"
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni</i>	"
<i>Totale arrotondato</i>	"
Non risulta costituito il Condominio.	

31) Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”, consultando per il periodo da settembre 2023 a febbraio 2025 il servizio dell’Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 100 m si sono concluse sei transazioni che hanno interessato sette immobili (ved. Fig. 20).

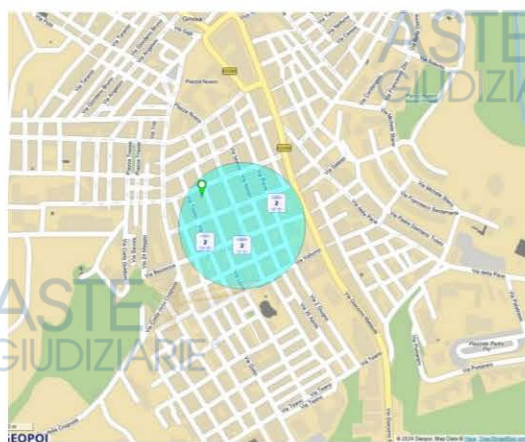


Fig. 20) Transazioni di immobili residenziali nel periodo gennaio 2023 – febbraio 2025 nel raggio di 100 m dall'immobile oggetto di esecuzione

Residenziale - Luglio 2023

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **20.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A3 39 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2023

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **25.000 €**

Dettaglio scheda



Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A3 49 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Maggio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **42.000 €**



Dettaglio scheda



Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A3 75 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Ottobre 2024

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **78.000 €**



Dettaglio scheda



Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **PER C2 29 m²**

Quota trasferita **100%**



Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A4 72 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Novembre 2024



Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **56.000 €**

Dettaglio scheda



Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A3 148 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale – Gennaio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **28.500 €**

Dettaglio scheda

Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A3 75 m²**

Quota trasferita **100%**

Dalle indagini effettuate, è emerso che l'area interessata ha un discreto mercato immobiliare per la tipologia appartamento; tuttavia, pur essendo la zona richiesta, i prezzi risentono spesso della vetustà e del degrado degli immobili.

Si sono consultati l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando infine il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

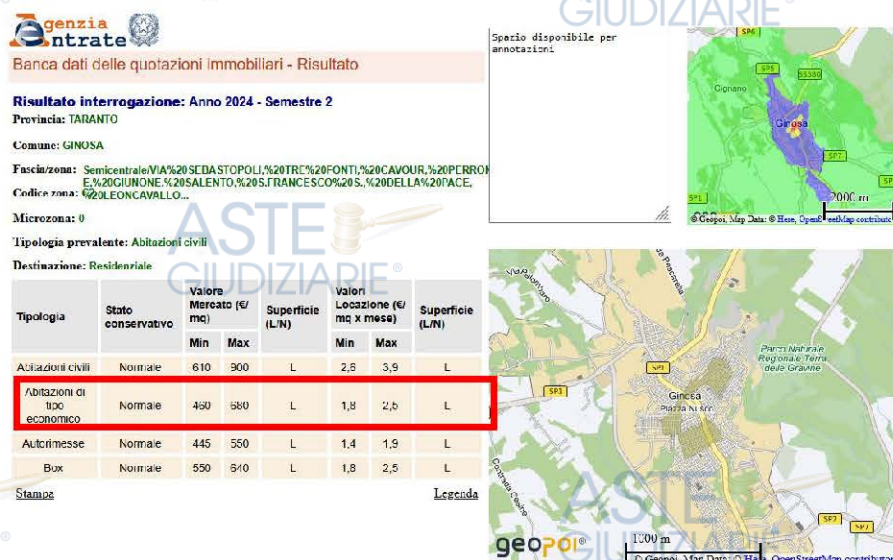


Fig. 21) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona C2 semicentrale del Comune di Ginosa nel secondo semestre 2024

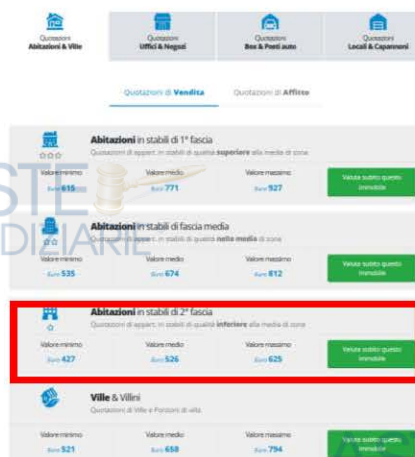


Fig. 22) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Ginosa (Via Sebastopoli, Tre Fonti, Cavour, Perrone, Giunone, Salento, S. Francesco S., Della Pace, Leoncavallo)

32) Valutazione dell'immobile

Si assegna all'appartamento il valore unitario di 625,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 21 e Fig. 22).

$$V_{\text{imm}} = 625,00 \text{ Euro/mq} \times 91,00 \text{ mq} = 56.875,00 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziarica	-2.875
Regolarizzazione edilizio – urbanistica, catastale, S.C.A. e lavori di demolizione, rimozione e ripristini	-4.000
Stato di uso e manutenzione	“
Stato di possesso (eventuale causa per usucapione o accordo con il proprietario della particella contigua per lo sconfinamento)	-5.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	“
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-11.875

Si propone per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro**
(56.875,00 - 11.875,00) = euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Taranto, maggio 2025

Ing. Daniela Picciarelli

