

Geom. Maurizio POMES

Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO

Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834

[maurizio.pomes@geopec.it](mailto:maurizio.pomes@geopec.it)**TRIBUNALE DI TARANTO  
SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI****GIUDICE: Dott.ssa Francesca ZANNA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 354/2024**

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 354/2024 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 16/06/2025 ed al relativo prestato giuramento del 26/06/2025, su gradito incarico del G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

### **Quesiti:**

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

### ***In particolare l'esperto precisi:***

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:*

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

**2) Ad indicare o meno la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. I, n. 7).**

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

**3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignora-**

mento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

**5)** A verificare se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**6)** Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro-quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**7)** Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato delle causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

| Identificazione Catastale Storica |         |     |        |     |     |    |             |             |
|-----------------------------------|---------|-----|--------|-----|-----|----|-------------|-------------|
| Comune di Faggiano                |         |     |        |     |     |    |             |             |
| Catasto<br>fabbricati             | Cespiti | Fg. | P.Illa | Sub | Cat | Cl | Consistenza | Rendita (€) |
|                                   | 1       | 8   | 366    | 1   | A/4 | -  | -           | 76,18       |
|                                   | 2       |     | 366    | 3   | A/5 | -  | -           | 43,38       |

| Identificazione Catastale Attuale – Catasto Fabbricati |                                                                                                                                                                          |       |      |      |     |          |             |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------|-----|----------|-------------|
| Comune di Faggiano                                     |                                                                                                                                                                          |       |      |      |     |          |             |
| Cespite 1                                              | Unità immobiliare sita in Faggiano (TA) al piano terra di Via a. Diaz n. 9 angolo Via San Giorgio, di consistenza pari n. 2,5 vani catastali, in Catasto:                |       |      |      |     |          |             |
|                                                        | fg.                                                                                                                                                                      | p.lla | sub. | cat. | cl. | cons.    | Rendita (€) |
|                                                        | 8                                                                                                                                                                        | 366   | 1    | A/4  | 1^  | Vani 2,5 | 76,18       |
| Cespite 2                                              | Unità immobiliare sita in Faggiano (TA) al piano primo di Via a. Diaz n. 9 angolo Via San Giorgio, in Faggiano, di consistenza pari a n. 1,5 vani catastali, in Catasto: |       |      |      |     |          |             |
|                                                        | fg.                                                                                                                                                                      | p.lla | sub. | cat. | cl. | cons.    | Rendita (€) |
|                                                        | 8                                                                                                                                                                        | 366   | 3    | A/5  | 2^  | Vani 1,5 | 43,38       |
| In ditta                                               |                                                                                                                                                                          |       |      |      |     |          |             |

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate presso i cespiti oggetto di pignoramento, in data 28/07/2025 (*così come comunicato alle Parti*), alla presenza dell'esecutato e dell'Avv. Roberto Pugliese, in qualità di delegato del G.E., i cespiti oggetto di pignoramento sono stati come di seguito identificati.

**Cespite 1**

**Unità immobiliare al piano terra di via A. Diaz, in Faggiano, con accesso dal civico n. 9, di vani catastali 2,5 con annessa cantina al piano interrato, il tutto contraddistinto in Catasto al fg. 8, p.Illa 366 sub. 1. Si è verifi-**

cata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

Data presentazione: 11/11/1942 - Data: 23/07/2025 - n. T68772 - Richiedente: PMSMRZ62H17B8093

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Via, II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Foggia* (*Taranto*) Via *Dina* n. 9  
Ditta *Baroncelli Baracca fu Giuseppe unificatoria e Pastore Cesare fu Giuseppe nuda proprietaria*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Albergo* di *Lissana*  
(\*) *Tracce Particella e del Comune*

*P. T.*

*proprietà Baroncelli Baracca fu Giuseppe*  
*proprietà Baroncelli Baracca fu Giuseppe*  
*proprietà Baroncelli Baracca fu Giuseppe*

*Via Armando Dina*

07415730

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROZ. N°

Completato dal *...*  
(Stato, data e ragione del lavoro)

Inscritta all'Albo dei *...*  
della Provincia di *Taranto*  
data *Lissana 15 Febbraio 1938*  
Vissuto *...*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/11/1942 - Data: 23/07/2025 - n. T68772 - Richiedente: PMSMRZ62H17B8093  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Stampa 01  
Comune di FAGGIANO (D443) - Foglio 8 - Particella 366 - Subalterno 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2025 - Comune di FAGGIANO (D443) - Foglio 8 - Particella 366 - Subalterno 1  
VIA ARMANDO DIAZ n. 9 Foggia T

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 354/2024

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

## Cespite 2

Unità immobiliare al piano primo di via Dante Alighieri, in Faggiano, con accesso dal civico n. 57, di vani catastali 1,5, contraddistinto in Catasto al fg. 8, p.lla 366 sub. 3. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

Data presentazione: 10/11/1942 - Data: 23/07/2025 - n. T66645 - Richiedente: PMSMR262H17BB09J

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1946, N. 142)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Faggiano (Taranto) Via Dante Alighieri n. 57  
Data Lasciata a disposizione per l'ispezione e l'ispezione Lasciata a disposizione per l'ispezione  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio di Faggiano

Via Dante Alighieri  
proprietà Lasciata a disposizione per l'ispezione  
R. T.

07415748

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Completato dal  
(Firma, data e ragione dell'ufficio)

Inserito all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Taranto  
n. 15. Febbraio 1966  
Firma: S. D. C.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/11/1942 - Data: 23/07/2025 - n. T66645 - Richiedente: PMSMR262H17BB09J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

1290 01  
Catasto del Fabbricati - Situazione al 23/07/2025 - Comune di FAGGIANO (D463) - Foglio 8 - Particella 366 - Subalmeno 3

VIA DANTE ALIGHIERI n. 57 Piano 1

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI RICADE IL LOTTO**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento fanno parte di edificio di remota costruzione ricadente in zona dell'abitato cittadino caratterizzata dalla prevalente presenza di manufatti edilizi sviluppati in linea, su uno o più livelli, con annesso aree cortilizie pertinenziali interne. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è servita da discreta rete viaria e da attività commerciali e di servizi vari.



### **NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO**

Dal confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali ed i grafici di progetto, non sono state riscontrate variazioni.

### **FABBRICATO**

I cespiti oggetto di pignoramento costituiscono un fabbricato di vecchia realizzazione edificato con struttura portante in muratura, solai a volta, murature di tompagno e tramezzature in blocchi tufacei.

L'edificio de quo, versante in pessimo stato di conservazione/manutenzione, ad onor del vero riconducibile ad un inizio di attività di ristrutturazione, presenta prospetti intonacati e tinteggiati a latte di calce, è privo di infissi interni mentre, all'esterno, sono collocati sui rispettivi varchi di accesso, al civico 9 di Via A. Diaz ed al civico n. 57 di Via D. Alighieri, due vecchi portoncini in legno a doppia anta. L'edificio è sprovvisto di impianti tecnologici a norma (smantellati nella fase di demolizione per la successiva incompiuta ristrutturazione).

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO





| <b>IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ ALLO STATO</b>                                                       |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Provenienza:</b> <i>Atto di Compravendita</i>                                                   |                      |
| <b>Data dell'atto:</b> 13/05/2002                                                                  |                      |
| <b>Rogante:</b> <i>Notaio Ernesto Fornaro</i>                                                      |                      |
| <b>Sede:</b> Bari <b>Repertorio:</b> 166376 <b>Trascrizione:</b> 12809/8170 <b>Del:</b> 16/05/2005 |                      |
| <b>Dati notarili conformi a dati catastali:</b> S/                                                 |                      |
| <div></div>                                                                                        |                      |
| <b>Usufrutto:</b> NO                                                                               | <b>Proprietà:</b> S/ |

**Stato di Possesso:** attualmente nel possesso dell'esecutato

## CONFORMITÀ URBANISTICA

### PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato di cui i cespiti sono parte integrante e sostanziale è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Per il medesimo, su richiesta della proprietà, veniva rilasciato dall'Ente Civico regolare "Permesso a Costruire" n. 14 del 29/06/2006, con il quale veniva autorizzata la esecuzione di lavori di ristrutturazione sulla base di un progetto presentato da tecnico incaricato. Con protocollo n. 3425 del 18/06/2006 veniva repertoriata la DIA da parte dell'Ufficio Tecnico comunale nella quale si indicava, nel giorno 03/07/2006, la data di inizio lavori. Il progetto di ristrutturazione prevedeva l'unificazione dei due immobili (cespiti), posti tra di loro a quote differenti ed aventi accesso da due distinte vie, a costituire un'unica unità immobiliare, attraverso la creazione di un varco di comunicazione tra gli stessi collegati da scala interna a chiocciola. Tale progetto, alla luce delle condizioni intrinseche dei due cespiti e delle precarie condizioni manutentive in cui versano, rappresenta soluzione tecnicamente valida e considerata tecnicamente nella stesura della presente relazione. Pertanto, la successiva descrizione e valutazione si riferisce al "Lotto Unico" che deriva dall'unificazione dei due cespiti sopra descritti.

### ABITABILITA'

Non presente presso gli uffici comunali.

### **Formalità pregiudizievoli**

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

| Iscrizioni                         |                     |                          |                         |                       |                        |               |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| N°                                 | Data                | Tipo                     |                         | A favore              | Contro                 |               |
| 12814/3053                         | 16/05/2005          | Ipoteca Volontaria       |                         |                       |                        |               |
| Trascrizioni                       |                     |                          |                         |                       |                        |               |
| 160/89                             | 03/01/2025          | Pignoramento immobiliare |                         |                       |                        |               |
| Documentazione allegata/verificata |                     |                          |                         |                       |                        |               |
| provenienza                        | planimetria attuale | planimetria catastale    | planimetria di progetto | Estratto di locazione | Estratto di matrimonio | Lic. Edilizia |
| SI                                 | SI                  | SI                       | SI                      | NO                    | -                      | NO            |

## CONDONABILITÀ

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

## CONFINI

Gli immobili confinano con altre unità immobiliari in altra ditta catastale e con pubbliche vie.

## ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

## EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

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

## METODO DI STIMA

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

**Tabella indici/punti di merito**

| Coefficienti di vetustà |        |      |        |      |        |      |        |      |        |
|-------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|
| Anni                    | Coeff. | Anni | Coeff. | Anni | Coeff. | Anni | Coeff. | Anni | Coeff. |
| 1                       | 0,990  | 10   | 0,900  | 19   | 0,830  | 28   | 0,785  | 37   | 0,740  |
| 2                       | 0,980  | 11   | 0,890  | 20   | 0,825  | 29   | 0,780  | 38   | 0,735  |
| 3                       | 0,970  | 12   | 0,880  | 21   | 0,820  | 30   | 0,775  | 39   | 0,730  |
| 4                       | 0,960  | 13   | 0,870  | 22   | 0,815  | 31   | 0,770  | 40   | 0,725  |
| 5                       | 0,950  | 14   | 0,860  | 23   | 0,810  | 32   | 0,765  | 41   | 0,720  |

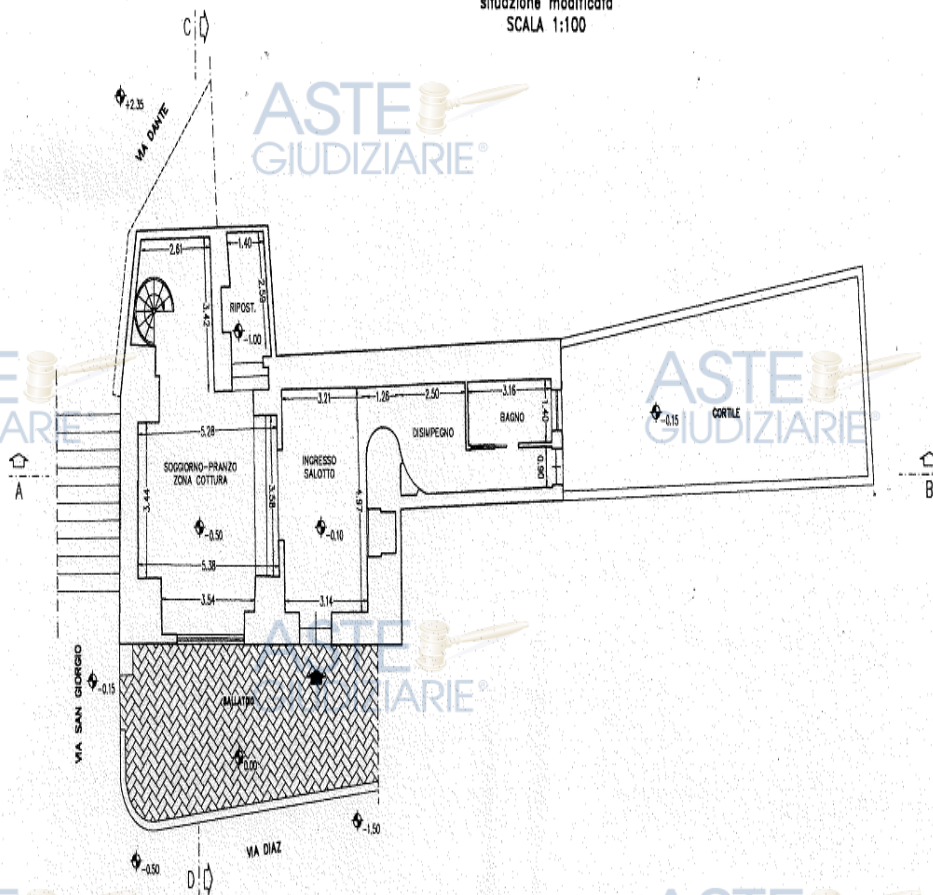
|                           |       |                               |       |    |       |    |       |      |       |
|---------------------------|-------|-------------------------------|-------|----|-------|----|-------|------|-------|
| 6                         | 0,940 | 15                            | 0,850 | 24 | 0,805 | 33 | 0,760 | 42   | 0,715 |
| 7                         | 0,930 | 16                            | 0,845 | 25 | 0,800 | 34 | 0,755 | 43   | 0,710 |
| 8                         | 0,920 | 17                            | 0,840 | 26 | 0,795 | 35 | 0,750 | 44   | 0,705 |
| 9                         | 0,910 | 18                            | 0,835 | 27 | 0,790 | 36 | 0,745 | 45   | 0,700 |
| 45 - 60                   | 0,65  |                               |       |    |       |    |       |      |       |
| <b>Livello di piano</b>   |       | <b>Senza ascensore</b>        |       |    |       |    |       |      |       |
|                           |       | Dal 1° al 3° piano compresi   |       |    |       |    |       | 0,90 |       |
|                           |       | Dal 3° piano all'ultimo piano |       |    |       |    |       | 0,80 |       |
|                           |       | Piano terra                   |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
| <b>Struttura portante</b> |       | Reticolare in C.A.            |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
|                           |       | Muratura portante             |       |    |       |    |       | 0,90 |       |
|                           |       | Buono                         |       |    |       |    |       | 1,03 |       |
|                           |       | Normale                       |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
|                           |       | Scadente                      |       |    |       |    |       | 0,95 |       |
| <b>Servizi igienici</b>   |       | Doppio Servizio               |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
|                           |       | Unico servizio                |       |    |       |    |       | 0,95 |       |
|                           |       | Autonomo Totale               |       |    |       |    |       | 1,02 |       |
|                           |       | Autonomo parziale             |       |    |       |    |       | 1,01 |       |
|                           |       | Assente                       |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
| <b>Spazi Comuni</b>       |       | Assenti                       |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
|                           |       | Cortile                       |       |    |       |    |       | 1,02 |       |
|                           |       | Giardino                      |       |    |       |    |       | 1,04 |       |
|                           |       | Parco                         |       |    |       |    |       | 1,06 |       |
| <b>Esposizione</b>        |       | Panoramica/attico             |       |    |       |    |       | 1,05 |       |
|                           |       | Doppia/Ordinaria              |       |    |       |    |       | 1,00 |       |
|                           |       | Strada Pubblica               |       |    |       |    |       | 0,95 |       |
|                           |       | Cortile Interno               |       |    |       |    |       | 0,90 |       |

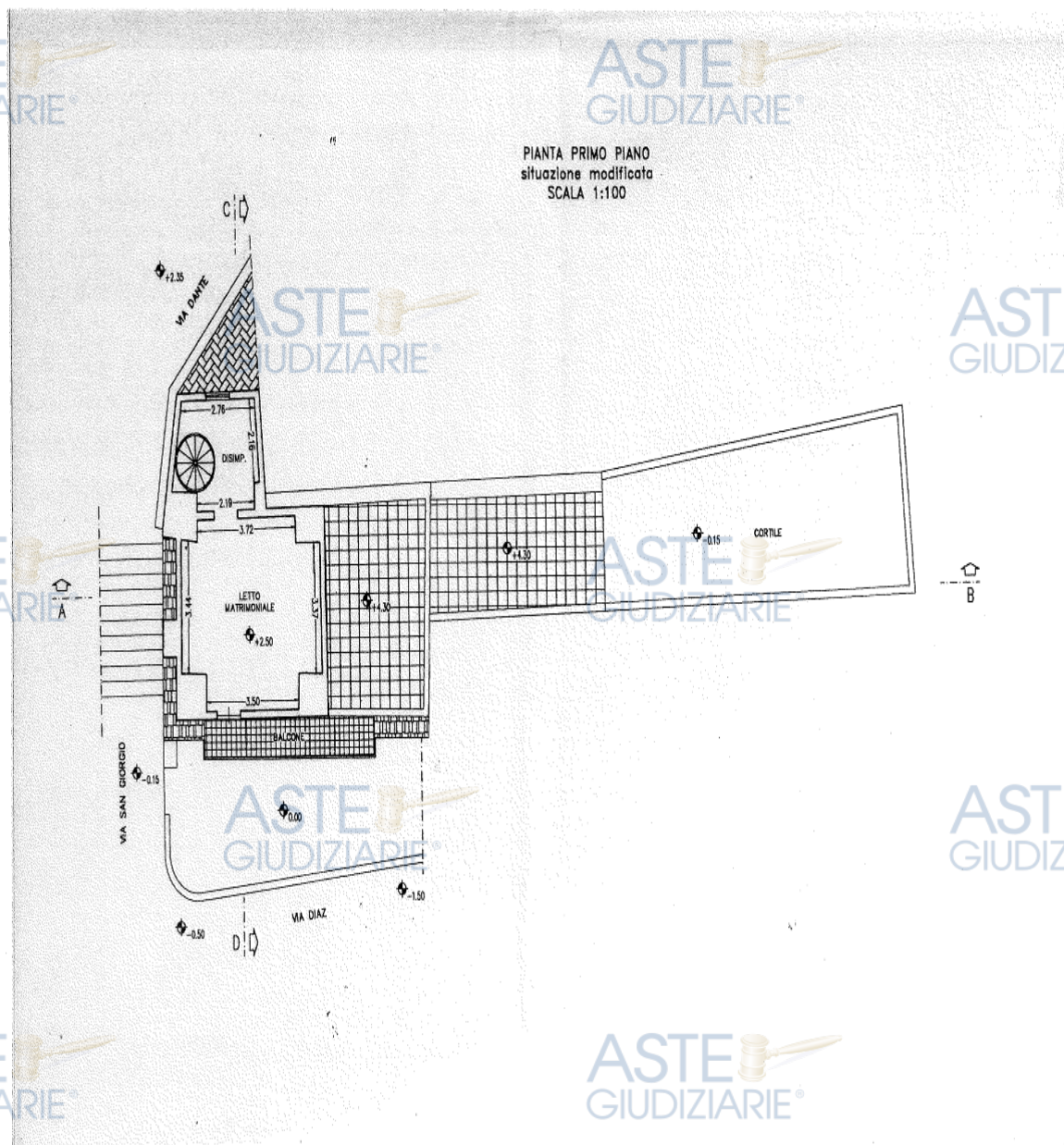
### **LOTTO 1 (unico)**

E' costituito da un piano interrato destinato a cantina, da un piano terra per civile abitazione articolato in 3 vani, con ingresso da Via A. Diaz n. 9 ed annesso ortale e da un primo piano per civile abitazione composto da 2 vani, con ingresso da Via Dante n. 57. Nel complesso l'immobile gode di condizioni di illuminazione ed aerazione naturali insufficienti. Parte costituente pertinenza esclusiva è anche un vano-cantina al piano interrato.

Il tutto come rappresentato nelle successiva allegate planimetrie estratte dal progetto afferente la pratica per Permesso a Costruire n. 14 anno 2006

PIANTA PIANO TERRA  
situazione modificata  
SCALA 1:100





### **CONFINI**

L'U.I. confina con altre proprietà in altra ditta catastale e con pubblica via.

### **MATERIALI E IMPIANTI**

Gli infissi esterni, gli unici presenti, sono identificati in due portoncini in legno a doppia anta, in pessimo stato d'uso, posizionati sui rispettivi differenti varchi di accesso. Non sono presenti infissi interni, né pavimentazione. Le murature interne sono allo stato grezzo e prive di intonaci e tinteggiature. Sono state rinvenute tracce di iniziali interventi di ristrutturazione (soltanto avviati ma non in corso) riguardanti le coperture a volta e nell'apertura di tracce nelle murature per il passaggio delle linee elettriche. Non vi sono altresì impianti tecnologici a norma.

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 354/2024

16

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



## CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

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

| <b>Lotto 1 (UNICO)</b>                           | <b>Superficie (mq)</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Destinazione</b>                              |                        |
| Ingresso                                         | 22,00                  |
| Vano                                             | 14,00                  |
| Vano                                             | 23,87                  |
| Vano                                             | 23,25                  |
| Cantina                                          | 11,70                  |
| <b>Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)</b> | <b>94,82</b>           |

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Cortile-ortale                                     | 33,00                  |
| <b>Totale superficie non residenziale (s.n.r.)</b> | <b>33,00</b>           |
| <b>Riepilogo superfici</b>                         |                        |
| <b>Tipologia</b>                                   | <b>Superficie (mq)</b> |
| Superficie utile ambienti (s.u.a.)                 | 94,82                  |
| Superficie non residenziale (0,60)                 | 19,80                  |
| <b>Superficie utile complessiva (s.u.c.)</b>       | <b>114,62</b>          |

**Anno di costruzione** - Ultima ristrutturazione: attività di demolizione anno 2006

**Livello di piano:** p.t.

**Totale piani:** 2

**Vani Utili:** 3

**Servizi igienici:** -

**Data di stima:** 12/2025

**Impianti Tecnologici:** Assenti

**Stato Manutenzione:** Scadente

**QUALITATIVE:**

**Inquinamento atmosferico:** nella norma

**Inquinamento acustico:** assente

**Inquinamento elettromagnetico:** assente

**Esposizione:** normale

**Panoramicità:** normale

**Luminosità:** insufficiente

**Funzionalità:** normale

**Qualità finiture:** assenti

**Stato locativo:** non occupato

**VALORE DI MERCATO**

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 1° semestre dell'anno 2025 per la superficie commerciale dell'unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita "B2 – PERIFERICA" i cui valori per immobili di tipo "**Abitazioni Popolari**", in uno stato di conservazione "Normale" qual è quello oggetto di valutazione, nel 1° semestre dell'anno 2024 sono compresi nell'intervallo tra euro 330,00 ed euro 490,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 400,00 al quale sono stati ap-

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 354/2024

18

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

plicati i punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata che, comunque, considerando che il cespite si presenta allo stato in una condizione cristallizzata nella fase demolitiva per dar seguito alle successive attività di ristrutturazione, si è operata una opportuna media ponderata per il valore definitivo applicabile.

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Superficie coperta (mq)</b>                         | <b>114,62</b> |
| <b>Valore di riferimento OMI -1° sem. 2025- (€/mq)</b> | <b>400,00</b> |

| COEFFICIENTI                    |             |
|---------------------------------|-------------|
| VETUSTA'                        | 0,65        |
| PIANO                           | 1,00        |
| STRUTTURA PORTANTE              | 0,90        |
| SERVIZI IGIENICI                | 0,95        |
| SPAZI COMUNI                    | 1,02        |
| ESPOSIZIONE                     | 0,95        |
| <b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO</b> | <b>0,54</b> |
| <b>ARROTONDATO A</b>            | <b>0,50</b> |

### **Valore di mercato (Vm)**

|                                                                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b><math>Vm = 114,62 \times 400,00 = 45.848,00</math></b><br><b><math>45.848,00 \times 0,50</math></b> | <b>€. 22.924,00</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, per aggiornamento catastale e la riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5% - €.) - **€. 2.500,00.**

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 20.424,00 arrotondato ad Euro 20.000,00.**

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Unità immobiliare sita in Faggiano (TA), costituita da piano terra con accesso da Via A. Diaz 9 e da piano primo, con accesso da Via Dante 57, compresa

cantinola, il tutto sviluppante una superficie di circa mq. 114 circa, compresa area cortilizia/ortale di pertinenza, il tutto identificato in Catasto al fg. 8, p.lle 366 sub. 1 e sub. 3 (da unificarsi).

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

**Valore di mercato stimato: Euro 20.000,00**

### **CONCLUSIONI**

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

**LOTTO 1 -unico- (fg 8 p.II 366 subb. 1 e 3) è pari ad Euro 20.000,00**

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

Geom. Maurizio POMES

Taranto, 28 gennaio 2026

