

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare **390/2023** del R.G.E.

PROMOSSA DA

**** *Omissis* ****

CONTRO

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra	4
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2023 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.200,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.400,00	23

All'udienza del 26/07/2024, la sottoscritta Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), e-mail bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo (Coord. Geografiche: Lat. 40.581955, Long.16.757241)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat.40.581920, Long.16.757255)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GINOSA (TA) - VIA PUGLIA, 55, PIANO PRIMO

Il bene è un'abitazione di 65 mq circa, con altezza utile interna di 3,57 m, sita al primo piano, con accesso su strada attraverso una scala ad uso esclusivo composta da disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm.. E' situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti. L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GINOSA (TA) - VIA PUGLIA, 53, PIANO TERRA

Il bene è un deposito di circa 40, con accesso sia pedonale che carrabile, con copertura a botte, è situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del

Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti.

L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a sud-est con via Puglie, a nord con via Mater domini e a sud-est con il sub.24 della p.lla 80 del fg.144.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,57 m	Primo
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	15,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	1,98 m	Secondo
Terrazza	55,00 mq	55,00 mq	0,15	8,25 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				78,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 144 80 19 A/4 3 3,5 vani L. 420.000, Fg. 144, Part. 80, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano Primo Graffato no
Dal al 07/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 80, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,33 Piano Primo Graffato no
Dal 07/09/2006 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 80, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 216,91 Piano Primo Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	80	19		A4	3	3,5 vani	59 mq	216,91 €	Primo	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto vi è una diversa destinazione d'uso degli ambienti, come si evince dalla planimetria del rilievo effettuato e dal rilievo fotografico allegati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ginosa il certificato di residenza del **** Omissis ****, dal quale risulta residente a Ginosa, insieme alla moglie **** Omissis ****, anch'essa esecutata, e l'estratto di matrimonio dal quale risulta sposato con la sig.ra **** Omissis ****, in comunione dei beni, dal 27.10.1999. In fase di sopralluogo, tenutosi il 14.11.2024, erano presenti la sorella dell'esecutato sig.ra **** Omissis ****, la quale ha permesso l'accesso ai luoghi, e l'avvocato custode Vincenzo DE LAURO.

PATTI

Non ci sono patti sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessime condizioni, in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, esposto a sud-ovest, è situato nella zona antica di Ginosa costruita su grotte scavate nella roccia. Si presenta in pessime condizioni, danneggiato in alcune sue parti e interamente da ripulire e ristrutturare. Si accede dalla porta di ingresso su strada, in legno di colore verde, attraverso una scala in muratura e rivestita in pietra; sulla sinistra troviamo un disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,80m, con muratura portante in tufo e copertura piana in conci di tufo. I muri interni ed esterni sono intonacati a calce bianca. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo. Gli infissi esterni, da sostituire, sono in legno con vetro singolo. Le porte interne in legno sono da sostituire. La porta di ingresso in legno è da ristrutturare. La scala che porta al piano primo è in muratura rivestita in pietra. I servizi igienici, uno al primo piano, adiacente alla cucina, e l'altro posto al piano secondo, sono inagibili e danneggiati quindi interamente da rifare. L'impianto idrico, termico ed elettrico interamente da rifare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava libero e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1957	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Sarno			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	29/08/1957	31481	29500
		Registrazione			
Dal 23/11/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione di morte			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Taranto	12/06/2004	15096	10421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Francesco Daniela	07/09/2006	19947	7254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	11/09/2006	15153	25017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Taranto aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Taranto il 11/09/2006
 Reg. gen. 25018 - Reg. part. 7368
 Quota: 1/1
 Importo: € 66.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 44.000,00
 Percentuale interessi: 4,25 %
 Rogante: Notaio De Francesco Daniela
 Data: 07/09/2006
 N° repertorio: 19948

N° raccolta: 7255

Note: Durata anni 25. Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 (prima 6) e 19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Taranto il 14/05/2019

Reg. gen. 12395 - Reg. part. 8695

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Taranto il 20/04/2023

Reg. gen. 11049 - Reg. part. 8408

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Taranto il 07/03/2023, repertorio 1171; Precetto notificato il 31/12/2022 per la somma di € 34.388,71. Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Taranto il 11/12/2023

Reg. gen. 32135 - Reg. part. 24584

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "// precetto e' stato notificato, in rinnovazione, il 19/10/2023 al sig. **** Omissis **** ed in data 03/11/2023 alla sig.ra **** Omissis ****, per la somma di euro 34.388,71. Si precisa che la particella 80 sub. 23 del foglio 144 deriva dalla particella 80 sub. 6 per variazione della destinazione da abitazione di tipo rurale cat. A/6 a locale deposito cat. C/2 pratica n. TA0204388 in atti dal 23/07/2007 n. 6158.1/2007. Il pignoramento si estende a tutti i relativi diritti, pertinenze e accessori." Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale il bene ricade, secondo l'art. 19, nella zona del centro storico, zona a prevalente destinazione residenziale e zone residenziali esistenti.

Tale area di interesse paesaggistico, è caratterizzata da lame e gravine, e per questo vi sono una serie di Vincoli per tutelarla, in quanto ricca di siti di rilevanza naturalistica, con componenti culturali insediative di notevole interesse pubblico, secondo il Piano Paesaggistico territoriale Regionale. Inoltre è una zona fragile in quanto a rischio di crollo e inondazioni e per questo è classificata a rischio idrogeologico alto; inoltre è classificata come area di rispetto dei boschi, dei fiumi torrenti e corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pratica Edilizia n. 104/58 intestata a Festa Lorenzo di Emanuele, con la quale risulta rilasciata autorizzazione in data 20/05/1958 e successiva abitabilità in data 17/02/1959 avente ad oggetto nuova costruzione primo piano in Ginosa, in Via Puglie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto la pratica non risulta reperibile negli uffici comunali (all.11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a sud-est con via Puglie, a nord con via Mater domini e a sud-est con il sub.24 della p.lla 80 del fg.144.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	43,00 mq	46,40 mq	0,50	23,20 mq	3,97 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				23,20 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 80, Sub. 6 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 23,24 Piano Terra Graffato no
Dal 23/07/2007 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 80, Sub. 23 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 48 mq Rendita € 92,24 Piano Terra Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	80	23		C3	1	38	48 mq	92,24 €	Terra	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ginosa il certificato di

residenza del sig. **** Omissis ****, dal quale risulta residente a Ginosa, insieme alla moglie **** Omissis ****, anch'essa esecutata, e l'estratto di matrimonio dal quale risulta sposato con la sig.ra **** Omissis ****, in comunione dei beni, dal 27.10.1999. In fase di sopralluogo, tenutosi il 14.11.2024, erano presenti la sorella dell'esecutato sig.ra **** Omissis ****, la quale ha permesso l'accesso ai luoghi, e l'avvocato custode Vincenzo DE LAURO.

PATTI

Non ci sono patti sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in stato di abbandono con macerie accatastate al suo interno.

PARTI COMUNI

Non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, esposto a sud-ovest, è situato nella zona antica di Ginosa costruita su grotte scavate nella roccia. Si presenta in pessime condizioni, danneggiato in alcune sue parti e interamente da ripulire e ristrutturare. Si accede dalla porta di ingresso su strada, in legno di colore verde, attraverso una scala in muratura e rivestita in pietra; sulla sinistra troviamo un disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,80m, con muratura portante in tufo e copertura piana in conci di tufo. I muri interni ed esterni sono intonacati a calce bianca. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo. Gli infissi esterni, da sostituire, sono in legno con vetro singolo. Le porte interne in legno sono da sostituire. La porta di ingresso in legno è da ristrutturare. La scala che porta al piano primo è in muratura rivestita in pietra. I servizi igienici, uno al primo piano, adiacente alla cucina, e l'altro posto al piano secondo, sono inagibili e danneggiati quindi interamente da rifare. L'impianto idrico, termico ed elettrico interamente da rifare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava libero e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1957	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Sarno			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	29/08/1957	31481	29500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2002	**** Omissis ****	Successione di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Taranto	12/06/2004	15096	10421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Francesco Daniela	07/09/2006	19947	7254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	11/09/2006	15153	25017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Taranto il 11/09/2006
Reg. gen. 25018 - Reg. part. 7368
Quota: 1/1
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Notaio De Francesco Daniela
Data: 07/09/2006
N° repertorio: 19948
N° raccolta: 7255
Note: Durata anni 25. Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 (prima 6) e 19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 14/05/2019
Reg. gen. 12395 - Reg. part. 8695
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 20/04/2023
Reg. gen. 11049 - Reg. part. 8408
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Taranto il 07/03/2023, repertorio 1171; Precetto notificato il 31/12/2022 per la somma di € 34.388,71. Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 11/12/2023
Reg. gen. 32135 - Reg. part. 24584
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "// precetto e' stato notificato, in rinnovazione, il 19/10/2023 al sig. **** Omissis **** ed in data 03/11/2023 alla sig.ra **** Omissis ****, per la somma di euro 34.388,71. Si precisa che la particella 80 sub. 23 del foglio 144 deriva dalla particella 80 sub. 6 per variazione della destinazione da abitazione di tipo rurale cat. A/6 a locale deposito cat. C/2 pratica n. TA0204388 in atti dal 23/07/2007 n. 6158.1/2007. Il pignoramento si estende a tutti i relativi diritti, pertinenze e accessori." Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 144, particella 80 subb. 23 e 19

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale il bene ricade, secondo l'art. 19, nella zona del centro storico, zona a prevalente destinazione residenziale e zone residenziali esistenti.

Tale area di interesse paesaggistico, è caratterizzata da lame e gravine, e per questo vi sono una serie di Vincoli per tutelarla, in quanto ricca di siti di rilevanza naturalistica, con componenti culturali insediative di notevole interesse pubblico, secondo il Piano Paesaggistico territoriale Regionale. Inoltre, è una zona fragile in quanto a rischio di crollo e inondazioni e per questo è classificata a rischio idrogeologico alto; inoltre è classificata come area di rispetto dei boschi, dei fiumi torrenti e corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pratica edilizia n.63 del 13.11.1963 n. prot.8481 per modifiche interne ed esterne.

Lo stato di fatto corrisponde all'ultimo progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Premesso che la stima deve avere riguardo della natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari simili a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione dei beni in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile ai fini della presente stima il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria; ii) della posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di edifici residenziali negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le finiture, la condizione generale dell'immobile e la posizione dello stesso.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo

Il bene è un'abitazione di 65 mq circa, con altezza utile interna di 3,57 m, sita al primo piano, con accesso su strada attraverso una scala ad uso esclusivo composta da disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm. È situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti.

L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 80, Sub. 19, Categoria A4, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 35.176,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo	78,17 mq	450,00 €/mq	€ 35.176,50	100,00%	€ 35.176,50
				Valore di stima:	€ 35.176,50

Valore di stima: € 35.176,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 22.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra
Il bene è un deposito di circa 40, con accesso sia pedonale che carrabile, con copertura a botte, è situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti. L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 80, Sub. 23, Categoria C3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra	23,20 mq	450,00 €/mq	€ 10.440,00	100,00%	€ 10.440,00
				Valore di stima:	€ 10.440,00

Valore di stima: € 10.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 8.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bavila Antonella

Firmato Da: BAVILA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6076878306389d224893bed3bc310b81

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo

Il bene è un'abitazione di 65 mq circa, con altezza utile interna di 3,57 m, sita al primo piano, con accesso su strada attraverso una scala ad uso esclusivo composta da disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm.. E' situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti.

L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 80, Sub. 19, Categoria A4, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale il bene ricade, secondo l'art. 19, nella zona del centro storico, zona a prevalente destinazione residenziale e zone residenziali esistenti. Tale area di interesse paesaggistico, è caratterizzata da lame e gravine, e per questo vi sono una serie di Vincoli per tutelarla, in quanto ricca di siti di rilevanza naturalistica, con componenti culturali insediative di notevole interesse pubblico, secondo il Piano Paesaggistico territoriale Regionale. Inoltre è una zona fragile in quanto a rischio di crollo e inondazioni e per questo è classificata a rischio idrogeologico alto; inoltre è classificata come area di rispetto dei boschi, dei fiumi torrenti e corsi d'acqua.

Prezzo base d'asta: € 22.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra

Il bene è un deposito di circa 40, con accesso sia pedonale che carrabile, con copertura a botte, è situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti.

L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 80, Sub. 23, Categoria C3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale il bene ricade, secondo l'art. 19, nella zona del centro storico, zona a prevalente destinazione residenziale e zone residenziali esistenti. Tale area di interesse paesaggistico, è caratterizzata da lame e gravine, e per questo vi sono una serie di Vincoli per tutelarla, in quanto ricca di siti di rilevanza naturalistica, con componenti culturali insediative di notevole interesse pubblico, secondo il Piano Paesaggistico territoriale Regionale. Inoltre è una zona fragile in quanto a rischio di crollo e inondazioni e per questo è classificata a rischio idrogeologico alto; inoltre è classificata come area di rispetto dei boschi, dei fiumi torrenti e corsi d'acqua.

Prezzo base d'asta: € 8.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ginosa (TA) - Via Puglia, 55, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 80, Sub. 19, Categoria A4, Graffato no	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessime condizioni, in stato di abbandono.		
Descrizione:	Il bene è un'abitazione di 65 mq circa, con altezza utile interna di 3,57 m, sita al primo piano, con accesso su strada attraverso una scala ad uso esclusivo composta da disimpegno e in senso antiorario una camera, una camera matrimoniale con balcone su Via Puglie, la cucina con camino e balcone da cui si accede alla scala in muratura, che porta al terrazzo di circa 55 mq e ad un bagno con altezza utile interna di 1,98 cm.. E' situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti. L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.400,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ginosa (TA) - Via Puglia, 53, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 80, Sub. 23, Categoria C3, Graffato no	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in stato di abbandono con macerie accatastate al suo interno.		
Descrizione:	Il bene è un deposito di circa 40, con accesso sia pedonale che carrabile, con copertura a botte, è situato nel Comune di Ginosa, in provincia di Taranto, al confine con la provincia di Matera, si trova nel quartiere del Villaggio Rupestre del rione Casale, nei pressi della fenditura della roccia calcarea di 3 km che circonda l'intero centro storico. Zona ricca di storia, ma molto fragile in quanto costruita su cavità sotterranee che rendono le costruzioni pericolanti, soprattutto in occasione di piogge consistenti. L'immobile si trova un'area priva di parcheggi e servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		