



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari



Proced. di esec. immobiliare: n° 67/2024

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



- 1**
- a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti
  - b. Catasto urbano - Dati originali
  - c. Catasto urbano - Dati aggiornati
  - d. Note sulla situazione catastale
  - e. Reindividuazione dei lotti

- 2**
- a. Operazioni peritali
  - b. Sopralluoghi

- 3**
- Lotto L01
- a. Zona
  - b. Fabbricato
  - c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità
  - d. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo
  - e. Confini
  - f. Possesso/Condominio

- 4**
- a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento
  - b. Stato di possesso
  - c. Successioni
  - d. Iscrizioni
  - e. Trascrizioni

- 5** Stima

- 6** Scheda riepilogativa

ALLEGATI

**1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

a. Appartamento in Ginosa, loc. Marina di Ginosa, via Pescara

**1b. Catasto urbano - Dati originali**

a. Fg.140 P.IIa 3993 Sub 17 Cat A/3 Cl 3 Cons. 4 vani Rend. 278,89 €

**1b. Note sulla situazione catastale**

La planimetria catastale differisce leggermente rispetto allo stato di fatto, poiché non è segnalata la parziale chiusura della veranda. Poiché tale chiusura andrà rimossa, non è necessario variare la planimetria stessa. Il civico da cui si ha accesso al fabbricato è il numero 14. La ditta di intestazione catastale è [REDACTED]

**1c. Catasto urbano - Dati aggiornati**

a. Fg.140 P.IIa 3993 Sub 17 Cat A/3 Cl 3 Cons. 4 vani Rend. 278,89 €

**1e. Reindividuazione dei lotti**

L1 Appartamento in Ginosa, loc. Marina di Ginosa, via Pescara 14.

promossa da [REDACTED] Esec. Immobiliare [REDACTED]

## 2a. Operazioni peritali



- a. nomina
- b. acquisizione documentazione catastale
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale
- d. sopralluogo
- e. acquisizione atto di provenienza, dichiarazioni amministratore condominio
- f. relazione di perizia



## 2b. Sopralluoghi

Il sopralluogo è avvenuto in data 17/01/2025. Si rimanda al verbale allegato per i dettagli.



promossa da



### 3. Lotto L01



#### **3a. Zona**

La zona coincide con la località di Marina di Ginosa sul versante ovest della costa Ionica, di buon interesse turistico, caratterizzata dalla presenza di edifici a bassa densità abitativa, in prevalenza ville o miniappartamenti abitati in modo particolare durante la stagione estiva, ma in buona parte occupati anche durante l'anno. La zona è dotata di servizi primari, e secondari e terziari coerenti con la taglia del luogo.

#### **3b. Fabbricato**

Il fabbricato consiste in una palazzina con tre piani fuori terra e uno interrato, prospetto principale su via Pescara, senza ascensore con scale esterne, dotata di impianto citofonico. Lo stato manutentivo è discreto per la parte visibile fuori terra.

#### **3c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità**

Il fabbricato è stato edificato con DIA prot. 7946 del 28/02/2006 e successiva variante prot. 12894 del 23/04/2007.

La situazione reale dell'edificio dell'appartamento in oggetto in particolare differisce rispetto a quella indicata dal progetto, presentando la chiusura del balcone laterale, con aumento di volumetria, non regolarizzabile e pertanto da rimuovere.

Non è stato reperito un certificato di abitabilità, ma solo una richiesta di tale documentazione; non essendo stata reperita una risposta ed essendo ampiamente scaduti i termini, si può affermare che l'abitabilità si è formata per silenzio – assenso.

### 3d. **Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo**

L'appartamento è sito al piano rialzato, con accesso situato nella parte posteriore dell'edificio rispetto al prospetto su via Pescara.

Superate delle brevi rampe, si accede alla veranda esterna e di qui all'appartamento che presenta una stanza principale (salone – angolo cucina) sulla quale si affacciano due stanze da letto, e, dal lato opposto antibagno e bagno. L'estensione totale della superficie abitabile descritta è pari a 60 mq lordi circa (50 mq netti circa), con altezza interna 2,70 m.

E' presente altresì uno stanzino, ricavato dalla chiusura del balconcino previsto nel progetto. Dovendo questa chiusura essere rimossa, si considererà l'area corrispondente come accessoria, che, sommata a quella della terrazza, totalizza circa 17 mq.

Il portoncino di accesso è del tipo blindato, le stanze hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate, la pavimentazione è in gres con battiscopa, le porte interne sono in legno, gli infissi hanno specchiature con vetro camera.

Bagno e antibagno comprendono lavabo, vaso, bidè e doccia, ha pareti rivestite in piastrelle in ceramica 20x20 fino all'altezza di 2.40 m.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, idrico, fognante e riscaldamento con corpi scaldanti a termosifone.

Le condizioni manutentive e le finiture sono complessivamente buone.

### 3e. **Confini**

I confini sono: pr. [REDACTED] (\*), aree condominiali. (\*) o aventi causa

### 3f. **Possesso/Condominio**

Si riportano le informazioni acquisite da PEC inviata dall'amministratore di Condominio (allegata) e riferite all'immobile in oggetto:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta ad € 327,78
- le spese straordinarie già deliberate per l'anno 2024 ammontano ad € 207,49
- le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 1371,22

Inoltre, si specifica che l'unità immobiliare risulta in uso al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED]

A tale proposito, si allegano due sentenze (del Tribunale di Taranto e della Corte di Appello di Lecce sez. distaccato di Taranto) relative all'immobile in oggetto in cui le parti sono il debitore e i sigg. [REDACTED]

Si rimanda infine a quanto affermato dal debitore in occasione del sopralluogo (vedasi verbale allegato).

promossa da [REDACTED] Esec. Immobiliare [REDACTED]



Foto 00 – Esterno fabbricato (prospetto da via Pescara)

promossa da

Esec. Immobiliare

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



Foto 01a e 01b – Ingresso e terrazzino



Foto 02a e 02b – Salone



Foto 03a e 03b – Stanza



Foto 04a e 04b – Stanza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da

Esec. Immobiliare

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



Foto 05a e 05b – Stanzino



Foto 06a e 06b – Antibagno e bagno

**4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Tipologia: Edificazione su suolo  
Diritti: 100% Piena Proprietà  
Rogante: Notaio [redacted] in data: 03/10/2006 rep. 32012  
Trascrizione: N.r.p. 16909 in data: 14/10/2006  
Contro: - quota 1/9 [redacted]  
- quota 1/9 [redacted]  
- quota 1/9 [redacted]  
- quota 6/9 [redacted]

A favore:

Nota:

La Società di cui sopra ha cambiato, dalla data del presente atto, denominazione sociale dal certificato notarile ventennale. In particolare:

- con atto del notaio [redacted] del 02/04/2007 rep. 2592

o contro [redacted]

o a favore di [redacted]

- con atto del notaio [redacted] del 01/03/2012 rep. 75362

o contro [redacted]

o a favore di [redacted]

[redacted]. Quest'ultima Società è l'intestataria attuale dell'immobile.

promossa da [redacted]

Esec. Immobiliare [redacted]

Tipologia: *Ipoteca volontaria*  
Pubblico ufficiale: *Notaio [REDACTED]*  
Atto del: *17/07/2007 rep. 3658*  
Iscritta il: *19/07/2007 N.r.p.: 5788*  
A favore: *[REDACTED]*  
Contro: *[REDACTED]*  
Immobili: *Foglio 140, Particella 3933, subb. 6, 8, 9, 10 11, 12*  
Nota 1: *Dagli immobili precedenti sono nati, dopo fusione e frazionamento, gli attuali subb.*  
Nota 2: *In data 13/11/2008 ai numeri 34389/2547 risultano le annotazioni di restrizioni dei beni su fg.140, p.lla 3993, sub. 16, 19, 21.*  
Nota 3: *In data 13/11/2008 ai numeri 34390/2548 risultano le annotazioni di frazionamento di quota su fg.140, p.lla 3993, sub. 17, 18, 20. Il sub. 17 corrisponde all'immobile in oggetto*  
Nota 4: *In data 13/11/2008 ai numeri 2546 risultano l'annotazione di quietanza e conferma su fg.140, p.lla 3993, sub. 20.*  
Nota 5: *comunicazione 1578 del 26/05/2011 di estinzione parziale avvenuta il 29/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 27/05/2011*

Tipologia: *Riscossione del ruolo*  
Pubblico ufficiale: *[REDACTED]*  
Atto del: *08/03/2019 rep. 5600*  
Iscritta il: *11/03/2019 N.r.p.: 647*  
A favore: *[REDACTED]*  
Immobili: *[REDACTED]*  
Nota: *Relativa a foglio 140, p.lla 3993, sub. 17 (immobile in oggetto)*

promossa da *[REDACTED]* Esec. Immobiliare *[REDACTED]*

Tipologia: Domanda Giudiziale  
Pubblico ufficiale: [REDACTED]  
Atto del: 21/03/2014 rep. 6784  
Trascritto il: 22/08/2014 N.r.p.: 13328  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Tipologia: Pignoramento Immobili  
Pubblico ufficiale: Corte di Appello di Lecce Sez. Taranto  
Atto del: 15/02/2024 rep. 891  
Trascritto il: 29/02/2014 N.r.p.: 4241  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

## 5. Stima

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona E2 – Suburbana / costiera, corrispondente all'abitato di Ginosa Marina, ove la tipologia prevalente degli immobili di tipo residenziale è catalogata come ville e villini. Le quotazioni OMI al secondo semestre 2024 per le abitazioni di tipo economico sono comprese fra 600 e 850 €/mq, per quelle di tipo civile in normale stato di manutenzione fra 1.150 e 1.250 €/mq.

Da una ricerca di mercato, i valori variano in modo rilevante, in particolare, con la vicinanza o meno alle spiagge cittadine, oltre che allo stato manutentivo dell'immobile.

Date tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nell'immobile in oggetto, come prezzo unitario per la stima si determina un valore pari a 1.000 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie lorda, si seguono le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" per il calcolo della superficie omogeneizzata totale che si ottiene sommando quella lorda dell'appartamento moltiplicata per un coefficiente pari a 1,00, più quella del terrazzo moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30. Nel computo delle superfici, lo stanzino (in progetto indicato come balcone) è escluso dalla superficie abitabile ed è considerato superficie accessoria

In definitiva si ha:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale.} &= 60 \times 1,00 + 17 \times 0,30 = && 65,10 \text{ mq} \\ \text{Valore lordo: } 65,10 \times 1.000 &= && 65.100 \text{ €} \end{aligned}$$

A tale valore occorre sottrarre una quota per la mancanza di un certificato di esenzione vizi (stimata nel 5% del valore lordo) le spese di ripristino balcone al posto dello stanzino che si stimano pari a 3.500 €.

Si ha:

Valore lordo:	65.100 €
In detrazione	
Esenzione vizi (5%)	3.255 €
Regolarizzazione	3.500 €
Valore netto	58.345 €

Arrotondando il risultato prima ottenuto, il valore a base d'asta è pari a **58.000 €**

## 6. Scheda riepilogativa

### Lotto 01: Appartamento in Marina di Ginosa, via Pescara 14



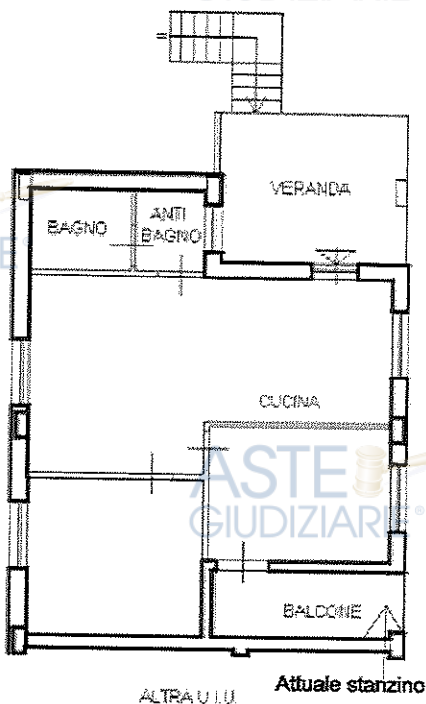
#### Descrizione sintetica:

Piena proprietà di appartamento al piano rialzato in Ginosa, loc. Marina di Ginosa, via via Pescara 14, composto da salone con angolo cucina, due stanze da letto, bagno per una superficie lorda pari a 60 mq circa (50 mq netti circa) e terrazzino. E' presente altresì uno stanzino, da ripristinare in balcone, per una superficie accessoriosa (compreso terrazzino) di circa 17 mq.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, idrico, fognante e riscaldamento con corpi scaldanti a termosifone.

Le condizioni manutentive e le finiture sono complessivamente buone.

#### Planimetria:



#### Dati catastali: Foglio 140

P.Ila 3993 Sub 17 Cat A/3 Cl 3 Cons.4 vani

#### Confini:

██████████ (\*), aree condominiali.

(\*), o aventi causa

#### Pratiche edilizie:

DIA prot. 7946 del 28/02/2006 e successiva variante prot. 12894 del 23/04/2007.

#### Abitabilità/agibilità:

Abitabilità formata per silenzio - assenso

#### Diffornità/sanatoria:

Da ripristinare balcone al posto dell'attuale stanzino

#### Possesso/utilizzo:

In uso a terzi. Vedasi dettagli in relazione

**PREZZO VENDITA STIMATO: 58.000 €**

promossa da

Esec. Immobiliare ██████████