

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°321/2025 R.G.E.

Promosso da:

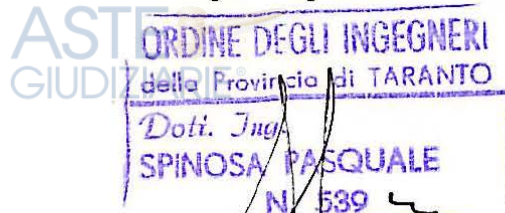


Contro:



Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°321/2025 promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PALANO ha nominato quale
esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che
l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della
stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima,
effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai
seguenti 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 comma 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
ipotecario;*
- 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 fino 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 ciascuno 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 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 dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 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 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 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 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, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 issata 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 differenze 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.

Specifichi 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 percorso 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 espresse e compiute indicazioni 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.);

10) 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 interne 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 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 una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 pertinenti 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 di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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 n 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 indentificati.

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 il limite di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di San Giorgio Jonico		
262/25	1	Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla via Giacomo Leopardi n.6, di vani 6,5 riportato nel NCEU al foglio 13 particella 445 subalterno 1, rendita € 369,27.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 03.02.2026 alla presenza dell'Avv. D. Stigliano, Custode Giudiziario e del [REDACTED] debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente unico lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di San Giorgio Jonico		

41/2023	1	Piena proprietà dell'alloggio su due livelli comunicanti con scala interna in San Giorgio Jonico, alla via G. Leopardi nn. 6-8, formato da piano seminterrato di 121,00mq coperti adibito a garage e depositi e piano rialzato di 121,00mq coperti adibito a residenza. Il piano seminterrato, al quale si accede dal civico n.8 di via G. Leopardi ed attualmente allo stato rustico, si compone di cinque ambienti, ripostiglio e vano scala per una superficie utile di 101,70mq, oltre ad un ortale di 51,40mq sull'ato nord e ad una piccola area di pertinenza di 14,00mq prospiciente la pubblica via. Il piano rialzato comprende ingresso, ampio soggiorno, veranda, in cui è ricavata la cottura, disimpegno, bagno, due camere e vano scala che conduce al lastrico solare, per una superficie utile di 102,90mq, oltre ad un balcone di 7,20mq e ad una scala esterna che consente l'accesso all'alloggio dal civico n.6 di via G. Leopardi. L'unità immobiliare ha copertura piana estesa 100,00mq raggiungibile dal vano scala.
---------	---	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
I	13	445	1	A/3	1	6,5 vani	€ 369,27
In ditta							

Variazioni catastali

Dall'esame della documentazione catastale prelevata dall'Agenzia del

Territorio (all. 2/b) è emersa l'annotazione di "planimetria non rispondente allo stato di fatto". Con Autorizzazione del G.E. del 05/02/2026, riportata all'allegato 2/c, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale con procedura DOCFA. La documentazione prodotta, contenente anche la nuova planimetria catastale e la visura aggiornata, è riportata all'allegato 2/d.

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio su due livelli comunicanti con scala interna in San Giorgio Jonico, alla via G. Leopardi nn.6-8, formato da piano seminterrato di 121,00mq coperti adibito a garage e depositi e piano rialzato di 121,00mq coperti adibito a residenza. Il piano seminterrato, al quale si accede dal civico n.8 di via G. Leopardi ed attualmente allo stato rustico, si compone di cinque ambienti, ripostiglio e vano scala per una superficie utile di 101,70mq, oltre ad un ortale di 51,40mq sul lato nord e ad una piccola area di pertinenza di 14,00mq sul lato est, prospiciente la pubblica via. Il piano rialzato comprende ingresso, ampio soggiorno, veranda, in cui è ricavata la cottura, disimpegno, bagno, due camere e vano scala che conduce al lastrico solare, per una superficie utile di 102,90mq, oltre ad un balcone di 7,20mq ed una piccola scala esterna che consente l'accesso dal civico n.6 di via G. Leopardi. L'alloggio ha copertura piana estesa 100,00mq raggiungibile con il vano scala.



FOTO –

Vista del bene

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'unità immobiliare di via Giacomo Leopardi nn.6-8, ricade nella periferia orientale dell'abitato di San Giorgio Jonico in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutte le reti di fornitura dei pubblici servizi a cui l'immobile è allacciato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'edificio è realizzato con strutture portanti costituite da setti murari in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. La copertura è piana e raggiungibile da una scala interna. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore bianco. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli comunicanti:

- **il piano seminterrato**, al quale si accede dal civico n.8 di via leopardi attraverso una rampa carrabile in cemento armato, che occupa una superficie coperta di 121,00mq, ed è formato da sei ambienti attualmente allo stato rustico destinati a garage, depositi e wc. Completano il piano seminterrato una piccola area di pertinenza completamente pavimentata estesa 14,00mq prospiciente la pubblica via ed un ortale di 51,40mq sul lato ovest. La superficie utile complessiva di questo piano è di 101,70mq e l'altezza interna dei vani è pari a 2,45m.

- **al piano rialzato**, al quale si accede dal civico n.6 di via Leopardi attraverso una piccola scala esterna, è stato ricavato un alloggio composto da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, due camere ed una veranda in cui è stata ricavata la cottura, dalla quale si accede al bagno, ed un balcone di 7,20mq per una superficie utile di 102,90mq ed una superficie coperta di 121,00mq. L'altezza utile dei vani è pari a 3,00m. Nel vano di ingresso dell'alloggio sono state ricavate due scale che conducono rispettivamente al piano seminterrato e sul terrazzo di copertura.



FOTO – viste del fabbricato

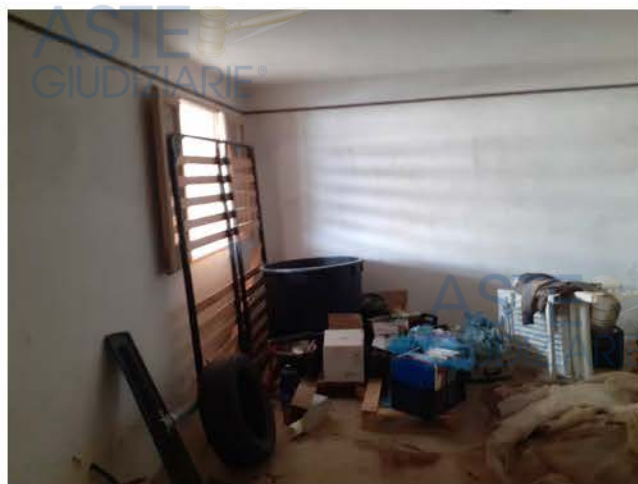


FOTO – piano seminterrato



FOTO - piano seminterrato



FOTO - piano rialzato, ingresso e soggiorno



FOTO - disimpegno



FOTO - camera



FOTO – bagno e cottura

Materiali ed impianti

Tutti gli ambienti al piano seminterrato sono allo stato rustico. Solo gli accessi dalla via pubblica e dall'ortale sono protetti da infissi metallici. L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato, pareti del bagno e della cottura rivestite con piastrelle in ceramica e arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro singolo. Gli infissi delle due camere da letto sono completi di persiane in alluminio. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture ma, nell'alloggio, sono presenti vaste zone interessate da fenomeni di condensa.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano seminterrato</i>	<i>Superficie non resid.</i>
Deposito	25,30mq
Deposito	15,00mq
Bagno	4,30mq
Deposito	18,70mq
Deposito	8,80mq
Deposito	17,40mq
Deposito	12,20mq
Totale	101,70mq
Sup. coperta	121,00mq
<i>Piano rialzato</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	13,65mq
Soggiorno/pranzo	33,60mq
Cucina	12,60mq
Bagno	4,30mq
Disimpegno	7,50mq
Camera	16,85mq
Camera	14,40mq
Totale	102,90mq
Sup. coperta	121,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	7,20mq
Lastrico solare	100,00mq

Confini

L'immobile nel complesso confina con via G. Leopardi, con proprietà

proprietà

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
<i>I</i>	13	445	1	A/3	1	7,5 vani	€ 426,08
In ditta [REDACTED]							

Pratica edilizia (allegato 3/b)

L'immobile, privo della dichiarazione di abitabilità, è dotato del Permesso di Costruire n.135/03, della D.I.A. n.12250 del 26/10/2006 e della C.I.L.A. del 03/11/2020.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla C.I.L.A. del 03/11/2020 non sono emerse difformità. Per la richiesta della dichiarazione di abitabilità dovranno essere acquisiti le certificazioni degli impianti, il collaudo statico e l'A.P.E. Dell'assenza dell'agibilità si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è pervenuto in piena proprietà a [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, attraverso atto di compravendita con autentica di firme per notaio M. Monti del 30/06/2004, rep.n.20071, trascritto il 06/07/2004 ai nn°17047/11701 da [REDACTED]

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Utile dominio	1/1	Compravendita	M. Monti	30/06/07	06/07/04	17047/ 11701

<i>Stato di possesso</i>
L'immobile è la residenza del debitore esecutato e della sua famiglia.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico della debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n°29142/7414 del 14/11/2005 di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
- iscrizione n°25768/7536 del 21/09/2006 di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
- trascrizione n°28239/20953 del 03/11/2025 di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D2" di San Giorgio Jonico per abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'alloggio è stato applicato il coefficiente di

vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età compresa tra 41 e 60 anni). All'alloggio è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750 **che tiene conto della mancanza di agibilità**. Ai depositi al piano seminterrato è stato assegnato un valore unitario di € 350,00/mq. Per la mancanza di garanzia per vizi il valore del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale alloggio: $121,00\text{mq} + 0,25 \times 7,20\text{mq} = 122,80\text{mq}$;

Sup. commerciale depositi: $121,00\text{mq} + (14,00 + 51,40) \text{mq} \times 0,10 = 127,54\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE ALLOGGIO: $122,80\text{mq} \times € 850,00/\text{mq} \times 0,75 \times 0,97 = € 75.936,00$.

VALORE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO: $127,54\text{mq} \times € 350,00/\text{mq} \times 0,97 = € 43.300,00$.

VALORE COMMERCIALE TOTALE:

$€ 75.936,00 + € 43.300,00 = € 119.236,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio su due livelli comunicanti con scala interna in San Giorgio Jonico, alla via G. Leopardi nn.6-8, formato da piano seminterrato di 121,00mq coperti adibito a garage e depositi e piano rialzato di 121,00mq coperti adibito a residenza. Il piano seminterrato, al quale si accede dal civico n.8 di via G. Leopardi ed attualmente allo stato rustico, si compone di cinque ambienti, ripostiglio e vano scala per una superficie utile di 101,70mq, oltre ad un ortale di 51,40mq sul lato nord e ad una area di pertinenza di 14,00mq prospiciente la pubblica via. Il piano rialzato comprende ingresso, ampio soggiorno, veranda, in cui è ricavata la cottura, disimpegno, bagno, due camere e vano scala che conduce al lastrico solare, per una superficie utile di 102,90mq, oltre ad un balcone di 7,20mq ed una piccola scala esterna che consente l'accesso dal civico n.6 di via G.

Leopardi: **confinante** nel complesso con via Leopardi, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] **censito** nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico in ditta [REDACTED] al foglio 13 p.lla 445 sub. 1, cat. A/3 di 1° classe, consistenza 7,5 vani, r.c. € 426,08.

L'unità immobiliare, priva della dichiarazione di abitabilità, è conforme al Permesso di Costruire n.135/03, alla D.I.A. n.12250 del 26/10/2006 ed alla C.I.L.A. del 03/11/2020 ed è attualmente la residenza del debitore esecutato e della sua famiglia.

Prezzo base: € 119.236,00

Taranto, 03.03.2026

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
In fede
Ing. Pasquale SPINOSA
SPINOSA PASQUALE
N. 539