



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. A. PAIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Proc. Esec. n. 407/2023 R.G.E.



DOVALUE S.P.A.

contro



C.T.U.: dott. arch. Federica BAISI



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto stimatore dott. arch. FEDERICA BAISI

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 407/23 R.G.E.

promosso da

DOVALUE S.P.A.

contro

Con provvedimento di nomina del 06.02.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che la sottoscritta arch. Federica Baisi, nominata esperto, provveda:

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

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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. 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 contratti 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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e



del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà 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;

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

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



Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Ginosa		
407123	Unico	"Casa di civile abitazione sita in Ginosa, identificata in catasto fabbricati del comune di Ginosa al foglio 144, particella 1587, sub 10, via Comedico n. 13, piano T, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, RC Euro 232,41 e sub 9 via Comedico n. 13, piano 1, categoria lastrico solare".
In ditto: <input type="text"/>		

Catasto urbano – Dati originali								
Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	144	1587	10	A/4	2	4,5 vani	78 mq.	€ 232,41
	144	1587	9	F/5	---	0 mq.	-----	-----
In ditto: <input type="text"/>								

Catasto urbano – Dati aggiornati								
Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	144	1587	14	A/4	2	5 vani	86 mq.	€ 258,23
	144	1587	9	F/5	---	0 mq.	-----	-----
In ditto: <input type="text"/>								

Note sulla situazione catastale

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale originale (all. 3), che modificano la consistenza espressa in superficie lorda (circ. U.T.E. del 14710/89 prot. n. 3405); pertanto, è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio di Taranto l'atto di aggiornamento consistente in variazione per ampliamento (soppalco) e diversa distribuzione degli spazi interni (all. 4 e 5).



Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c. (in all. n. 13).
- Esecuzione del sopralluogo in data 5 marzo 2024 (Verbale di sopralluogo in all. n. 1);
- Esecuzione di atto di aggiornamento catastale (in all. nn. 4 e 5)
- Esecuzione di rilievo fotografico (in all. n. 7)
- Esecuzione di grafico quotato da rilievo metrico (in all. n. 8)

Acquisizione di:

- Visure e planimetrie originali, stralcio di mappa (in all. n. 3)
- Visura e planimetria aggiornata (in all. n. 6)
- Copia dei titoli edilizi abilitativi (in all. n. 9)
- Copia del titolo notarile di provenienza (in all. n. 10)
- Estratto di matrimonio con annotazioni (in all. n. 11)

Sopralluoghi

E' stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento in data 05.03.2024, alla presenza del sig. Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'esecutato

Nel corso del sopralluogo, previa identificazione catastale dell'immobile, è stata presa visione dei luoghi al fine di verificare la rispondenza con gli atti catastali e di ricavare le informazioni utili per la valutazione del bene. Sono stati eseguiti i rilievi metrici, successivamente riprodotti graficamente, e fotografici. Il verbale dei sopralluoghi è allegato alla presente relazione (all. 1).

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:



Reindividuazione dei lotti Proc. Esec. n. 407/23								
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene						
Comune di Ginosa								
407/23	Unico	"Casa di civile abitazione sita in Ginosa, identificata in catasto fabbricati del comune di Ginosa al foglio 144, particella 1587, sub 10, via Comedico n. 13, piano T, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, RC Euro 232,41 e sub 9 via Comedico n. 13, piano 1, categoria lastrico solare".						
Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Comune di Ginosa								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catast.	R.C.
U	144	1587	14	A/4	2	5 vani	86 mq.	€ 258,23
	144	1587	9	F/5	---	0 mq.	-----	-----
In ditta:								

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

Piena proprietà della casa per civile abitazione sita in Ginosa (TA) in via Comedico n. 13, al piano terra, con sovrastante lastrico solare; la casa è censita in Catasto Fabbricati del comune di Ginosa al fg. 144 p.lla 1587 sub 14, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita catastale € 258,23; il lastrico solare è censito in Catasto Fabbricati del comune di Ginosa al fg. 144 p.lla 1587 sub 9, categoria F/5. Confinante il tutto con via Comedico, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici

L'immobile è ubicato nel centro storico dell'abitato di Ginosa, in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da strade strette e scoscese ed edifici di vecchia costruzione ad un piano.





Fig. 1 Stralcio aerofotogrammetrico

Nella zona sono presenti opere di infrastruttura primaria e secondaria, mancano invece attività commerciali ed edifici di interesse collettivo come scuole, chiese, etc.

L'area ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico del comune di Ginosa, in zona di edilizia esistente di tipo B.

Fabbricato

Si tratta di un fabbricato unifamiliare a un piano, realizzato in epoca remota. La struttura è in muratura portante in blocchi di pietra; la copertura è formata da 2 grandi volte a botte la cui sommità emerge dal lastrico di copertura. Il fabbricato ha soltanto un lato libero su via Comedico; gli altri 3 lati sono ciechi in quanto confinano con le case adiacenti.

Lo stato manutentivo esterno è carente, in quanto la facciata presenta alterazioni dell'intonaco.





Fig. 2 – Unica facciata del fabbricato su via Comedico

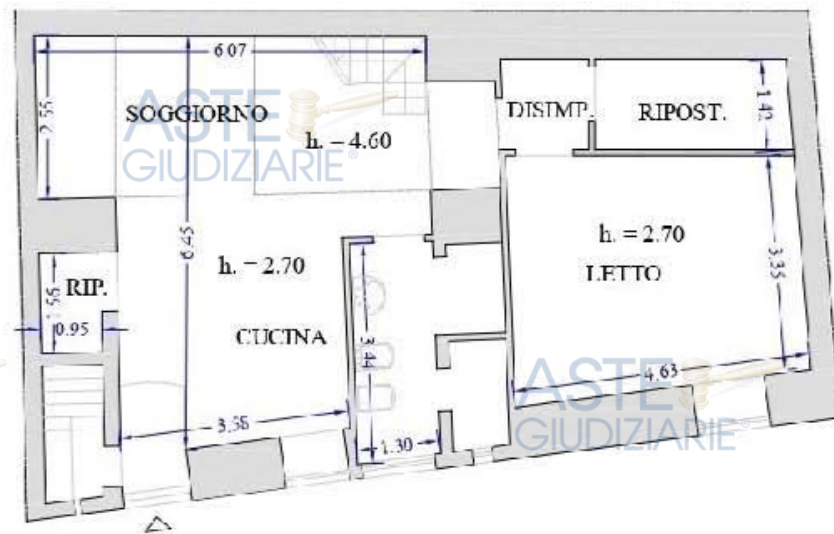
Unità immobiliare (fotografie all. 7, grafico all. 8)

L'accesso avviene direttamente da via Comedico. L'interno è composto da un grande vano centrale con zona pranzo-cucina e zona soggiorno; attraverso un disimpegno si raggiungono la camera da letto e un ripostiglio. Sul vano centrale si aprono anche il bagno, un secondo piccolo ripostiglio e un vano scala chiuso che accede al lastrico di copertura. Ad eccezione del vano centrale, l'altezza degli ambienti è stata ridotta con la realizzazione di controsoffitti in cartongesso; l'altezza del vano centrale è stata sfruttata con la realizzazione di un soppalco con struttura in ferro e legno e scala di accesso in ferro con gradini in marmo. Nella parte più bassa del soppalco, aperto sul vano sottostante e dotato di finestra su via Comedico, è stato ricavato un ripostiglio.

L'attuale conformazione interna è dovuta ad un intervento di ristrutturazione che ha avuto luogo nel 2011-2012 e che ha modificato radicalmente la distribuzione degli ambienti.

L'abitazione risente della scarsità di affacci esterni.





piano terra

VIA COMEDICO



piano soppalco

Materiali e impianti (fotografie all. 7, grafico all. 8)



L'abitazione, ristrutturata da poco più di dieci di anni, presenta materiali e rifiniture di buona qualità .

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate; la pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti, realizzata in ceramica effetto pietra, sul soppalco invece in legno melaminico. Il bagno e la parete della zona cucina sono rivestiti in piastrelle ceramiche di formato medio in tinta chiara.

Le porte interne sono in legno naturale di tonalità media; la porta d'ingresso è blindata e pannellata. Le finestre sono con vetrocamera, zanzariere e persiane in pvc.

L'appartamento è allacciato alle reti urbane di elettricità, acqua, fognatura, gas; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono installati inoltre gli impianti di TV e di citofono. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a condensazione di marca Vaillant posta nel vano scala interno e i radiatori sono in alluminio.

Stato manutentivo (fotografie all. 7)

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono all'interno, mentre la facciata richiede un intervento sull'intonaco.

Pertinenze

L'immobile ha come pertinenza esclusiva il sovrastante lastrico solare, al quale si accede da una scala interna. Il lastrico non è praticabile, in quanto la superficie non è piana ma riporta in evidenza la curvatura delle due volte a botte che costituiscono la copertura dell'edificio. Sul lastrico emergono la copertura del vano scala e un piccolo manufatto grezzo in tufi con copertura in lamiera, di tipo provvisorio. Lo stato manutentivo è sufficiente per quanto attiene l'impermeabilizzazione, dal momento che non si evidenziano infiltrazioni nelle volte; risulta invece carente riguardo agli intonaci delle pareti emergenti.

Consistenza dell'immobile

Ambienti	
ambiente	Superficie utile
Ambiente open space (cucina-pranzo-soggiorno-scala)	32,00
letto	16,50
bagno	7,80
disimpegno	1,95
ripostiglio al piano terra	4,25
ripostiglio al piano terra (sottoscala)	1,70



soppalco* tot. 17,20 di cui 7,20 di h.< 1,50	10,00
ripostiglio sul soppalco* 4,50 di h.< 1,50	0,00
vano scala per l'accesso al lastrico solare	6,80
lastrico solare	68,00

*non viene valutata la superficie con un'altezza utile inferiore a m. 1,50

Riepilogo ambienti	
Tipologia	superficie utile
superficie utile p. t.	64,20
superficie utile soppalco*	14,00
Superficie soppalco h.<1,50	9,00

*non viene valutata la superficie con un'altezza utile inferiore a m. 1,50

Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (all. 8).

Valutazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è di mq. **89,80**, come si evince dai prospetti di calcolo di seguito riportati:

Superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento		
<i>tipologia di superf.</i>	<i>mq. x coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>superf. commerc.</i>
superficie residenziale lorda al piano t°	81,50 x 1,00	76,00
soppalchi	14,00 x 0,50	7,00
Vano scala	6,80 x 0,50	3,40
Lastrico solare	68,00 x 0,05	3,40
Totale		mq. 89,80

Il computo della **superficie commerciale** è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138 /98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi e verande. Per i soppalchi, Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, si assume il coefficiente pari al 50% della superficie principale del vano, in quanto direttamente comunicante con la stessa.



Confini

L'unità immobiliare confina con via Comedico, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Pratica edilizia

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca remota; le successive modifiche interne sono state realizzate con SCIA prot. 21722 del 19.07.2011 (all. 9).

Abitabilità

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di abitabilità.

Difformità

L'appartamento presenta alcune difformità rispetto allo stato assentito dalla SCIA prot. 21722 del 19.07.2011, che consistono in:

- a) la sagoma del fabbricato presenta alcune differenze rispetto alla sagoma rappresentata nei grafici del progetto assentito, risultando invece conforme alla planimetria catastale originaria;
- b) la superficie della camera da letto è stata divisa da un muro in cartongesso ed è stato ricavato un ripostiglio.

Sanabilità

Le difformità riscontrate dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e i grafici del progetto autorizzativo sono sanabili al momento in cui si scrive con la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria – accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/2001 – per migliore rappresentazione grafica e modifiche interne, con pagamento della sanzione nella misura minima di € 516,00, non essendoci aumento del valore venale dell'immobile.

Si valuta in circa € **4.000,00** (euro *quattromila/00*) il presumibile costo per la sanatoria dell'immobile, comprensivo di sanzioni, spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali oneri aggiuntivi da calcolare al momento della definizione della sanatoria, comprese anche le operazioni tecnico-amministrative.

Detta somma viene portata in detrazione nella formazione del prezzo a base d'asta.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 11/01/2024						
Ginosa (TA) fg. 144 p.lla 1587 sub 9 e 10						
diritto	qt.	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°. r. p.
piena proprietà	1/1	compravendita	Rinaldi Arcangelo notaio	17/10/2008	24/10/2008	22408
In ditta:						

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
28990	17/10/2008	Ipoteca volontaria	BANCO DI NAPOLI S.p.A.
4171	15/11/2010	Surrogazione	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
768	11/01/2024	Pignoramento immobiliare	LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

Stato di possesso
Allo stato attuale le unità immobiliari risultano occupate dal debitore esecutato

Domande giudiziali				
N.	Del	Tipo	Tra	Contro

Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura				
Tipo	Rogante	data	trascr.	N°. r. p.

Convenzioni matrimoniali				
Tipo	Rogante	data	Reg.	N°. k
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (all. 11, Estratto di matrimonio)				



Diritto d'uso, di abitazione, servitù				
<i>Tipo</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>Nº. r. p.</i>
Negativo				

Documentazione allegata/verificata						
<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>
Si	Si	Si	Si	---	Si	--

Verifica allegato 2						
<i>Nota di trascr.</i>	<i>Estratto di-mappa</i>	<i>Certif. cata-stale</i>	<i>Certificato ipotecario</i>	<i>Certificato notarile</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Certificato Storico</i>
Si'	Si'	Si'	No	Si'	No	no

ASTE GIUDIZIARIE® **Conclusioni**

Piena proprietà della casa per civile abitazione sita in Ginosa (TA) in via Comedico n. 13, al piano terra, con sovrastante lastrico solare. E' composta di un open space cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto, un bagno, disimpegno, 2 ripostigli, un piano soppalco, un vano scala interno per l'accesso al lastrico solare non praticabile. La superficie commerciale è di mq. 89,80; la superficie utile del piano terra è di mq. 64,20; la superficie del soppalco è di mq. 23,00, di cui mq. 14,00 con altezza superiore a m. 1,50; la superficie del lastrico solare è di mq. 68,00.

Le condizioni di manutenzione sono buone all'interno, carenti all'esterno.

L'immobile è stato realizzato in epoca remota; le successive modifiche interne sono state realizzate con SCIA prot. 21722 del 19.07.2011.

Sono state riscontrate difformità sanabili ai sensi delle normative vigenti e a domanda dell'aggiudicatario; la spesa stimata per la regolarizzazione urbanistica del bene verrà portata in detrazione dal prezzo a base d'asta.



CRITERIO DI STIMA

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare di altri beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per collocazione, tipologia e struttura, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Sono stati acquisiti i valori minimi e massimi di immobili confrontabili con quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare quello oggetto di stima. A tale scopo, oltre alla personale conoscenza del mercato immobiliare di Ginosa, sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione: indagini presso gli operatori immobiliari del settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, Uffici del registro di Taranto, Ufficio tecnico di Comune di Ginosa, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati raccolti riguardano immobili posti nelle immediate vicinanze dell'unità oggetto di stima; rappresentano quindi lo specifico segmento di mercato d'interesse.

Dall'analisi è emerso un prezzo medio di mercato di €/mq. € 750,00. Tuttavia, l'immobile in esame è senza dubbio superiore alla media della zona – dove molti fabbricati sono in condizioni di degrado - in quanto è stato ristrutturato integralmente con sostituzione di impianti, infissi e rifiniture, tutti di buona qualità. Pertanto si assume un prezzo unitario di €/mq. 850,00, valutando in questo modo le reali condizioni rilevate nel corso del sopralluogo.

Superficie commerciale dell'immobile (p.t. + soppalco + lastrico)	mq.	89,80
Valore medio di mercato al mq.	€/mq.	850,00
Valore di mercato all'attualità	€	76.330,00

Adeguamenti e correzioni della stima		
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	riduzione del valore di mercato del 10%	- € 7.633,00
adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica		- € 4.000,00
Valore con adeguamenti e correzioni della stima		€ 64.697,00

Prezzo base d'asta degli immobili

Valore di stima dell'appartamento al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 64.697,00, che si arrotondano in **€ 64.700,00** (*sessantaquattromilasettecento//00*).

Descrizione sintetica

Piena proprietà della casa per civile abitazione sita in Ginosa (TA) in via Comedico n. 13, al piano terra, con sovrastante lastrico solare; la casa è censita in Catasto Fabbricati del comune di Ginosa al fg. 144 p.IIa 1587 sub 14, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita catastale € 258,23; il lastrico solare è censito in Catasto Fabbricati del comune di Ginosa al fg. 144 p.IIa 1587 sub 9, categoria F5.

Confinante il tutto con via Comedico, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Valore di mercato: € 64.700,00
(euro sessantaquattromilasettecento//00)

In fede

II C.T.U

Taranto, 20 marzo 2024

Arch. Federica Baisi

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

- 1) verbale del sopralluogo
- 2) avvisi di sopralluogo, tramite racc. a/r agli esecutati e pec. al creditore procedente
- 3) Documentazione catastale originale (visura, planimetria, estratto di mappa)
- 4) Documentazione catastale aggiornata (visura e planimetria del sub 14)
- 5) Ricevuta di variazione catastale



- 6) Atto di aggiornamento catastale
- 7) Rilievo fotografico
- 8) Elaborato grafico redatto dal CTU sulla base dei rilievi metrici
- 9) SCIA prot. 21722 del 19.07.2011 del comune di Ginosa
- 10) Copia del titolo di provenienza
- 11) Estratto di matrimonio
- 12) Scheda pubblicazione bando

- 13) Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
- 14) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 15) Copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008
- 16) invio di copia della perizia alle parti

Taranto, 20 marzo 2024

Arch. Federica Baisi

