

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA  
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008**

**Giudice dell'esecuzione: Dr. ANDREA PAIANO**

**R.G.E. 116/2025**

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le \*\*\*\*\* \*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. **Andrea  
Fioretti**, con studio in Roma:

contro

**-Creditore Procedente -**

Spett.le Sig. \*\*\*\*\*

Spett.le Sig. \*\*\*\*\*

**-Debitore-**

**LOTTO UNICO**  
**Appartamento in Taranto**  
**Via Zara n.31**

**IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ING. MICHELE SAVITO**

### **Premessa**

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 11/07/2025, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati. In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare della piena proprietà dell'immobile sito in Taranto e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Andrea Fioretti, nonché alla certificazione notarile del Notaio Dr. Niccolò Tiecco:

1. Appartamento sito in Taranto, con ingresso da Via Zara n.31, piano quarto, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, identificato in NCEU al foglio 244 particella 749 subalterno 11 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 4 Superficie Cat. 81m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 80m<sup>2</sup>) Rendita € 309,87 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni sono oggetto della procedura n. 116/2025, tendente al recupero di crediti vantati da \*\*\*\*\*  
\*\*\*, nei confronti di:

- \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà nella misura di 1/2 sul bene sopraelencato
- \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà nella misura di 1/2 sul bene sopraelencato

### **Le indagini condotte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico;

- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione di stima unitamente a tutti gli allegati.

***Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.***

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr. Nicolò Tiecco. La certificazione attesta la provenienza del bene immobiliare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Mobilio Prospero, del 09 Novembre 1996.

La trascrizione del pignoramento è del 15 Aprile 2025, ben 28 anni e 5 mesi dopo l'atto di compravendita citato nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato alcun estratto catastale, ma la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Leporano, dal quale risulta che il Sig. \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* hanno contratto il matrimonio in data 25/03/2000 in Leporano, in regime di comunione dei beni.

All'atto di pignoramento è allegata la raccomandata che ne attesta l'invio ai debitori esecutati presso la propria residenza.

***Quesito N° 1): Descrizione dell'immobile pignorato.***

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile e forma un unico lotto.

**Lotto Unico**

E' costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto con accesso da via Zara n. 31. Piano Quarto.

Identificato in NCEU al foglio 244 particella 749 sub.11.

Si procede ad individuare le caratteristiche dell'immobile pignorato facente parte del presente lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano quarto di una palazzina di 6 piani fuori terra priva di ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte semicentrale di Taranto, occupato per la maggior parte da abitazioni civili, ed è situato a circa 270 metri dall'Istituto Comprensivo Statale Cesare Giulio Viola.

L'abitazione di circa 63,5m<sup>2</sup> calpestabili è composta da ingresso nel disimpegno, cucina abitabile, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio, n.1 bucataio, ed un balcone.

L'immobile è in uno stato conservativo buono. Le finiture interne sono di livello medio. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile è dotato dei seguenti allacci e servizi quali luce, gas ed acqua condominiale, nonché di caldaia per l'acqua calda e per il riscaldamento con termosifoni, un condizionatore e citofono condominiale.

I dati catastali rinvenuti in Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Taranto

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
244	749	11	A/4	3	4 vani	81 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte)	309,87€

Indirizzo: Via Zara n.31, piano 4

L'appartamento è dotato di finestre ed un balcone sul lato Ovest con affaccio su Via Zara e di finestra a Sud con affaccio su Via Amalfi.

Sul lato Nord confina con il vano scale e con altra unità abitativa appartenente allo stesso corpo di fabbrica, appartenente alla Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Sul lato Est confina con il vano scale e con altra unità abitativa appartenente al corpo di fabbrica adiacente.

Unitamente alla relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area pertinente il fabbricato e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

**Quesito N° 2): verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Presso l'Ufficio Tecnico di Taranto risulta che il fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato edificato in forza dell'autorizzazione a costruire rilasciata in data 24/03/1954 relativamente alla costruzione del fabbricato di sette piani fuori terra, composto da piano terra, e 6 piani superiori, rilasciata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Per l'intero fabbricato è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità del 12 Settembre 1955 a firma dell'Ingegnere Capo, che a seguito dell'ispezione dello stabile edificato in piano terra e 5 piani superiori ha attestato la conformità dello stabile con il progetto approvato. Alla data dell'ispezione la veranda con affaccio sul versante Sud, prevista dal progetto originario, era adibita a vano.

L'appartamento oggetto del presente lotto, allo stato di fatto differisce dalla planimetria abilitativa per la diversa distribuzione degli ambienti interni. In particolare, differisce per la suddivisione interna del bagno e del bucataio e per la presenza del ripostiglio ricavato nella stanza a sud-ovest con accesso dalla cucina. Il bucataio non rispetta i requisiti igienico sanitari minimi di cui all'art. 1 del D.M. del 05 Luglio 1975 poiché è stato realizzato un abbassamento del soffitto ed ha un'altezza utile h=1,82m.

I probabili relativi costi necessari per il ripristino dell'altezza utile nel bucataio comprendono l'inoltro della CILA presso l'ufficio tecnico competente, in accordo al DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lettera b) ed art. 6 bis, salvo diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Dei probabili relativi costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si è tenuto conto nella valutazione di stima.

**Quesito N° 3): Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato descritto nell'atto di pignoramento, con i riferimenti catastali e la descrizione corrisponde allo stato attuale.

Non sono necessarie variazioni e/o aggiornamenti catastali, in quanto il bene risulta accatastato. La planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto attuale dell'immobile, per la diversa distribuzione degli ambienti interni.

Tali modifiche non sono rilevanti ai fini catastali, non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

**Quesito N° 4): Quota di possesso o altro diritto reale.**

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/04/2025 ai numeri 9492 RG e 7048 RP, gli Esecutati risultavano titolari del diritto di proprietà per ½ ciascuno dell'immobile pignorato.

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Acquisto da \*\*\*\*\* a favore dai Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita del 11/04/2005 repertorio n°23770/7968 a rogito del Notaio Marco Monti, trascritto in data 15/04/2005 ai nn. 9993 RG e 6297 RP
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 15/04/2005 ai nn. 10002 RG e 2358 RP iscritta a garanzia di finanziamento in favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.
- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 18/03/2025 ai nn. 6711 RG e 1029 RP per atto del 11/04/2005 repertorio n°23771 a rogito del Notaio Marco Monti.

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto, nonché da copia dell'atto di compravendita, allegati alla presente e da Certificato Notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari, allegato all'atto di pignoramento.

**Quesito N° 5): individuazione dei beni e formazione dei lotti per la vendita.**

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile in lotti.

**Lotto Unico:**

E' interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, facente parte della palazzina con accesso da Via Zara n.31, al piano quarto, porta a sinistra salendo le scale, incluse le pertinenze ed accessori e la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

**Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.**

Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà dell'appartamento facente parte del presente lotto.

**Quesito N° 7): lo stato di possesso degli immobili**

L'appartamento è attualmente abitato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Leporano, risulta che il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* hanno contratto il matrimonio in data 25/03/2000 in Leporano, in regime di comunione dei beni.

Non si hanno informazioni in merito alla spesa fisse di gestione annua. Dalle informazioni acquisite non risultano pendenze con il condominio.

Riguardo allo stato di possesso non sussistono gravami o procedimenti giudiziari.

**Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito N° 9): Procedura espropriativa per pubblica utilità**

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**Quesito N° 10): fornisca il valore dell'immobile;**

Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare, vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, riferiti ad abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo "Normale", vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente.

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Abitazioni civili con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 970 €/m<sup>2</sup> e 1050 €/m<sup>2</sup> sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 970 €/m<sup>2</sup>. La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 80m<sup>2</sup>.

La quotazione scelta viene moltiplicata per un opportuno coefficiente globale che scaturisce dal prodotto di vari coefficienti parziali che tengono conto dell'età e della qualità dell'edificio, della tipologia della voce stimata, delle pertinenze, delle finiture, etc. In particolare, nella presente stima il coefficiente globale tiene conto del discreto stato conservativo dell'immobile. La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

Abitazione	
Ambiente	Superficie netta m <sup>2</sup>
Disimpegno	3,0
Cucina	17,0
Camera 1	18,5
Camera 2	14,5
Bagno	4,0
Bucataio	3,5
Ripostiglio	3,0
<b>TOT. Superficie netta</b>	<b>63,5</b>
Balconi	2,0

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m <sup>2</sup> )	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Valore stimato (€)
Abitazione	970	0,9	80,0	69.840,00
Balconi		0,3	2,0	582,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 70.422,00</b>

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- Regularizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico, stimate in 3.000,00€;
- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 3.000,00€.

Valore di stima: 70.422,00-6.000,00=64.422,00€ che si arrotonda a 64.500,00€

**Il valore presunto di mercato della piena proprietà dell'intero lotto è di:**

**64.500,00€**

**(Sessantaquattromilacinquecentoeuro,00).**

***Quesito N°11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale, copia atti di urbanistica e documentazione fotografica.***

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

***Quesito N°12) depositare separata e succinta descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

La descrizione del lotto con i dati utili ai fini della vendita immobiliare è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

**Quesito N°13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008.**

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

**Quesito N°14) allegare la check list dei controlli di cui all'art.567 c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.**

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

### **ELENCO ALLEGATI:**

- All. 1) Verbale di sopralluogo;
- All. 2) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 3a) Certificato di residenza;
- All. 3b) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 4a) Visura catastale storica per immobile;
- All. 4b) Planimetria catastale;
- All. 4c) Estratto foglio di mappa;
- All. 5a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 5b) Ispezione ipotecaria per nominativo;
- All. 5c) Nota di trascrizione del pignoramento;
- All. 5d) Titolo di provenienza;
- All. 6a) Autorizzazione a costruire del 24/03/1954;
- All. 6b) Planimetrie, prospetti e sezioni allegate alla autorizzazione a costruire;
- All. 6c) Dichiarazione di abitabilità del 12/09/1955;
- All. 7) Rilievo fotografico;
- All. 8) Quotazione O.M.I.;
- All. 9) Ricevute di convocazione per il sopralluogo
- All. 10) Ricevuta di trasmissione alle parti di copia della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari  
Ing. Michele Savito*