



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 149/2024



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Andrea PAIANO**

Creditore Procedente:

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Leoluca LATERZA**



Esperto incaricato
geom. Antonio Di Pierri



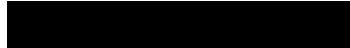
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 149/2024 R.G.E. promosso da:



contro



Nomina 26/03/2025

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri 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 co. 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 ipotecato;

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 sino 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 ciascun 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 (calpestable) 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 alleghi 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.

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 regolamentare, 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 in 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 identificati.

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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Elenco dei beni rilevati dal pignoramento	
Proc. n°	Descrizione beni
149/24	Appartamento in Taranto alla Via Berardi n. 59 p. 11 contraddistinto nel NCEU al fg. 319 p.lla 1939 sub 36

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso di sopralluogo è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dell'esecutata, nonché a mezzo posta elettronica certificata, all'amm.re di sostegno, al creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

In data 15 maggio 2025 erano presenti, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, l'ausiliario del Giudice, Avv. L. Laterza, l'esecutata [REDACTED], [REDACTED] e attuale occupante dell'immobile che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e altre operazioni tecniche utili.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica della documentazione in atti, di quella esistente presso i pubblici uffici e successiva autorizzazione del Sig. G.E. lo scrivente ha presentato apposita istanza di correzione all'Agenzia del Territorio-Catasto al fine di correggere:

- 1) il nome dell'esecutata ([REDACTED]) e il civico (59 e non 58)*
- 2) con mappale del 03/11/25 n. 155200/25 è stata altresì corretta la sagoma del fabbricato (come richiesto dall'ufficio, indispensabile per l'accettazione della successiva variazione della planimetria)*
- 3) con docfa del 12/11/25 n. 160213 è stata variata la planimetria secondo l'attuale stato dei luoghi.*

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata è costituita da un unico appartamento con due accessi separati; data la sua configurazione, un eventuale frazionamento in due

unità immobiliari ne svilirebbe il valore complessivo, per cui risulta più conveniente procedere alla vendita per lotto unico.

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
149/2024	Unico	Appartamento sito in Taranto alla via Berardi n. 59, riportato in Catasto al fg. 319 p.la 1939 sub 45.

LOTTO "UNICO"

**IMMOBILE SITO IN TARANTO ALLA VIA BERARDI N. 59 P. 11°,
RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 319, P.LLA 1939 SUB 45.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene pignorato è ubicato in Via Berardi, una delle vie principali del quartiere Borgo, in zona centrale del Comune di Taranto. Il contesto urbano è costituito da edifici di tipologia commerciale e residenziale, sia storica che ristrutturata.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.), nelle vicinanze sono presenti: chiese, varie attività commerciali (supermercati, abbigliamento ecc.), ristoranti, farmacie ecc.

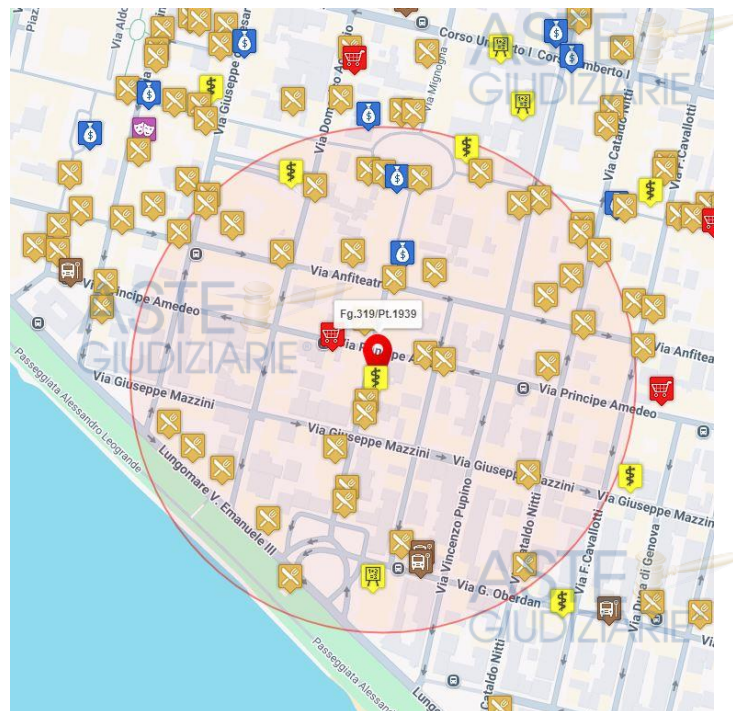


Figura 1 – Mappa servizi

FABBRICATO: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio edificato all'inizio degli anni '60. È costituito da un piano scantinato/cantinato, un piano terreno, un piano ammezzato, 7 piani superiori, 8° attico, 9° superattico e 10° piano arretrato, destinati prevalentemente ad uso abitativo, la struttura portante è in c.a. e orizzontamenti in latero-cemento. È provvisto di impianto di ascensore fino al 10° piano e versa in normale stato di conservazione.



Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE: L'appartamento oggetto di pignoramento è posto all'11° piano dello stabile con due ingressi sia a dx che a sx salendo le scale (l'ascensore arriva fino al 10° piano). Si compone di un ingresso-soggiorno, un disimpegno, cucina, 4 camere, 1 bagno, un bucataio con servizio igienico e un ripostiglio. Tutta l'abitazione sviluppa una superficie utile interna di mq. 149,00 circa. Completano

la proprietà un terrazzino scoperto e tre chiusi a veranda; il tutto come riportato nella planimetria allegata.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con idropittura. Gli infissi interni sono in legno di varia fattura, quelli esterni sono per la maggior parte in legno, protetti da tapparelle, altre in ferro e alluminio; le superfici finestrate delle zone verandate sono sia in ferro che in alluminio e vetro; la copertura visibile dell'intradosso di due verande è in fibro-amianto. La pavimentazione interna è realizzata in pietra naturale, parquet e piastrelle in gres. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, doccia, bidet e vaso all'inglese; nel wc vi è un bucataio e un vaso all'inglese con cassetta di scarico in alto, le pareti sono rivestite in parte con piastrelle. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia risalente all'epoca della costruzione, idrico-fognante, di ricezione tv, citofonico, di riscaldamento autonomo.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

STATO MANUTENTIVO: mediocre

CONFINI:

L'immobile confina a ovest con via Berardi, a Nord con altro fabbricato, a est con cortile interno

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	
Ingresso	mq. 8,00
Soggiorno	mq. 25,00
Camera 1	mq. 18,00
Disimpegno	mq. 13,00
Camera 2	mq. 16,00
Camera 3	mq. 16,00
Camera 4	mq. 22,00
Cucina	mq. 12,00
Bagno 1	mq. 7,00
Bagno 2	mq. 3,00
Ripostiglio	mq. 9,00
Totale superficie utile	mq. 149,00
<i>Pertinenze</i>	
Verande	mq. 25,60
Terrazzo	mq. 29,70
Ripostiglio esterno	mq. 2,00

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 149,00 circa

SUPERFICIE TERRAZZO: Mq. 30,00 circa

SUPERFICIE VERANDE: Mq. 26,00 circa

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in virtù:

- 1) di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 23 gennaio 1961 – pratica n. 307 registrata al n. 321/61 – su domanda dell'ing. Sebastiano Nicchiarico e ing. Vito Fasano per la costruzione di un fabbricato composto di cantinato, piano terreno, ammezzato, sette piani superiori, ottavo e nono piano attico,
- 2) successiva variante del 17 gennaio 1962,
- 3) in data 5 febbraio 1963 – pratica n. 398/1962 registrata al n. 158 - è stata rilasciata l'autorizzazione alla variante al piano terrazzo consistente nella costruzione di altri locali da adibirsi a bucataio e vari impianti.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ:

Il fabbricato ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 06 agosto 1963.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 - Fabbricato

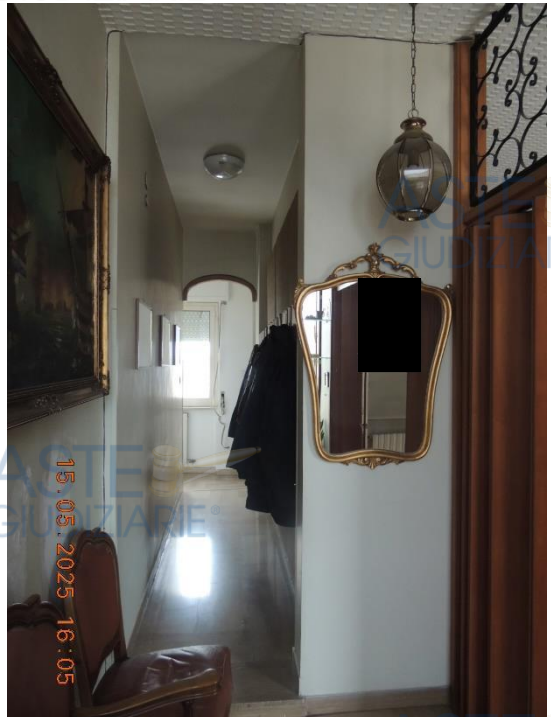


Foto 2 - Ingresso

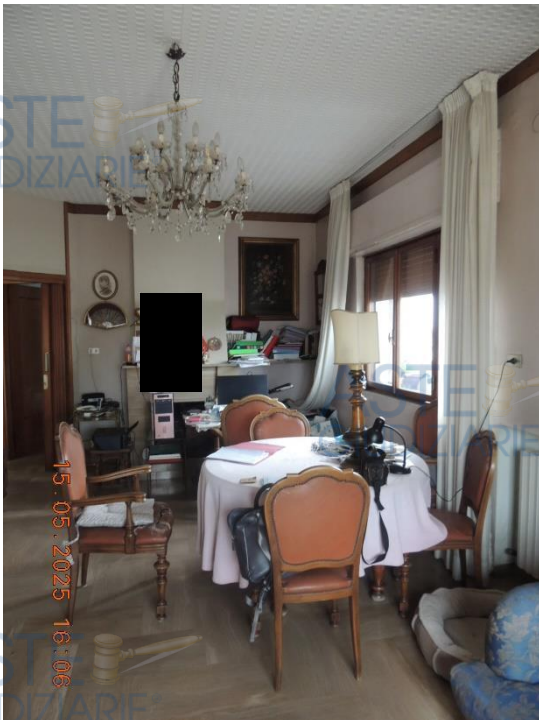


Foto 3 - Soggiorno



Foto 4 - Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 5 - Cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

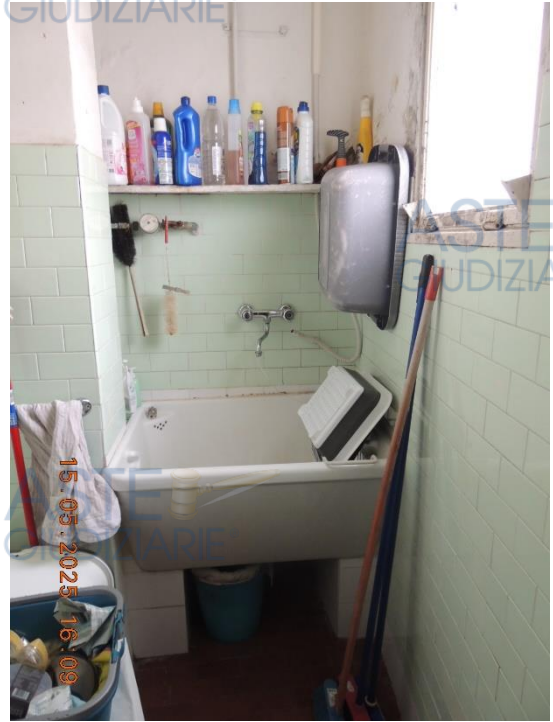


Foto 6 - Bucataio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 7 - Altro ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 8 - Camera

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Camera



Foto 10 – Bagno



Foto 11 – Veranda 1



Foto 12 – Veranda 2



Foto 13 – Veranda 3



Foto 14 – Terrazzo

DIFFORMITÀ E SANABILITÀ:

Le difformità riscontrate consistono in:

1. ampliamento della residenza e diversa distribuzione degli spazi interni,
2. cambio di destinazione di alcuni locali da bucataio e impianti a residenza.

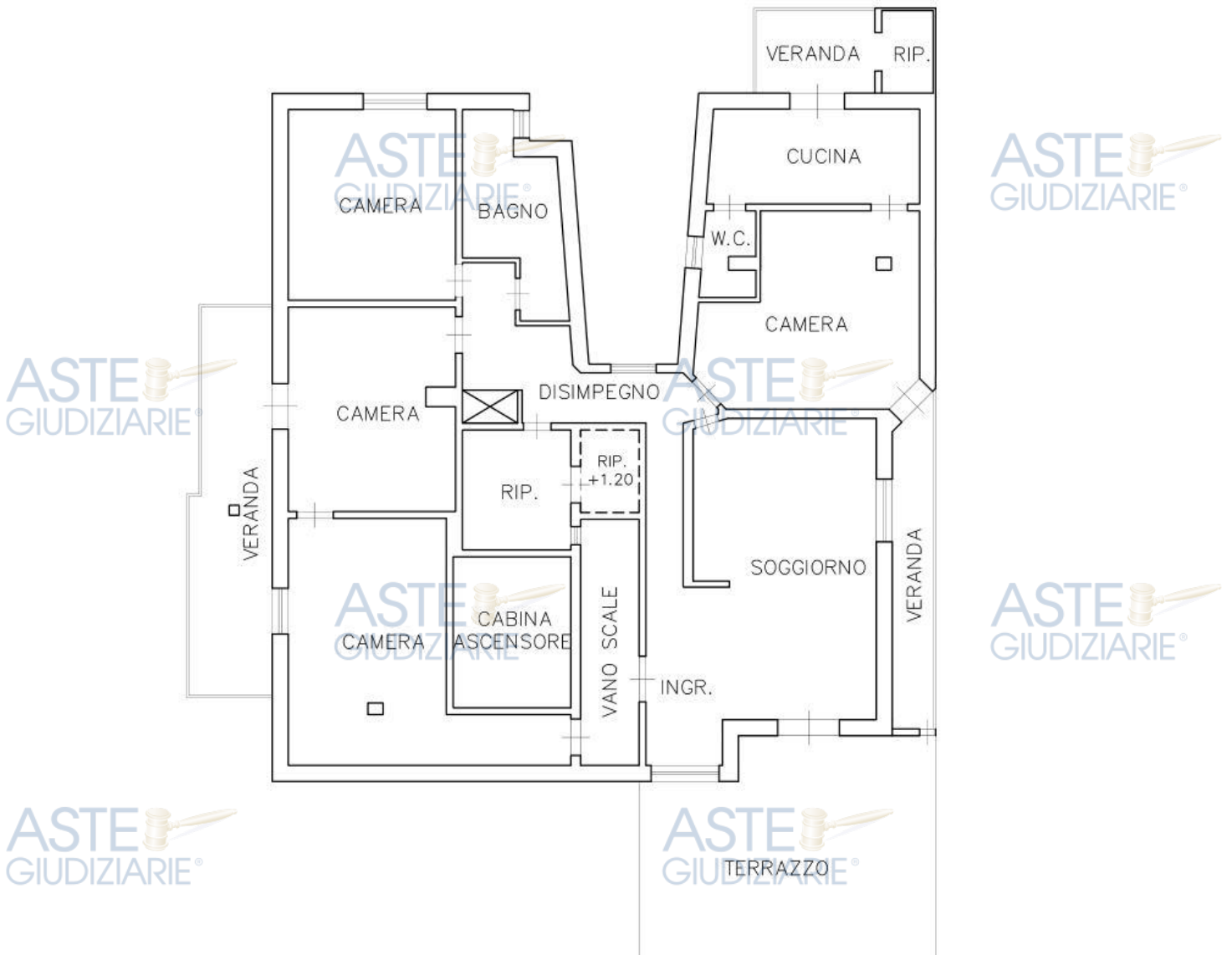
A parere dello scrivente, tali illeciti edilizi sono in parti regolarizzabili con una spesa presuntiva pari a € 10.000,00, comprensiva di sanzioni e onorario del tecnico incaricato per le pratiche necessarie alla regolarizzazione amministrativa e catastale.

Si precisa che le verande devono essere deputate a solo scopi climatici, pertanto occorre eliminare quanto ivi allocato affinché non risultino vani residenziali.

I costi per la regolarizzazione del bene, salvo diversa valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o eventuali maggiori spese per gli adempimenti a cura del tecnico incaricato, saranno opportunamente detratti dal valore di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PLANIMETRIA:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto fabbricati del Comune di Taranto

	Fg.	P.lla	Sub.	Categ	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Lotto "Unico"	319	1939	45	A/2	3	Vani 8,5	Mq. 221	€ 1.075,52
In ditta:								

Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi

Dal certificato per Notar M. Monti del 14/05/2025 risultano:

Iscrizioni

N.r.	Data	Tipo	Contro
65	14/01/21	Ipoteca giudiziale	

Trascrizioni						
N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro		
12015/ 9144	07/05/24	Atto di pignoramento		[REDACTED]		
Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
Fasano Rossella	1/1	Atto di Acquisto	Notar F. Accolla	04/10/71	27/10/71	50305
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato [REDACTED].						
Documentazione allegata/verificata						
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio		
Si	Sì	Si	//	Stato civile: libero		
Oneri condominiali						
Spese condominiali scadute e non pagate		Spese condominiali		Lavori straordinari deliberati		
Debito di bilancio 2023: € 810,39 Debito di bilancio 2024: € 542,68		€ 58,00 mensili pari ad € 696,00 annui		-Lavori cert. anticendio quota a carico € 1.455,54 -Lavori adeg. ascensore quota a carico € 2.028,91		

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (07/05/2024) si apparteneva alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Ferdinando Accolla del 04/10/1971 rep. n. 244708 trascritto a Lecce il 27/10/1971 al n. 55695/50305

CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 700,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 8.400,00

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 5.880,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 5.88,00 / 0,03 = € 196.000,00$$

Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato
- ✓ le condizioni in cui versa il fabbricato (buone)
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio (primi anni 60 del '900)
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti (risalenti all'epoca della costruzione)
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (meno che mediocre)
- ✓ l'umidità nelle verande
- ✓ la situazione urbanistica e catastale

- ✓ la presenza di ascensore fino al 10 piano (appartamento al piano 11°)
- ✓ la presenza di riscaldamento autonomo (funzionalità non verificata)
- ✓ la mancanza di climatizzatori
- ✓ la presenza di coperture in fibro-amianto
- ✓ la carenza di parcheggi nella zona
- ✓ la superficie omogenizzata catastale

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni simili nel comune di Taranto, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 900,00 per una superficie **omogenizzata catastale** di mq. 221. Per cui si ha:

$$€ 900,00 \times 221 = € 198.900,00$$

Valore di mercato

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile pari a:

$$€ (196.000,00 + 198.900,00) / 2 = € 197.450,00$$

Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario € 19.745,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 10.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

Prezzo base del lotto € 167.700,00

C O N C L U S I O N I

Lotto "UNICO" Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla via Berardi n. 59 al piano 11° (con ascensore sino al 10° piano), con porte d'ingresso sia a destra che a sinistra di chi sale le scale. Si compone di un ingresso-

soggiorno, un disimpegno, cucina, 4 camere, 1 bagno, un bucataio con servizio igienico e un ripostiglio ubicato nella veranda; completano la residenza un terrazzino scoperto e tre chiusi a veranda, per una superficie utile interna di mq. 149, a cui si aggiungono mq 25,60 di superfici verandate e mq. 29,70 di terrazzo. L'appartamento confina a nord e a sud con altri fabbricati civici 51 e 61, ad ovest con via Berardi e a est con cortile interno.

Il bene risulta accatastato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319 p.lla 1939 sub 45, cat. A/2 cl. 3[^], cons. mq. 221 rendita € 1.075,52.

Presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è stata rinvenuto:

- 1) il Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 23 gennaio 1961 – pratica n. 307 registrata al n. 321/61 – su domanda dell'ing. Sebastiano Nicchiarico e ing. Vito Fasano per la costruzione di un fabbricato composto di cantinato, piano terreno, ammezzato, sette piani superiori, ottavo e nono piano attico,
- 2) una successiva variante del 17 gennaio 1962,
- 3) una autorizzazione alla variante al piano terrazzo del 5 febbraio 1963 – pratica n. 398/1962 registrata al n. 158 - consistente nella costruzione di altri locali da adibirsi a bucataio e vari impianti.

Il fabbricato ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 06 agosto 1963.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento della residenza e diversa distribuzione degli spazi interni;
2. cambio di destinazione di alcuni vani in residenza, prima adibiti a bucataio e impianti.

Tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato

██████████

Valore stimato € 167.700,00 (diconsi € centosettantasettemilasettecento/00)



Taranto, 13/11/2025



L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate e pec
2. Istanza per correzione catastale
3. Verbale di accesso all'immobile
4. Documentazione urbanistica acquisita
5. Documentazione catastale:
 - a) tipo mappale
 - b) nuova planimetria
6. Certificato di stato civile
7. Atto di provenienza
8. Certificazione condominiale

