



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n 177/2024

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA

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

Creditore Procedente: **PRISMA SPV S.r.l.**

Esecutati: [REDACTED]

Ausiliario del Giudice: **Dott.ssa Valentina VALENTI**

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° 177/2024 R.G.E. promosso da:

PRISMA SPV S.R.L.

contro



Nomina: 26/03/2025

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. 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 (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) 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.);

10) al 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);

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 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;

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 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 ricavata dal pignoramento	
Proc. n°	Descrizione beni
177/2024	Immobili siti nel comune di Castellaneta (Ta) alla via Sandro Pertini sn, censiti al catasto fabbricati al fg. 56 p.lla 188 sub 11: piano 2°, lotto 72 cat. A/3 cl. 3 di vani 5,5 rendita € 426,08; fg. 56 p.lla 188 sub 24: piano S1, lotto 72, cat. C/6 cl. 2 di mq. 32 rendita € 71,06.

RELAZIONE TECNICA***OPERAZIONI PERITALI***

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a cura dell'ausiliario del Giudice a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza degli esecutati, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al procuratore del creditore procedente. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

SOPRALLUOGHI

All'ispezione presso l'immobile pignorato, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, ha presenziato l'Ausiliario del Giudice dr.ssa Valentina Valenti e il sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica della documentazione catastale, con Docfa prot. TA0150301 del 23/10/2025 è stata variata la planimetria catastale in atti dell'appartamento in conformità all'attuale stato dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI***FORMAZIONE DI LOTTI***

La massa immobiliare pignorata è costituita da un appartamento e un locale "garage" al piano interrato; a parere dello scrivente, data la conformazione dello stabile e lo stato dei luoghi, è opportuno procedere alla vendita per lotto unico.

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione Bene
177/2024	Unico	Appartamento sito in Castellaneta con ingresso dalla 1^ traversa di via Ugo La Malfa - scala E- , piano 2°, riportato in Catasto del comune di Castellaneta al fg. 56 p.lla 188, sub 11 (lotto 72) con annesso locale garage riportato in Catasto del comune di Castellaneta al fg. 56 p.lla 188 sub 24.

LOTTO "UNICO"

APPARTAMENTO SITO IN CASTELLANETA ALLA VIA 1^ TRAVERSA DI VIA UGO LA MALFA PALAZZINA "E" E LOCALE GARAGE CON INGRESSO CARRABILE DA VIA S. PERTINI SNC, IN CATASTO AL FG. 56 P.LLA 188, SUB 11 E 24

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il bene pignorato è ubicato in zona semicentrale di tipo prevalentemente residenziale. Il contesto urbano è costituito da edifici di tipologia economico-popolare, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.); nelle vicinanze sono presenti: scuole, chiese, attività commerciali, uffici postali e presidio sanitario ecc.

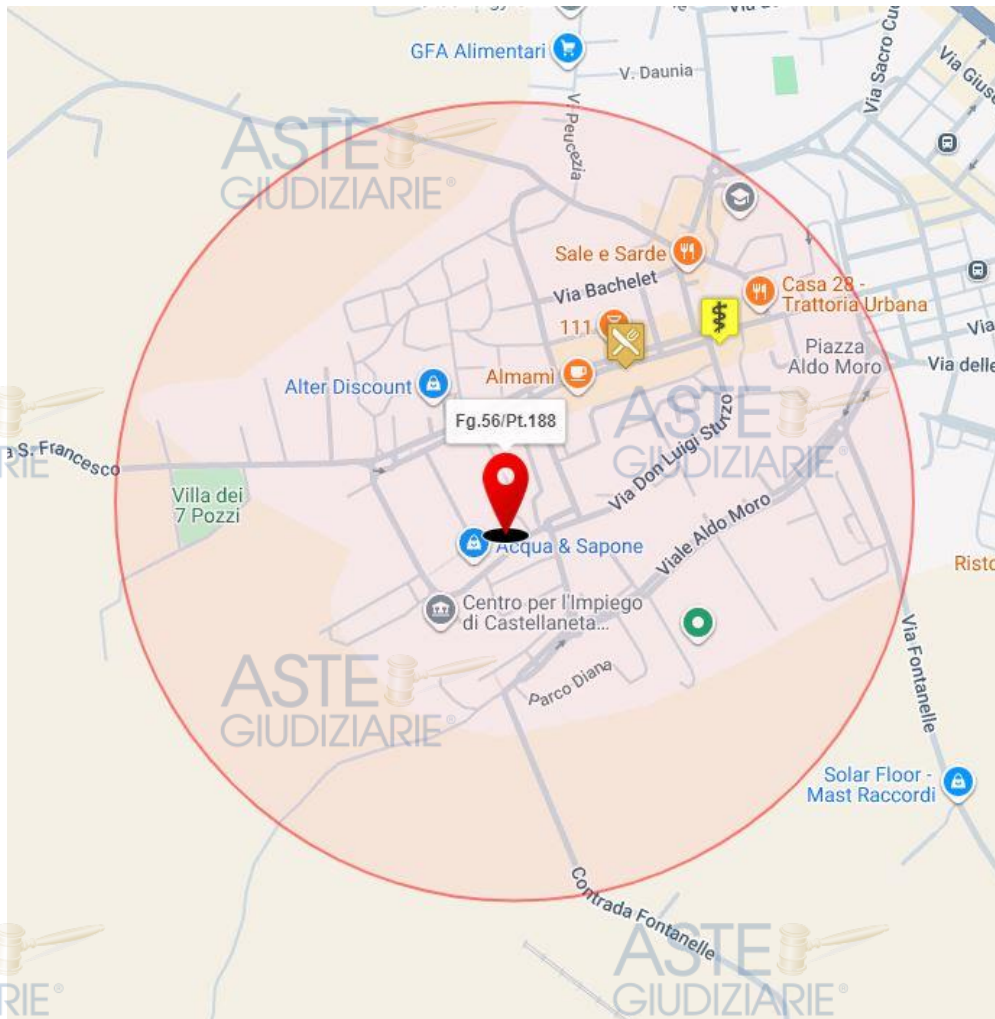


Figura 1 - Mappa servizi

FABBRICATO: L'immobile è compreso in una palazzina (lotto 72) formata da un piano interrato (destinato a garage), piano terra (destinato a esercizi commerciali) e quattro piani superiori (destinati ad abitazioni); è provvista di impianto di ascensore e versa in normale stato di conservazione.

L'edificio di cui trattasi, ha l'ingresso dalla via Ugo La Malfa, contraddistinto dalla lettera E. E' realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti di tipo piano in sidero-latero-cemento.

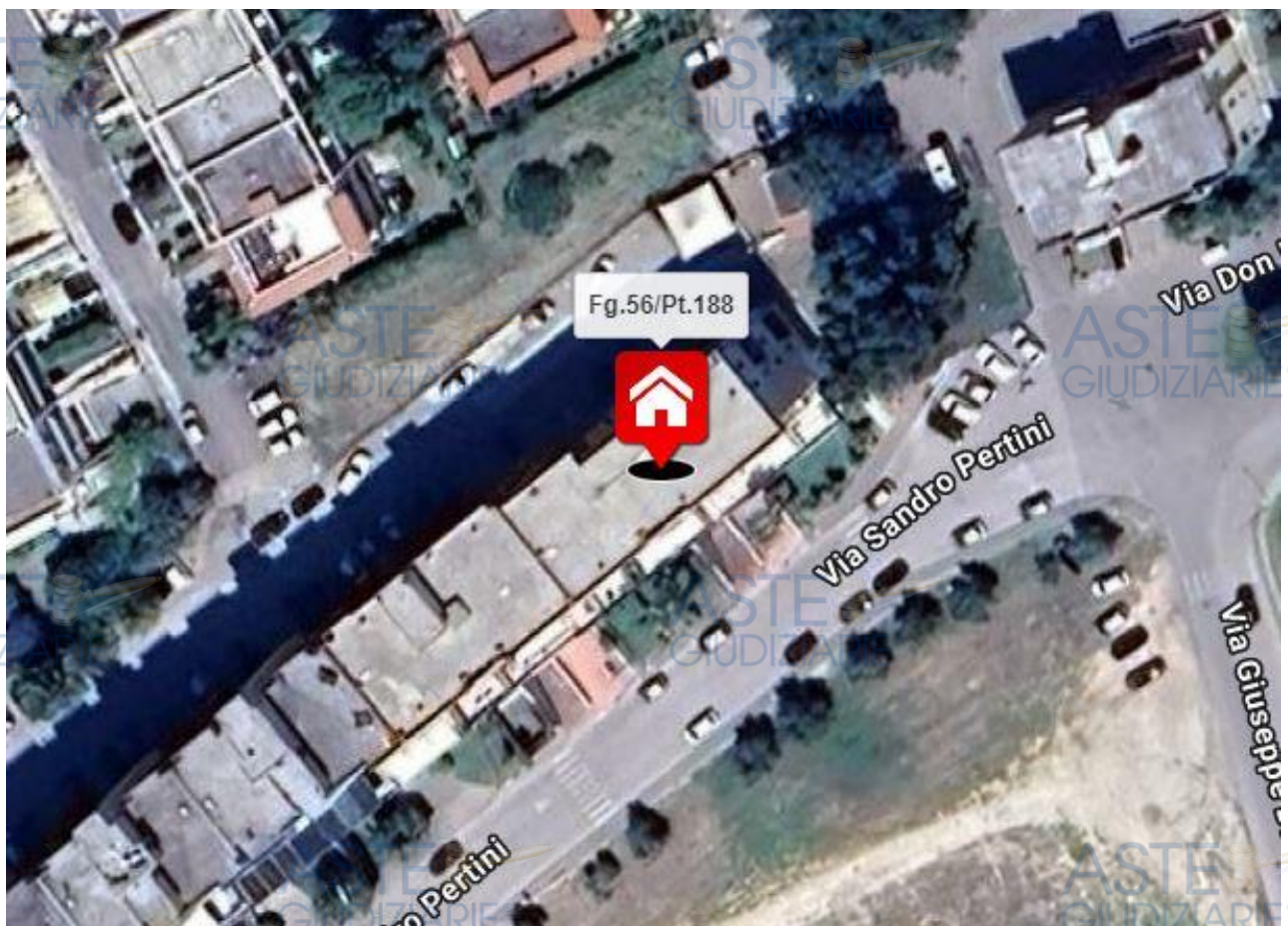


Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE:

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al secondo piano dello stabile con accesso dalla porta posta di fronte uscendo dall'ascensore. Si compone di un ambiente che funge da ingresso-soggiorno e cucina, oltre due camere da letto, un ripostiglio e un bagno per una superficie utile di mq. 77,15 circa;

completano la residenza due balconi di mq. 13,27 complessivi, prospicienti uno su via Sandro Pertini e l'altro su Traversa di via Ugo La Malfa su cui insiste in parte un ripostiglio.

LOCALE GARAGE

Trattasi un locale adibito a box auto di mq. 28,75 circa, ubicato al piano interrato e facente parte di un'autorimessa condominiale. L'autorimessa è costituita da un'area di manovra comune, funzionale all'accesso e alla fruizione dei singoli box auto, ciascuno dei quali è delimitato e chiuso da saracinesca metallica basculante.

L'accesso all'autorimessa avviene mediante l'ascensore condominiale che collega direttamente il piano interrato con i piani soprastanti e tramite una rampa della larghezza di circa 4,80 mt. con accesso da via S. Pertini, al termine della quale è posta una serranda metallica condominiale che delimita l'area di manovra interna.

MATERIALI ED IMPIANTI:

APPARTAMENTO

Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, alcune di queste hanno un rivestimento in glitterato; parte degli intradossi hanno controsoffittatura. La porta d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in pvc con vetro camera, protetti da avvolgibili anch'essi in pvc; la pavimentazione è in gres. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, vasca, bidet e vaso all'inglese, le pareti sono rivestite in piastrelle fino a mt 2,00 dal piano di calpestio.

Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, videocitofonico, telefonico, di riscaldamento autonomo a pavimento e caldaia per l'acqua sanitaria.

LOCALE GARAGE

Le pareti risultano intonacate, l'immobile è dotato di impianto elettrico.

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.

Rilievo fotografico



Foto 1 - Fabbricato



Foto 2 - Ingresso Ugo La Malfa scala E



Foto 3 - Soggiorno - cucina



Foto 4 - Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 - Bagno



Foto 6 - Letto matrimoniale



Foto 7 - Ripostiglio



Foto 8 - Letto 2



Foto 9 – Balcone prosp. Via Sandro Pertini



Foto 10 – Balcone prosp. Via Ugo La Malfa



Foto 11 – Ingresso box via Pertini



Foto 12 – Box



Foto 13 – Interno box



Foto 14 – Interno box

STATO MANUTENTIVO:

L'appartamento nel complesso trovasi in buone condizioni; lo stesso dicasi per il locale garage.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Appartamento</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno-cucina	mq. 26,43
Disimpegno	mq. 8,80
Letto 1	mq. 15,85
Letto 2	mq. 18,02
Ripostiglio	mq. 1,75
Bagno	mq. 6,30
Totale superficie interna	Mq. 77,15
<i>Superficie esterna</i>	
Balcone 1	mq. 7,24
Balcone 2	mq. 6,03
Totale superficie esterna	Mq. 13,27
GARAGE	
Locale	Mq. 28,76

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 77,15

SUPERFICIE UTILE ESTERNA: Mq. 13,27

SUPERFICIE GARAGE: Mq. 28,76

CONFINI:

L'appartamento confina con vano scala, via Sandro Pertini e altra proprietà; il vano garage confina a sud con area di manovra e a ovest con altro box.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

Dalla documentazione esistente presso il comune di Castellaneta risulta che la palazzina di cui trattasi è stata realizzata dalla soc. TE.COS s.r.l. Tecniche Costruttive con licenza edilizia n 68/98 del 09/10/1998 e successive varianti n. 82/98 del 06/11/1998 e 15/2000 del 17/04/2000.

AGIBILITÀ:

Dai documenti visionati non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato per diversa distribuzione degli spazi interni.

A parere dello scrivente tale illeciti edilizi sono regolarizzabili, unitamente all'ottenimento del certificato di agibilità, con una spesa presuntiva di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato e oneri. 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

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:

Catasto fabbricati del Comune di Castellaneta								
Lotto "Unico"	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cls.	Consist.	Sup.Cat	Rendita
	56	188	11	A/3	3	Vani 5,5	Mq. 96	€ 426,08
	56	188	24	C/6	2	//	Mq. 32	€ 71,06
	In ditta: [REDACTED]							
Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi								
Dal certificato per Notar N. Tiacco risultano:								
Iscrizioni								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
1375	20/05/21	Ipoteca		Credito Italiano spa		[REDACTED]		
Trascrizioni								
N.r.	Data	Tipo		A favore		Contro		
23956	12/12/11	Pignoramento immobiliare		Vivai Masterplant srl		[REDACTED]		
22528	10/11/23	Pignoramento immobiliare		Mignano Michele		[REDACTED]		
17311	04/09/24	Pignoramento immobiliare		Prisma SPV srl		[REDACTED]		
Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento								
Diritto proprietà		Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°	
[REDACTED]		1/2	Atto di compravendita	Notar M. Monti	14/06/01	20/06/01	8082	
[REDACTED]		1/2						
Stato di possesso								
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare								
Documentazione allegata/verificata								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Sì	Si	//	SI: nessuna annotazione				
Oneri condominiali								
Spese condominiali scadute e non pagate			Spese condominiali			Lavori straordinari deliberati		
All'ottobre 2025 risultava un debito di € 1.307,14			€ 46,00 mensili pari ad € 552,00 annui			// //		

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato ipotecario che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato e 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 (04/09/2024) si apparteneva ai sigg.ri [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Marco Monti del 14/06/2001 trascritto il 20/06/2001 al n. 8082.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

APPARTAMENTO

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 500,00 si ottiene un reddito lordo annuo di € 6.000,00. Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito

annuo netto di € 4.200,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 4.200,00 / 0,03 = € 140.000,00$$

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 (normali)
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio (fine anni '90)
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (buone)
- ✓ la situazione urbanistica e catastale
- ✓ la presenza di ascensore
- ✓ la presenza di riscaldamento autonomo (a pavimento)
- ✓ la superficie omogenizzata catastale dell'appartamento

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni simili nel comune di Castellaneta, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 1.000,00 per una superficie omogenizzata catastale. Per cui si ha:

$$€ 1.000,00 \times 96 = € 96.000,00$$

Valore di mercato

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

$$€ (140.000,00 + 96.000,00) / 2 = € 118.000,00$$

LOCALE GARAGE

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 150,00 si ottiene un reddito lordo annuo di € 1.800,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 1.260,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 1.260,00 / 0,03 = € 42.000,00$$

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 (normali)
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio (fine anni '90)
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti
- ✓ l'area di manovra
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (buone)
- ✓ la situazione urbanistica e catastale
- ✓ l'accesso dalla pubblica via
- ✓ la presenza di impianto elettrico
- ✓ la superficie omogenizzata catastale del locale

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per locali similari adibiti ad autorimessa nel comune di Castellaneta, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 500,00 per una superficie omogenizzata catastale. Per cui si ha:

$$€ 500,00 \times 32 = € 16.000,00$$

Valore di mercato

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

$$€ (42.000,00 + 16.000,00) / 2 = € 29.000,00$$

Per cui si ha:

Appartamento	€ 118.000,00
Garage	€ 29.000,00
Totale	€ 147.000,00

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 € 14.700,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e ottenimento del certificato di agibilità € 5.000,00

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

Prezzo base del lotto € 127.300,00

CONCLUSIONI

Lotto "UNICO" Piena proprietà al 50% ciascuno degli esecutati dell'appartamento sito in Castellaneta alla 1^a Traversa di via Ugo La Malfa palazzina "E" e locale garage in autorimessa comune con ingresso carrabile da via S. Pertini e ingresso dalla palazzina "E" sia tramite scale che ascensore.

L'appartamento di superficie utile di mq. 77,15 è posto al secondo piano e si compone di un vano ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due vani letto, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Risulta censito in catasto al fg. 56 p.lla 188 sub 11, cat. A/3, cons. 5,5 vani, sup.cat. mq. 96 e rendita € 426,09.

E' provvisto di tutti gli impianti, ha il riscaldamento a pavimento e si trova in buone condizioni di manutenzione; confina con vano scala, via Sandro Pertini e altra proprietà.

Il vano garage è parte dell'autorimessa al piano interrato della palazzina, ha forma irregolare di superficie utile di mq 28,76, pavimentato e dotato di impianto elettrico. Risulta censito in catasto al fg. 56 p.lla 188 sub 24, cat. C/6 mq. 32 e rendita € 71,06. Confina a sud con area di manovra e a ovest con altro box.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellaneta è stata rinvenuta una licenza edilizia n 68/98 del 09/10/1998 e successive varianti n. 82/98 del 06/11/1998 e 15/2000 del 17/04/2000. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato per diversa distribuzione degli spazi interni. Tali illeciti edilizi, unitamente all'ottenimento del certificato di agibilità, 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 dagli esecutati e unitamente al proprio nucleo familiare.

Valore stimato € 127.300,00 (diconsi (€ centoventisettemilatrecento/00)

Taranto, 27/10/2025

L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione urbanistica acquisita
3. Documentazione catastale
4. Estratto per riassunto atto di matrimonio
5. Atto di provenienza
6. Rilievi grafici
7. Rilievi fotografici
8. Certificazione amm.re di condominio