

TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 185/2025 R.G.Es. promosso da:

« [REDAZIONE] »

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PALANO

Accettazione dell'incarico del 01.08.2025

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Francesco Stante

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **dieci giorni**, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

DISPONE

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 obblazioni 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 similare 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 allegghi 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 o agevolata e - in 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) *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);*
- 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;

* * *



Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2025, al n. 14749/11049 di part.:

"PIENA PROPRIETA' INDIVISA (NELLA MISURA DI ½ CIASCUNO) DELL'IMMOBILE costituito da appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato contraddistinto con la lettera "O" sito in Taranto, Quartiere Paolo VI, località Macchie, alla Piazza Brodolini civico 259, segnato con il numero di interno 2, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di sei vani e mezzo catastali ivi compresi gli accessori, confinante con vano scale, con giardino condominiale e con proprietà Stante o suoi aventi causa, salvo altri e più recenti confini.

Detto immobile è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg 145, p.lla 273, sub.15, Quartiere Paolo VI n.259 p.1, int.2, cat. A/3, di cl. 2, vani 6,5, R.C. euro 570,68"**.

L'unità immobiliare all'attualità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [REDACTED]

[REDACTED], così come segue:

- *Appartamento:* foglio 145, p.lla 899, sub.15, Piazza Giacomo Brodolini n.259 p.1 int.2, Z.C. 1, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 570,68.=

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento risultano allo stato attuale soppressi, in quanto è stata eseguita d'ufficio una bonifica di identificativi catastali in atti dal 13.05.2011, al n. TA0094971 di pratica. I nuovi identificativi pertanto sostituiscono i precedenti.

La consistenza immobiliare non è variata.

Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Non risultano presenti in atti i certificati catastali attuali e storici. Gli identificativi catastali riportati nella relazione notarile non coincidono con l'atto di pignoramento, in quanto gli stessi sono stati oggetto di bonifica eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate con la pratica menzionata nel paragrafo precedente.

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dalla relazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto, lo scrivente ha provveduto a reperire il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Taranto in data 06.08.2025 (Cfr. All.08).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con il Custode giudiziario nominato per la presente procedura Avv. Leoluca Laterza, con il quale concordava quale data di sopralluogo giorno 19.09.2025. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.01).

Il giorno 19.09.2025, alle ore 09:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile ricadente nella presente procedura, ubicato in Taranto in Piazza Brodolini n.259. Sul posto erano presenti i sig.ri [REDACTED] in qualità di esecutati, nonché l'Avv. Leoluca Laterza (Cfr. All.02).

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		<i>Comune di Taranto</i>
185/2025 R.G.Es.	“1”	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Piazza Brodolini n.259 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.91, oltre a balconi di circa mq.11.

<i>Catasto urbano - Lotti individuati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
							<i>Comune di Taranto</i>
“1”	145	899	15	A/3	2	6,5 vani	euro 570,68,=
In ditta: [REDACTED]							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Lotto "1"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto in Piazza Brodolini n.259

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Piazza Brodolini n.259 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.91, oltre a balconi di circa mq.11.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica di Taranto, rione denominato "Paolo VI". Si tratta di una zona di normale interesse abitativo, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Area pertinenziale

Area interna di proprietà comune, completamente recintata, avente accesso da cancello in ferro zincato motorizzato e viabilità carrabile e pedonale interna, pavimentata con tappetino di usura in asfalto e mattoni di calcestruzzo, che conduce alle singole scale.

Sono presenti ampie aree destinate a parcheggio auto scoperto.

Fabbricato

Complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da un corpo di fabbrica disposto su pilotis, dotato complessivamente di cinque scale di accesso alle unità immobiliari, aventi ingresso comune da portoncino in ferro zincato e viabilità pedonale interna che conduce alle singole scale (Cfr. All.03, foto 01 e 02). La scala contraddistinta dal numero civico "259" è quella in esame ed ha ingresso da portoncino in lega leggera con vetrocamera, androne e scale pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati. I piani fuori terra sono quattro.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tetto è del tipo a terrazza praticabile.

E' presente l'impianto citofonico condominiale.

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle parti comuni sono normali.

Unità immobiliare

L'appartamento in esame è allocato al piano primo superiore. Esso al suo interno è costituito da: ingresso (foto 03), tinello con angolo cucina (foto 04), soggiorno (foto 05), tre camere da letto (foto 06 e 07), un vano ripostiglio, un vano lavanderia e servizio igienico (foto 08).

Sono presenti due balconi, pavimentati in ceramica, con affaccio su cortile interno di proprietà comune. Il balcone prospiciente la cucina è stato protetto da una leggera struttura in lega leggera con vetri stampati, facilmente amovibile.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di normale fattura e risalgono in massima parte all'epoca della costruzione dello stabile. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica e piastrelle di graniglia, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne

in legno tamburato, finestre in ferro verniciato con vetri stampati, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato dal gas addotto dalla rete cittadina.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- ✚ la tinteggiatura interna risulta in più punti macchiata e decoesionata dal sottostante supporto ad intonaco.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura normale per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica completa ed efficiente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso tinello	mq. 18,60
soggiorno	mq. 18,90
disimpegno	mq. 6,00
letto	mq. 36,70
servizi igienici	mq. 8,60
ripostiglio	mq. 2,30
balconi	mq. 11,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
////	////

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 91,10
Sup. lorda commerciale	mq. 111,00

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con vano scale, con giardino condominiale e con proprietà Stante o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
"1"	145	899	15	A/3	2	6,5 vani	euro 570,68.=
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, è stato costruito in forza alla Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 22.03.1974, al n.49.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio Comune di Taranto in data 10.09.2025 (Cfr. All.06).

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame è stato rilasciato Certificato di abitabilità dal Comune di Taranto in data 03.08.1976, al n.370 di prot.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio Comune di Taranto in data 10.09.2025 (Cfr. All.06).

Difformità

La planimetria catastale, in atti a far data dal 16.12.1975, non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile, in quanto è stato eliminato un tavolato interno posto a delimitazione dell'originario vano d'ingresso con la cucina, ed è stato eliminato un infisso esterno posto tra il bacone, oggi protetto da infissi in lega leggera, e la cucina.

Tali difformità non pregiudicano la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, in quanto non comportano apprezzabili variazioni quantitative e qualitative dell'immobile. L'infisso esterno rimosso dovrà essere ripristinato.

Condonabilità

Ai fini della regolarizzazione delle modeste irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti in una limitata modifica alla disposizione interna dei vani, sarà possibile presentare presso il Comune di Taranto una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria con un costo prevedibile, comprensivo di spese generali e variazione dei dati immobiliari allibrati presso l'Agenzia delle Entrate, di euro 3.000,00.= Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene.

Conclusioni

L'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di abitabilità - è stato costruito in forza a Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili assentito dal Comune di Taranto in data 22.03.1974. Le modeste irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo, rilevate sulla scorta della documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto, possono, a mero parere dello scrivente, essere oggetto di sanatoria e i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato i cui costi di gestione sono amministrati in condominio. Il costo di gestione medio annuo è pari a circa euro 400,00. Così come dichiarato all'atto del sopralluogo, le spese condominiale risultano ad oggi insolute per un ammontare di circa euro 2.000,00.=

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10.06.2025

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	compravendita	Dr. Paolo Rosati	06.12.2006	11.12.2006	35167/22519
Note: Cfr. All.07.						

Stato di possesso

<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX
Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata essere l'abitazione principale degli esecutati.				

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
35170/9233	11.12.2006	ipoteca volontaria	

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>
14749/11049	10.06.2025	pignoramento

Successioni

<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
Gli esecutati risultano in vita.	Nulla da segnalare.

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>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	Sì	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	No	---	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Ideali-sta.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi 0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 750,00.= / euro 1.000,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto che trattasi di stabile senza impianto ascensore, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 820,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 111,00 x 1,00	mq. 111,00
Balconi	mq. 11,00 x 0,40	mq. 4,40
Totale ragguagliato		mq. 115,40.=

mq. 115,40 x euro 820,00 = euro 94.628,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Detrazione dell'esborso prevedibile ai fini della regolarizzazione edilizia:

euro 94.628,00 – euro 3.000,00 = euro 91.628,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, quindi si ha:

euro 91.628,00 – 5% = euro 87.046,60.=

che si arrotondano a **euro 87.000,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Ottantasettemila / 00.=

* * *





Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, p.1;
2. verbale di sopralluogo, pp.12;
3. documentazione fotografica, pp.4;
4. documentazione catastale, pp.9;
5. tavola di rilievo, p.1;
6. istanza per accesso agli atti per l'Ufficio Archivio del Comune di Taranto con relativa documentazione afferente all'immobile, ricerca eseguita in data 10.09.2025, pp.6;
7. titolo di provenienza (compravendita) per Notaio Dott. Paolo Rosati di Taranto stipulato in data 06.12.2006, al n.8579/1479 di rep., pp.10;
8. estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto in data 06.08.2025, p.1;
9. scheda riepilogativa, p.1;
10. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.14;
11. certificato dell'Agenzia delle Entrate del 24.09.2025, pp.2.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di quattordici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero undici allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 24 Settembre 2025

In fede,

dott. arch. Francesco Stante

(firmato digitalmente)





Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto in Piazza Brodolini n.259

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto in Piazza Brodolini n.259 e precisamente quello posto ivi al piano primo superiore con porta di ingresso a destra salendo le scale, articolato in complessivi quattro vani, oltre accessori e doppi servizi, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.91, oltre a balconi di circa mq.11; confinante nella sua interezza con vano scale, con giardino condominiale e con proprietà Stante o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 145, p.lla 899, sub.15, Piazza Giacomo Brodolini n.259 int. 2 p.1, Z.C. 3, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 570,68; l'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione - munito del certificato di abitabilità - è stato costruito in forza a Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili assentito dal Comune di Taranto in data 22.03.1974; le modeste riscontrate all'atto del sopralluogo, rilevate sulla scorta di documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Taranto, possono a mero parere dello scrivente essere oggetto di sanatoria e i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta l'abitazione degli esecutati.

Valore di mercato: euro 87.000,00.=

