

**Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Taranto**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 194/2025





TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 194/2025



Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati





PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n. 131, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d' ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale – vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu.

AVENDO RICEVUTO

in data 30 luglio 2025 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto dr.Paiano Andrea, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:



SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.





DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI



Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico



ACQUISIVA



copia del fascicolo della procedura per via telematica,
e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per
l'espletamento dell'incarico.



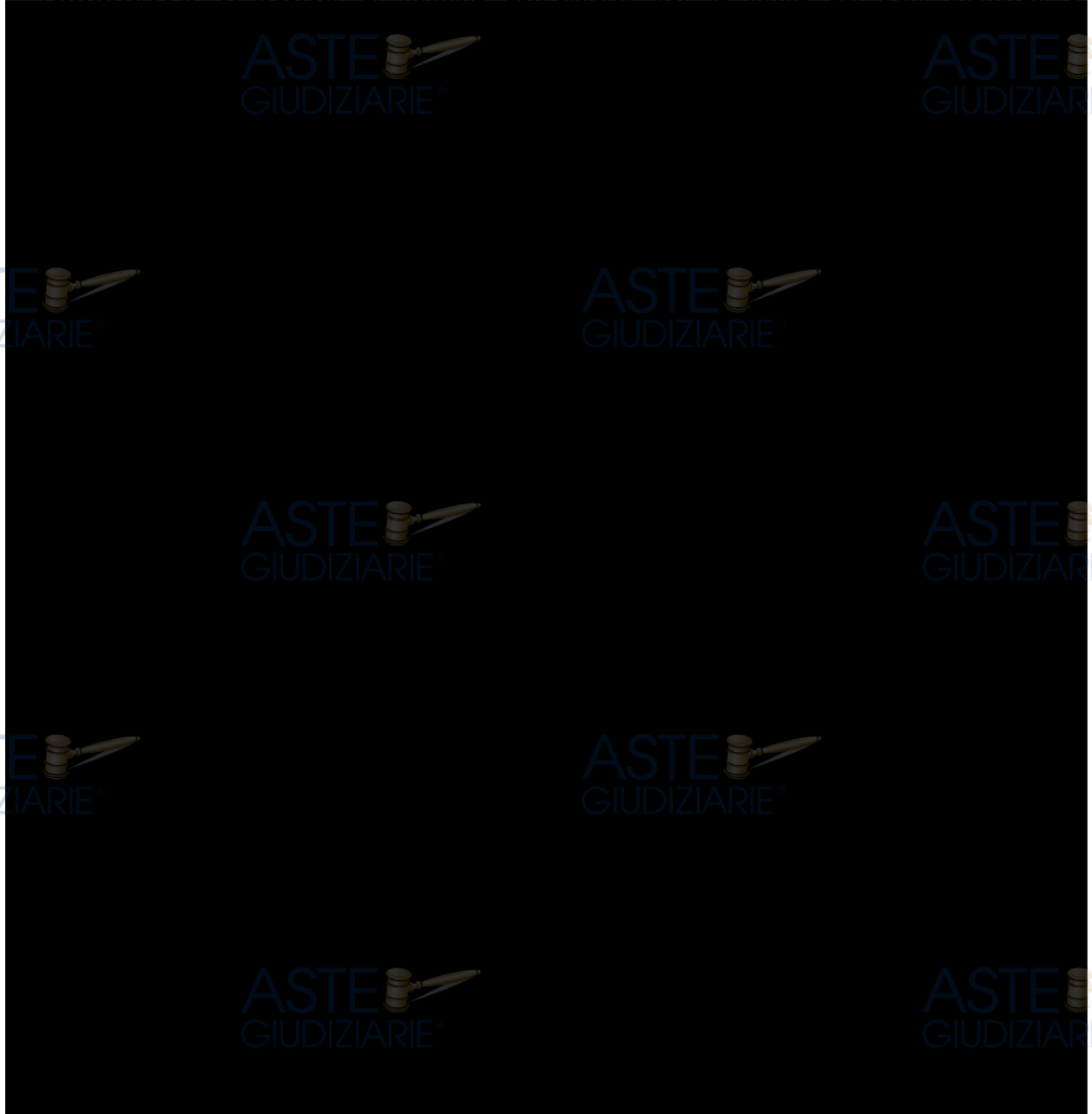


Documentazione riportata in allegati:



CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e





CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI





DATI IMMOBILI



L' immobile oggetto all'esecuzione e della stima è ubicato in Taranto ed è così individuato:



Abitazione di tipo popolare in Taranto in Via Galeo n. 357, al primo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 204, p.lla 59 sub. 3, categoria A/4, classe 4, piano I, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m², R.C. € 418,33;



INTRODUZIONE



CONTROLLO PRELIMINARE



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



- titolarità: piena proprietà;
- quota: 1000/1000



Attuale Proprietario:



Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 26/06/2025



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)

Tel.099/6413718 cell.3476828186

Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L

P.I. 02521680732



QUESITO N.1

L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile 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.)

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 16/09/2025 alle ore 15.00. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Antonio Laterza, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima ed hanno effettuato l'accesso.

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. rilievo metrico in Cart. 1 Allegato n. 11). In tale data, come si può riscontrare nel verbale del sopralluogo, si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.

[REDACTED]

Abitazione di tipo popolare in Taranto in Via Galeso n. 357, al primo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 204, p.la 59 sub. 3, categoria A/4, classe 4, piano I, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m²; R.C. € 418,33;

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è adibita ad uso civile abitazione. Allo stato attuale, ossia alla data del sopralluogo, risulta essere regolarmente locata, così come anche documentato dal contratto di fitto allegato (Cart.1; All.10).



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Taranto ed ha accesso condominiale da Via Galeso n. 357. Precisamente la palazzina che accoglie l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno di un complesso residenziale di tipo popolare composto da sei palazzine, circondate da una recinzione in muratura avente cancello di accesso prospiciente via Galeso (*Cart.1; All.9*). L'unità immobiliare pignorata è sita al piano primo di un più ampio organismo edilizio, non munito di ascensore. Confina a nord, a sud e ad ovest con cortile condominiale, a est confina con altra unità immobiliare urbana facenti parte del medesimo organismo edilizio e con vano scala condominiale. L'immobile presenta sia esternamente sia internamente finiture in scarso stato di conservazione e di tipo economico. La struttura portante è in cemento armato intelaiata con travi e pilastri. Le chiusure sono tutte orizzontali. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con colori tenui. Finestre e persiane sono del tipo monoblocco.

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento a gas metano.

L'unità immobiliare è dotata dei servizi AQP e ENEL.

Intonaci, pavimenti ed infissi sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in sufficiente stato di conservazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone dato che l'appartamento ha luce diretta su tre facciate.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 79.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 74.00 mq.

Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 67.45 m², un balcone di 12.14 m² e un secondo balcone di 5.06 m² (*Cart.1 All.11*).

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano ha accesso da scala condominiale non munita di ascensore ed è composto da cucina di 12.39 mq con accesso al balcone retrostante, un bagno di 5.20 mq, un disimpegno di 6.76 mq, un soggiorno di 13.90 mq con accesso al balcone antistante, camera da letto 1 di 14.26 mq, camera da letto 2 di 14.94 mq, un balcone di 12.14 mq e un secondo balcone di 5.06 mq.

*In sintesi*

I dati catastali reperiti risultano sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco.

Foglio 204 - Particella 59 - sub. 3: abitazione di tipo popolare, ubicata al primo piano, con accesso da vano condominiale non munito di ascensore, consistenza 4,5 vani:

- Comune **Taranto**
- Indirizzo **Via Galeso n. 357**
- Particella **59**
- Foglio **204**
- Subalterno **3**
- Piano **1° - senza ascensore**
- Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare)
- Classe **4**
- Consistenza catastale **4,5 vani**
- Superficie catastale **Totale: 79.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 74.00 mq**
- Rendita catastale **€ 418.33**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali risultano essere sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 16/09/2025.

CONFINI:

- A OVEST: cortile condominiale;
- A SUD: cortile condominiale;
- A EST: vano scala condominiale e altra u.i.u.;
- A NORD: cortile condominiale;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (*Cart. I All. II*).

COMPUTO SUPERFICI




Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievi metrici)

PIANO PRIMO

- Disimpegno: 6.76 mq
- Cucina: 12.39 mq
- Soggiorno: 13.90 mq
- Camera da letto 1 : 14.26 mq
- Camera da letto 2: 14.94 mq





-  W.C.: 5.20 mq
-  Balcone 1: 12.14 mq
-  Balcone 2: 5.06 mq



- Superficie utile netta interna: 67.45 mq
- Superficie lorda: 76.34 mq
- Superficie balconi: 17.20 mq



QUESITO N.2

L'esperto deve indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 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 L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR 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 L.47/1985.

Abitazione di tipo popolare in Taranto in Via Galeso n. 357, al primo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 204, p.lla 59 sub. 3, categoria A/4, classe 4, piano I, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m², R.C. € 418,33;

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 194/2025, sito in Via Galeso n.357 in Taranto, ubicato al piano 1°, senza ascensore, dalle indagini presso gli Uffici del Comune di Taranto, effettuati sia tramite richiesta pec sia recandosi personalmente presso lo sportello unico dell'UTC, risulta non avere allo stato attuale alcun titolo, elaborato progettuale e quant'altro agli atti del predetto Ufficio Tecnico, così come documentato da pec UTC allegata alla presente relazione di stima (*Cart. 1, All.13*).

Ad ogni buon conto, così come rilevato nell'Atto di Compravendita del 24.09.2010 in Notar



Monti Marco di Laterza (Taranto) rep.n. 43385 raccolta numero 20394, registrato a Taranto il 27.09.2010 al n. 14992, l'immobile risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre del 1967.

Da ulteriori ricerche effettuate dal CTU, presso l'UTC del Comune di Taranto risulta che l'Immobile fu costruito nel 1956 dalla UNRRA CASAS (United Nations Relief and Rehabilitation Administration – Comitato Amministrativo Soccorso ai senza tetto), trasferito poi con ex legge n. 133 del 15/02/1963 all'ISES (Istituto Sviluppo Edilizia Sociale). Con DPR n.1036 artt. 13 e 14 del 30/12/1976 l'ISES viene soppresso e il complesso passa allo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) con delibera n.6 del 20/12/1977.

Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo (*Cart. 1; All.11*) è sostanzialmente conforme rispetto all'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*).

Si rileva che:

1. la tramezzatura interna presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.9*) in soggiorno non era di fatto presente (*Cart. 1; All.11*).

Conteggio della sanzione per l'abuso sopra descritto:

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo € 516.00 per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- € 1032/00 sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.).

In conclusione:

1. € 1032/00 sanzione punto 1 per demolizione tramezzatura;
2. € 500/00 presentazione pratica;
3. € 500/00 aggiornamento catastale.

Totale : € 2032/00 minimi per sanare gli abusi edilizi.

QUESITO N.3

L'esperto deve 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 procedendo, 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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

QUESITO N.4

L'esperto deve 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 acquisito il bene, iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

L'esperto, sulla scorta dell'Agenzia del Territorio ha verificato l'immobile, abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Taranto in Via Galeso n. 357, di 4,5 vani, distinta al catasto con foglio 204, particella 59, sub. 3, risulta avere la seguente identificazione catastale:

Catasto Urbano di Taranto foglio 204, particella 59, sub. 3, Via Galeso n. 357 al 1°P, classe 4, cat. A/4, vani 4,5, sup. catastale totale mq 79.00, totale escluse aree scoperte mq 74.00, rendita di Euro 418.33.

Il Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti della presente esecuzione immobiliare, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 26/06/2025, e dalle note rilevate presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Taranto, relativamente all'immobile di seguito descritto, certifica che l'immobile riportato nel catasto di Taranto:

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro

C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Galeso n. 1-357, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 204 Particella 59 Subalterno 3, rendita € 418,33,

- titolarità: piena proprietà;

- quota: 1000/1000

Attuale Proprietario:



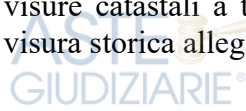
Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 26/06/2025

Intestatario: Valentini, concessionaria e garanzia di mutuo fondiaria atto Notario Monti, Marco del





Risultanze delle visure catastali a tutto il 26/06/2025 per l'Immobile sito nel Comune di Taranto come da visura storica allegata (*Cart. 1; All.7*).



ANNOTAZIONI



QUESITO N.5

L'esperto deve 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.

**QUESITO N.6**

L'esperto deve precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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.

**QUESITO N.7**

L'esperto deve 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'essistenza 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 di



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 l'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 gravanti 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. Specifici 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.

L'immobile pignorato risulta essere locato con regolare contratto di locazione ad uso abitativo (*Cart. 1; All.10*), registrato a Taranto il 22 maggio 2012 serie 3 al nr 5742, con canone annuo pari a € 4200.00 da corrispondere al locatore in 12 rate mensili anticipate di € 350.00. Tenendo conto della rivalutazione ISTAT ad agosto 2025 il canone che dovrebbe essere corrisposto annualmente dovrebbe essere pari a € 5250.00, da corrispondere al locatore in 12 rate mensili anticipate di € 437.50.

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali ordinari sono pari a circa 35.00 €/mese.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

QUESITO N.8

L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m², R.C. € 418,33;

L' unità immobiliare pignorata, summenzionata, non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N.9

L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile

Abitazione di tipo popolare in Taranto in Via Galeso n. 357, al primo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 204, p.lla 59 sub. 3, categoria A/4, classe 4, piano I, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m², R.C. € 418,33;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in **TARANTO**, nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione simili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di Taranto:

- (1) Nome agenzia: Immobiliare.it
Indirizzo: Via Grazia Deledda n. - Taranto
Valutazione: 55000/00 € (350/00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura
- (2) Nome agenzia: Nestoria
Indirizzo: via Grazia Deledda n. - Taranto
Valutazione: 22.507,00 € (500.00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura
- (3) Nome agenzia: Idealista.it
Indirizzo: via Giuseppe Verdi n. 53 - Taranto
Valutazione: 27.000,00 € (350.00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura
MEDIA = 400/00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = $[400.00 \text{ (Euro/mq)} * 76.34 \text{ (mq)}] + [0.25 * 400.00 \text{ (Euro/mq)} * 17.20 \text{ (mq)}] = € 32256.00$

Ne deriva un valore pari a 400.00 €/mq;

pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 32000/00, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart.1 All.12) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché, offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili di tipo popolare, ubicate in Taranto in via Galeso, in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 240/00 €/mq ed un valore max**

di 320/00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo mediocre lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione semi-centrale, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 320/00

SUP LORDA = 76.34 mq

BALCONI = 17.20 mq computati al 25 % = 4.3 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 320 €/mq

TOTALE 80.64 mq x 320/00 €/mq = € 25804/00

VALORE IMMOBILE = € 26000/00 (*valore arrotondato*)

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.1 All.12*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- abitazioni di tipo economico valore min 1.5 €/mq valore max 2.2 €/mq

valore considerato 1.80 €/mq:

1.80 €/mq x 80.64 mq = € 145.15

VALORE DI LOCAZIONE : € 145.15

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore:

- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 145.15 \text{ (€/mese)} * 12/0.04 = € 43545/00$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 32000/00
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 26000/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: € 44000/00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(32000 + 26000 + 44000)/3] € = € 3400/00$

A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a **€ 2032/00**

VALORE SPECIFICO ARROTONDATO: **32000/00 €**

Valore di mercato

PREZZO BASE D'ASTA

€ 32 000,00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

QUESITO N.10

L'esperto deve 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).

Allegati - Cartella 1

ALLEGATO 6: Visura attuale per immobile foglio 204, particella 59, sub.3;

ALLEGATO 7: Visura storica per immobile foglio 204, particella 59, sub.3;

ALLEGATO 8: Estratto di mappa foglio 204, particella 59, sub.3;

ALLEGATO 9: Elaborato planimetrico catastale foglio 204, particella 59, sub.3;

ALLEGATO 10: Contratto di fitto;

ALLEGATO 11: Rilievo metrico dell'16.09.2025, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 204, particella 59, sub.3;

RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto – sopralluogo 16.09.2025



1. *Portone d'ingresso condominiale*



2. *Prospetto sud - ovest*



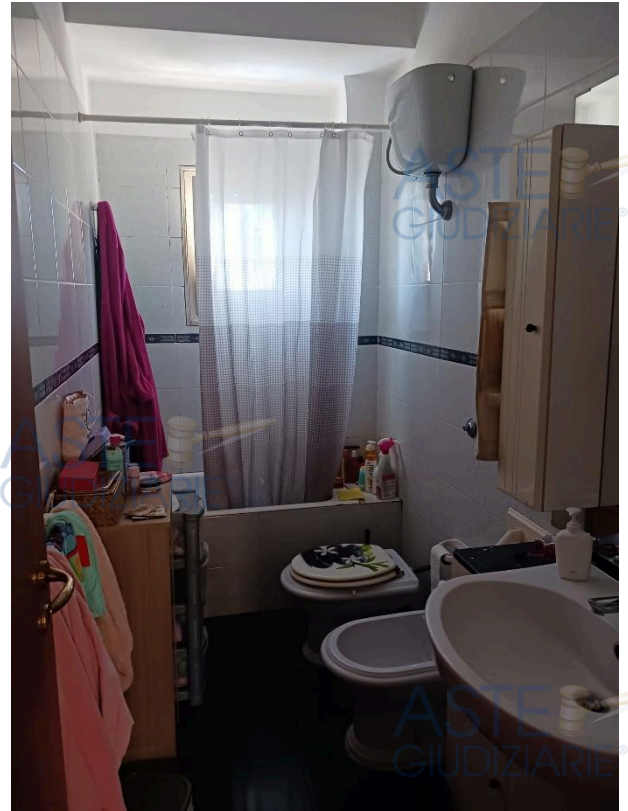
3. *Prospetto sud-est*



4. *Portoncino d'ingresso all'abitazione*



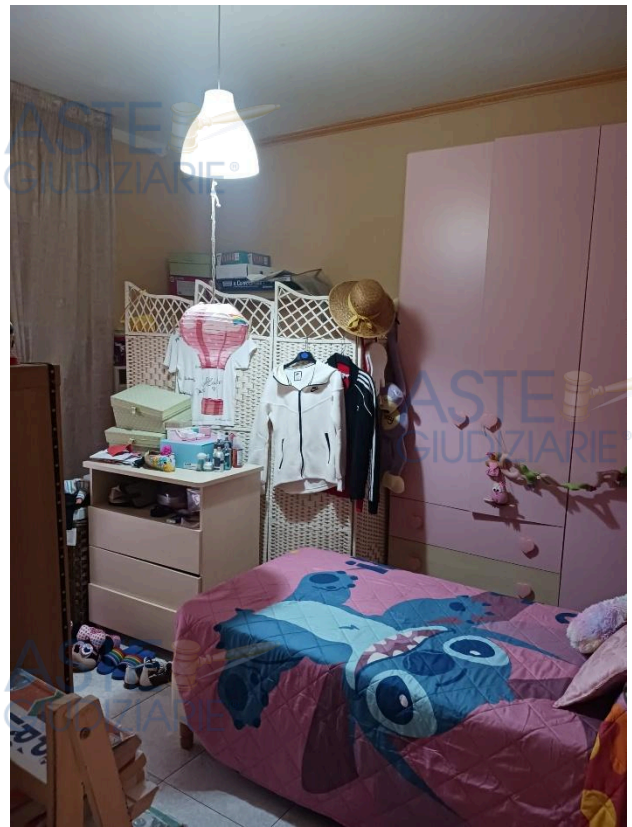
5. Cucina



6. Bagno



7. Soggiorno



8. L.M. 1





9.L.M. 2



10. Disimpegno



11. Tipologia infisso interno

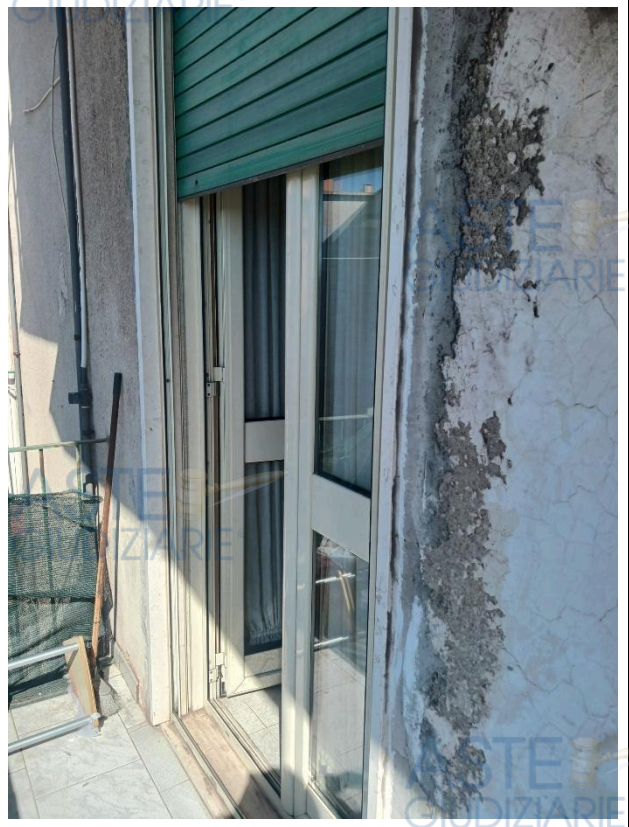


12. Tipologia infisso esterno





13. Balcone 1



14. Balcone



15. Tipologia elemento radiante



**QUESITO N.11**

L'esperto deve 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.

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione della stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è indicata tra l'altro anche il contesto cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**QUESITO N.12**

L'esperto deve 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

Allegata 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).

**QUESITO N.13**

L'esperto deve 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.

Allegata 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.





ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 194/2025

CONCLUSIONI



All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto

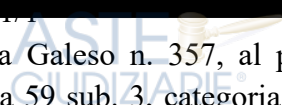
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -



RIEPILOGO



Abitazione di tipo popolare in Taranto in Via Galeso n. 357, al primo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 204, p.lla 59 sub. 3, categoria A/4, classe 4, piano I, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 79.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 74.00 m², R.C. € 418,33;



Valore di mercato



PREZZO BASE D' ASTA

€ 32000,00

(€ trentaduemila/00)

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'unità immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



IL CTU

DOTT.ING. LASSANDRO PATRIZIA

