



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Andrea Paiano

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 247/2024 R. G. E. promosso da:

contro

Custode: Avv. Antonio Laterza

Taranto, ottobre 2025

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione è composto da n. 28 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 10 Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	4
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.	8
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti.....	9
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali e attuali.....	9
5)	Note sulla situazione catastale.....	9
6)	Operazioni peritali.....	10
7)	Sopralluogo.....	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica.....	11
10)	Caratteristiche zona.....	11
11)	Fabbricato.....	11
12)	Area pertinenziale.....	13
13)	Appartamento.....	13
14)	Pertinenze.....	16
15)	Materiali e impianti.....	16
16)	Prestazione energetica.....	17
17)	Stato manutentivo.....	17
18)	Conclusioni.....	17
19)	Superfici delle unità immobiliari.....	17
20)	Confini.....	19
21)	Dati catastali.....	19
22)	Pratica edilizia.....	19

23)	Agibilità	19
24)	Eventuali difformità.....	20
25)	Condonabilità.....	20
26)	Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	20
27)	Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	21
28)	Iscrizioni	21
29)	Trascrizioni.....	21
30)	Stato di possesso.....	21
31)	Spese condominiali	22
32)	Metodo di stima adottato	22
33)	Valutazione dell'immobile	28

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetria rilevata dell'appartamento con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa

Allegato 5) Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 6) Atti di provenienza nel ventennio

Allegato 7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Taranto

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

23

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 28/04/2025 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna, comunicata a mezzo P.E.C. il 29/04/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 29/04/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/12/2025

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, ossia il periodo 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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora 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 sia 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 allega 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.

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;

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, 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, e ad 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.

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 25/09/2024 a firma del Notaio Dott. [redacted].

Risulta che l'immobile è pervenuto al Sig. [redacted] dalla Sig.ra [redacted] con atto di compravendita per Notaio [redacted] del 16/02/2006 Rep. n. 62337, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 22/06/2006 ai nn. 5275 RG e 3043 RP;

alla Sig.ra [redacted] l'immobile è pervenuto dai Sig.ri [redacted] e [redacted] con atto di compravendita per Notaio Dott.ssa [redacted] del 04/12/1990 Rep. n. 20218, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 18/12/1990 ai nn. 22163 RG e 18754 RP.

Gli atti citati sono riportati in copia nell'*Allegato 6*.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento datata 23/09/2024.

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile e sono desumibili anche dalla visura catastale storica riportata nell'*Allegato 3*.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; si è richiesto al Comune di Taranto il documento, da cui risulta che il Sig. [redacted] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted] il 13/06/2007 in comunione dei beni (non risultano annotazioni) - *ved. Allegato 7*, ma l'immobile è stato acquistato prima del matrimonio.

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
144/2024	1	Piena proprietà dell'immobile nel Comune di Taranto, Via Archimede, e precisamente: - appartamento censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 203, p.lla 3103, sub 19, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC euro 395,09

4) Catasto Fabbricati - Dati originali e attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto									
1	203	3103	19	1	A/3	2	4,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree sc.**: 95 m ²	395,09
Intestati: _____ nato a _____ il _____ C.F.: _____ (Proprietà per 1/1)									
Indirizzo: Via Archimede n. 29 Piano 4									



Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stimatrix® forMaps)

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne, per cui occorrerà presentare DOCFA per

variazione catastale all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, con un esborso presunto di circa 600,00 euro per spese tecniche e diritti.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati la visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'appartamento.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto, lo studio del Notaio Dott. [REDACTED], l'Archivio Notarile ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. del 20/05/2025 per il giorno 29/05/2025 alle ore 16.00, si è svolto regolarmente alla presenza del Custode Avv. Antonio Laterza.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni del fabbricato (ved. Allegato 1), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'Allegato 2.

È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'Allegato 10.

8) Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in due lotti, perché si tratta di un appartamento di limitata superficie con un unico accesso.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Diritto di proprietà dell'unità immobiliare residenziale di tipo economico di complessivi 99 mq commerciali, sita al quarto piano a sinistra e subito a destra salendo le scale del fabbricato privo di ascensore di Via Archimede n. 29 nel quartiere Tamburi a Taranto, costituita da ingresso - disimpegno, due camere da letto, un vano cucina - pranzo - soggiorno, un bagno, un balcone, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 203 del Comune di Taranto particella 3103 (ex part. 356), sub 19.

10) Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona periferica (Quartiere Tamburi, nella II^a Circoscrizione Tamburi – Lido Azzurro), a nord del centro di Taranto, ben servita dai mezzi di trasporto, in prossimità della scuola primaria "Gianbattista Vico".

La zona in cui insiste l'immobile è caratterizzata in larga parte da edificazione di tipo economico e popolare risalente agli anni 50 – 60, in cui sono inseriti fabbricati di più recente o più antica costruzione.

È dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura, gas di città.

L'immobile si trova in prossimità di esercizi commerciali, istituti scolastici, sedi di istituti bancari, Istituti di culto, ufficio circoscrizionale comunale, teatro (TaTA'), cimitero (San Brunone), zona industriale, mercato settimanale (Via Archimede); la zona è attualmente di scarso interesse commerciale nel mercato immobiliare, soprattutto a causa della vicinanza alla zona industriale.

11) Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, contraddistinto dal civico n. 29, che sviluppa una planimetria trapezoidale, inizialmente costituito

da piano terra e due piani superiori e successivamente sopraelevato con l'aggiunta di due piani ulteriori.



Fig. 2) Vista del fabbricato – Il riquadro rosso indica la posizione dell'appartamento

La struttura del fabbricato è costituita da travi e pilastri in c.a., gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani in c.a. in opera, le murature sono in blocchi di tufo di vario spessore e gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

Il fabbricato è verniciato di colore verde, le solette dei balconi e le fasce marcapiano sono di colore ocra.



Fig. 3) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con la freccia bianca, estratta da Google maps.

Il fabbricato consta di piano terra, adibito a locali commerciali e cinque piani superiori, adibiti a civili abitazioni.

Si accede dal civico 29 di Via Archimede da un portone in anticorodal e vetro che conduce all'androne ed alle scale che collegano i vari livelli (ved. Fig. n° 4 e n° 5 dell'Allegato 1).

Il pianerottolo dell'androne ed i pianerottoli di arrivo sono rivestiti in marmette di graniglia, i gradini ed i battiscopa sono rivestiti in marmo, la ringhiera è in ferro verniciato grigio con passamano in legno.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono per la maggior parte in anticorodal e vetro, o in alluminio e vetro, protetti da tapparelle in p.v.c..

I balconi esterni sono delimitati da ringhiere metalliche.

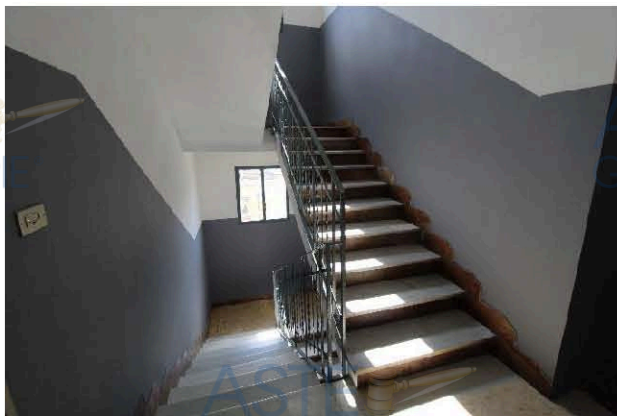
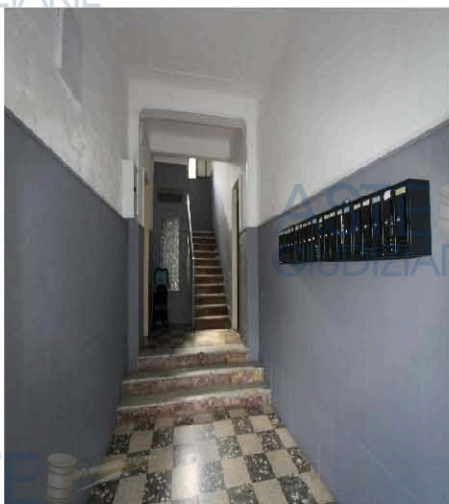


Fig.4) e Fig. 5) Foto dell'androne e del vano scale

12) Area pertinenziale

Il fabbricato non è dotato di area pertinenziale.

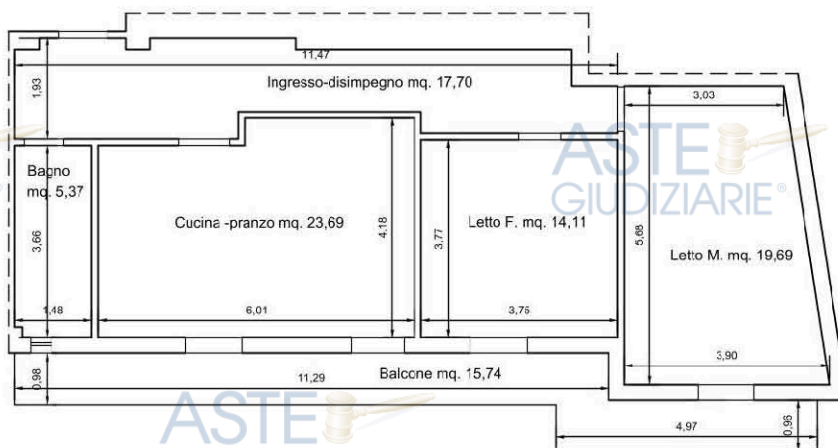
13) Appartamento

L'appartamento di proprietà dell'esecutato è situato al quarto piano del fabbricato con accesso a sinistra e subito a destra salendo le scale (ved. Fig. 6).



Fig. 6 Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso - disimpegno, due camere da letto, cucina - pranzo - soggiorno, un bagno ed un balcone (ved. Fig. 7 e Fig. da 8 a 13).



via Archimede

Fig. 7) Planimetria rilevata dell'appartamento

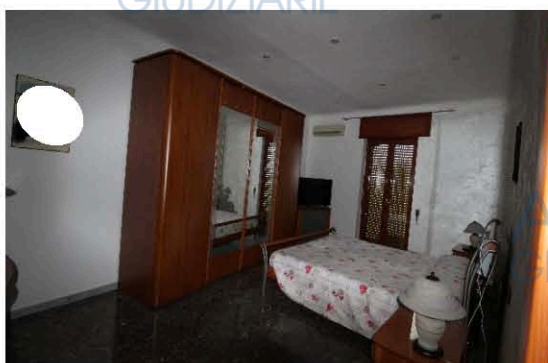


Fig. 8) e Fig. 9) Foto del disimpegno e della camera da letto matrimoniale

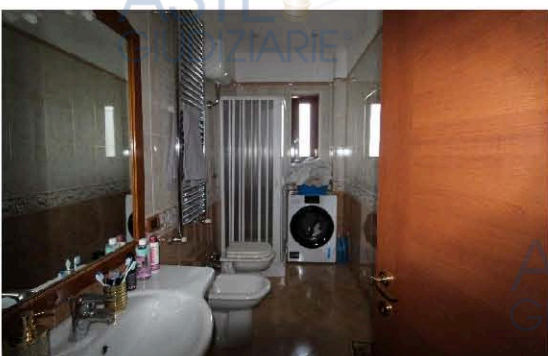


Fig. 10) e Fig. 11) Foto della seconda stanza da letto e del bagno



Fig. 12) Foto della cucina - pranzo - soggiorno

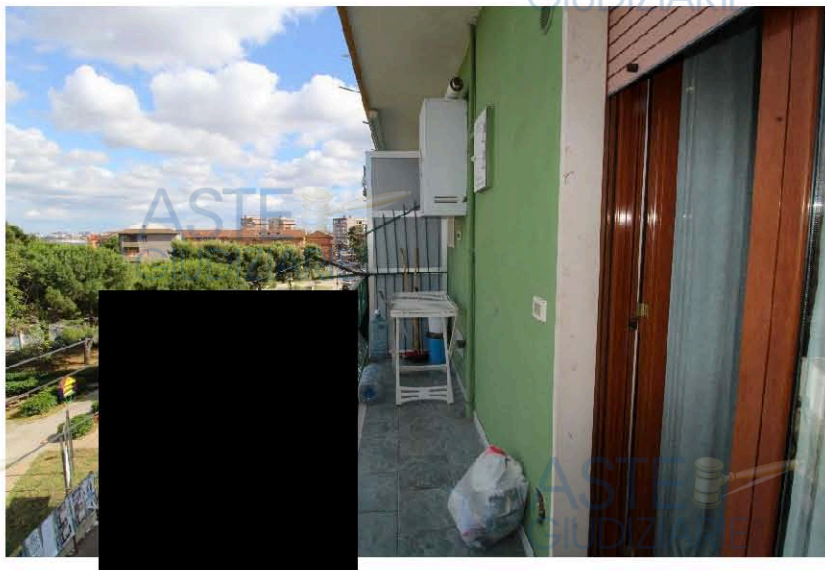


Fig. 13) Foto del balcone su Via Archimede

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è 2,91m circa.

Le fotografie dell'appartamento e delle parti comuni del fabbricato e la planimetria quotata sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1 e 2*.

14) Pertinenze

L'appartamento non è dotato di pertinenze.

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno noce blindata, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in vetro e metallo con finitura esterna tinta legno con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze ed i battiscopa sono in marmette di graniglia, in ceramica nel bagno e nel balcone.

Il bagno è completo di sanitari con rubinetteria cromata, con lavandino, w.c., piatto doccia e bidet in ceramica.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: autonomo a gas per riscaldamento e cucina, elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico – fornante.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a gas con radiatori in ghisa nelle stanze e scaldasalviette in bagno; per il raffrescamento estivo sono stati installati condizionatori a pompa di calore con macchine esterne.

16) *Prestazione energetica*

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

17) *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo del fabbricato è dell'appartamento sono discreti ed allo stato attuale non necessitano di particolari lavori.

18) *Conclusioni*

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione discrete.

È posizionato in una zona di scarsissimo interesse commerciale.

19) *Superfici delle unità immobiliari*

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE+Manuale+BDQ+OMI+2016+ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione

dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno 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 cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

Le misure delle superfici dell'appartamento e della cantina derivano da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale dell'appartamento è di complessivi **99 m²** circa = **94 m² + 0,3 x 15,74 m²** di superficie omogeneizzata del balcone.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - disimpegno	17,70
Cucina – soggiorno - pranzo	23,69
Camera da letto m	19,69
Camera da letto f	14,11
Bagno	5,37
Totale superficie netta appartamento	80,56
<i>Pertinenze di ornamento (balconi)</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Balcone	15,74
Totale superficie netta balconi	15,74

20)

Confini

L'appartamento confina a nord con area di rispetto verso proprietà I.A.C.P. della Provincia di Taranto, ad est con Via Archimede, a sud con sub. 34 della particella 3103 del Foglio 203 C. F. di proprietà [REDACTED], ad ovest con pianerottolo e con sub. 18 della particella 3103 del Foglio 203 di proprietà [REDACTED].

21)

Dati catastali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto									
U	203	3103	19	1	A/3	2	4,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree sc.**: 95 m ²	395,09
Intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (Proprietà per 1/1)									
Indirizzo: Via Archimede n. 29 Piano 4									

22)

Pratica edilizia

Per il fabbricato in oggetto, nell'Archivio del Comune di Taranto sono stati reperiti due N.O.E.L.E., il primo (Pratica 271/1960) rilasciato il 27/03/1961 per la costruzione di un edificio costituito da piano terra e tre piani superiori in Via Archimede angolo Via Alessandro Volta ed il secondo (Pratica 268/1962) rilasciato il 27/10/1962 per l'ampliamento e la sopraelevazione del quarto e quinto piano. I due titoli edilizi ed i grafici approvati della variante sono riportati in copia nell'Allegato 8.

23)

Agibilità

Per il fabbricato in oggetto è stato reperito il certificato di abitabilità, registrato al n. 371 del 27/03/1963, che fa riferimento unicamente al N.O.E.L.E. del 1961 e si riferisce al piano terra ed ai tre piani superiori per cui, dopo aver regolarizzato le

difformità presenti dettagliate al successivo paragrafo, occorrerà presentare la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica.

Il certificato di abitabilità limitato ai primi piani ed il certificato di collaudo dell'intero fabbricato sono riportati in copia nell'Allegato 8.

24) Eventuali difformità

Sono state riscontrate variazioni rispetto al grafico del progetto in variante dal 1962, consistenti in modifiche interne.

25) Condonabilità

Le modifiche interne sono regolarizzabili con una C.I.L.A. postuma o tardiva, poiché gli interventi realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali.

L'importo presunto per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, per pratiche edilizie, spese tecniche, diritti e sanzioni ammonta a circa 2.000,00 euro, salvo diversa valutazione delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

26) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Ro-gante	Data	Trascr.	n°
Taranto – Catasto Fabbricati Foglio 203 Particella 3103 sub 19						
Proprietà	1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 6)	Notaio Dott. [REDACTED]	16/02/2006	22/06/2006	5275/3043

27) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano dai titoli e per legge vincoli ed oneri giuridici oggetto di trascrizione.

28) Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
1625	22/02/2006	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 9			

29) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
15844	20/10/2015	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
18132	23/09/2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

30) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

31)

Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	600 euro/anno circa
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	“
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni</i>	“
Totali	“
Secondo quanto dichiarato dall'esecutato, non ci sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.	

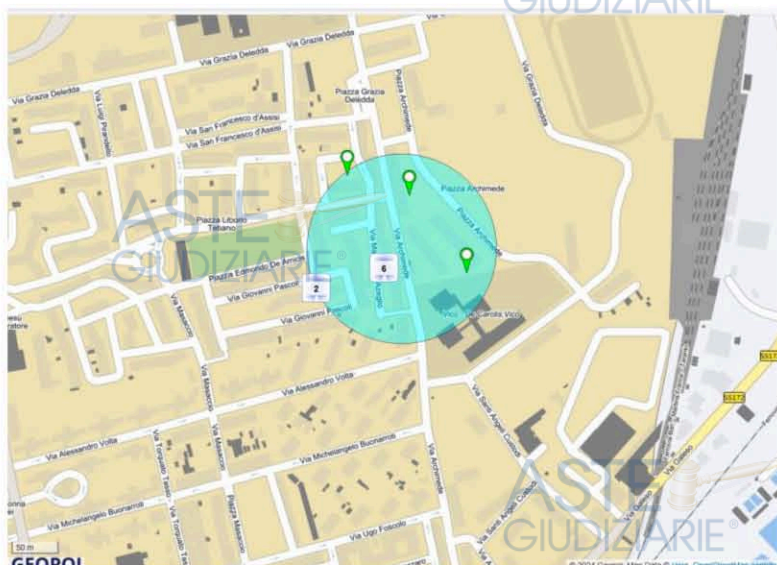
32)

Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziarie” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”, consultando per il periodo da gennaio 2024 a luglio 2025 il servizio dell'Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 100 m si sono concluse varie transazioni che hanno interessato undici immobili (ved. Fig. 14).



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

la A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

13.000 €

la
GIUDIZIARIE®

Zona OMI: **D8**

Quota trasferita 100%

Quota trasferta

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Zona OMI: D8

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Aprile 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **31.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 76 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Maggio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 124 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Giugno 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **35.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A3 121 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Luglio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **21.000 €**



Dettaglio scheda





Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A3 97 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Settembre 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **11.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 30 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Dicembre 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **25.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A3 93 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Marzo 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **36.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 101 m²**

Quota trasferita **100%**





Residenziale – Aprile 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **33.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A3 95 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Luglio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **50.750 €**



Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A3 96 m²**

Quota trasferita **100%**



Il prezzo corrisposto varia da 138 euro/mq circa a 573 euro/mq circa.

È emerso quindi che per la tipologia appartamento l'area interessata ha un mercato immobiliare discreto in termini di numero di compravendite; tuttavia, a causa della vicinanza alla zona industriale, della vetustà e del degrado degli immobili, i prezzi al metro quadro, pur essendo estremamente variabili, sono sostanzialmente bassi.

Si utilizza il metodo reddituale, considerando congruo un valore locativo di euro/mq x mese 260,00.

Con il valore locativo di euro 260,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{euro } 260,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 3.120,00$.

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "abitazioni di tipo economico", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)



dell'Agenzia delle Entrate per la zona "D8" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 15).

Si ottiene un valore di $r_1 = (1,95 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 275 \text{ euro/mq} = 8,51\%$

Il valore di mercato del lotto unico, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$V_{L2} = R_{al} / r_1 = 3.120,00 \text{ euro} / 0,0851 = 36.663,00 \text{ euro circa}$, corrispondente ad un prezzo unitario di $370 \text{ euro/mq comm.} = \text{euro } 36.663,00 / 99 \text{ mq comm.}$, congruente con i valori OMI di zona per abitazioni civili (ved. Fig. 15), che con quelli del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media (ved. Fig. 16).

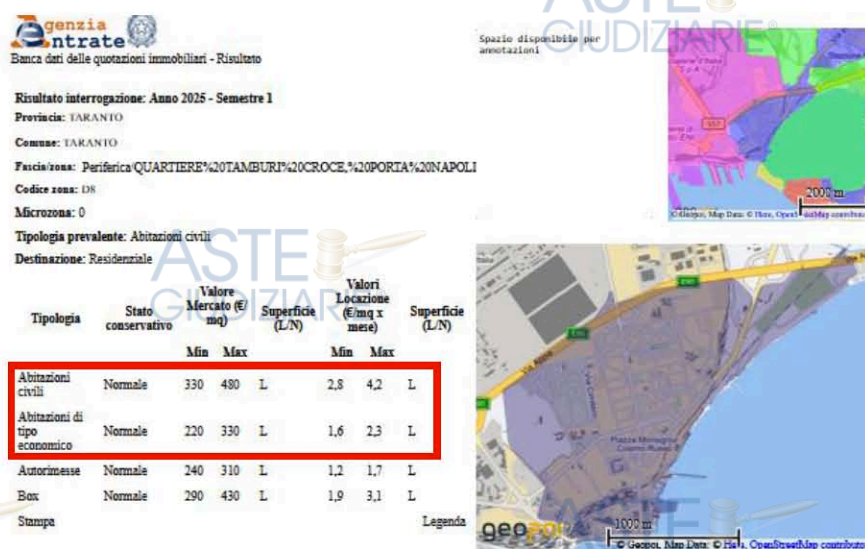


Fig. 15) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D8 periferica del Comune di Taranto nel primo semestre 2025

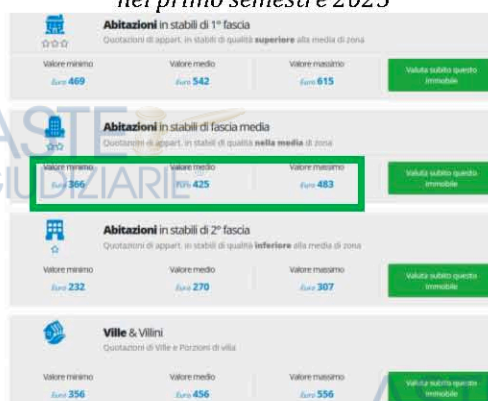


Fig. 16) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semiperiferica del Comune di Taranto (Quartiere Croce, Tamburi, Porta Napoli)

33)

Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto all'appartamento il valore unitario di 370,00 euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 15 e 16).

$$V_{\text{imm}} = 370,00 \text{ Euro/mq} \times 99,00 \text{ mq} = 36.630,00 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-3.630
Regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale	-2.600
Stato di uso e manutenzione dell'appartamento	“
Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	“
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	“
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-6.230

Si propone pertanto per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro** (36.630,00 – 6.230,00) = **euro 30.400,00 (trentamilaquattrocento/00)**.

Taranto, 30/10/2025

Ing. Daniela Picciarelli

