



Studio Tecnico Roberto Corrado



Relazione tecnica di stima

Lotto unico



Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione n. R.G.E. 259/2025



Creditore Procedente:



Debitore Esecutato:



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO



Esperto Estimatore: Arch.p.j. Roberto CORRADO



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch.p.j. Roberto CORRADO nel
procedimento di esecuzione immobiliare n.259/2025 promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il arch.p.j. Roberto CORRADO, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di

almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe

e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
259-2025	1	Catasto fabbricati di Taranto, foglio 203, particella 360, subalterno 24, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.48, R.C. €.602,40, indirizzo via Mannarini n.14, piano terra.

Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 18.11.2025 unitamente al delegato del giudice il [REDACTED] e alla [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi ed indicazioni utili all'espletamento dell'incarico. Il tutto come da verbale riportato all'allegato alla presente.

Individuazione del lotto

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
259-2025	1	Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.64,00 sito in via Mannarini n.14/b, in località Taranto, al piano

		terra su unico livello e composto da negozio, deposito, antibagno e bagno, per una superficie utile di mq.63,66.
--	--	--

Catasto Urbano Comune di Taranto							
Lt	Fg.	P.Ila	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita
	203	360	24	C/1	2	48 mq.	€.602,40

In ditta [REDACTED]

Lotto Unico – alloggio a Taranto

Via Mannarini n.14/b

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.66,00 sito in via Mannarini n.14/b in località Taranto, su unico livello e composto da negozio, deposito, antibagno e bagno, per una superficie utile di mq.63,66.



Ortofoto

Via Lago di Scanno n°7 – 74121 Taranto – tel.389.0750979 – email: archpcorrado@gmail.com – roberto.corrado@geopec.it

Caratteristiche zona

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, ricade nel quartiere "Tamburi" di Taranto, situato alla periferia nord-occidentale del comune. La zona è caratterizzata da un importante insediamento industriale e portuale che ne hanno consentito un notevole sviluppo nel corso degli anni. Il quartiere a carattere popolare è densamente abitato e completo di negozi di prima necessità, scuole e luoghi di culto.

Il nome "Tamburi" deriva dal termine "Tamburo" utilizzato per indicare il recipiente destinato alla raccolta delle acque provenienti da un cunicolo.

La realizzazione dell'acciaiera Italsider ha contribuito all'espansione della zona industriale e per mitigare l'inquinamento dell'aria, attualmente il quartiere è al centro di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana, con la creazione di una foresta urbana, un'area sportiva e la riconfigurazione delle piazze e giardini.

Descrizione particolareggiata

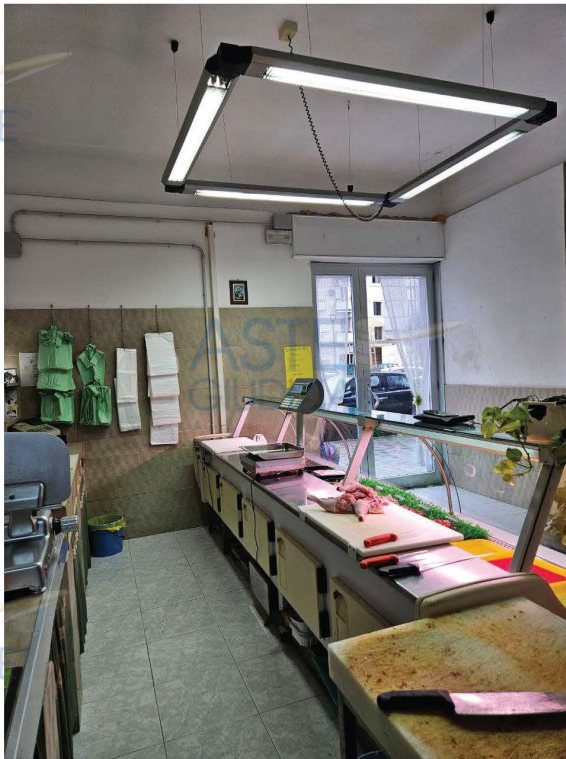
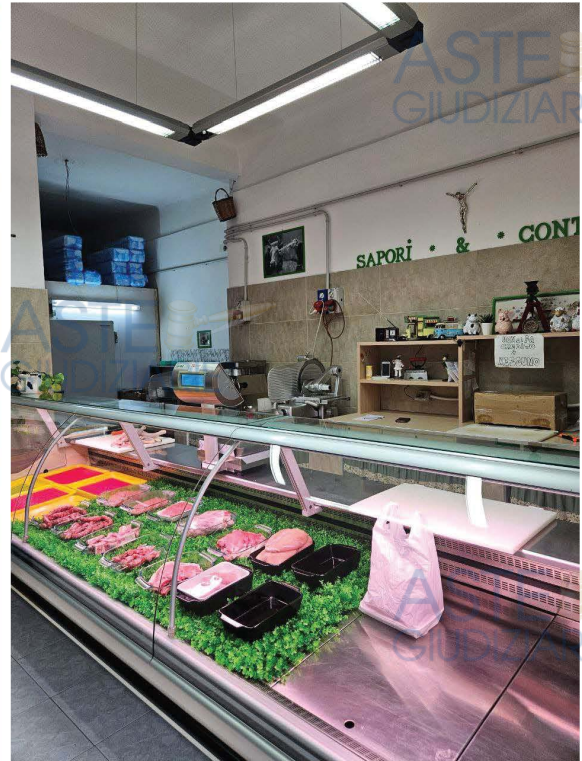
Il locale commerciale in descrizione è situato al piano terra del fabbricato sito nel quartiere Tamburi composto da piano terra e quattro piani superiori con accesso da pubblica via attraverso saracinesca posta in corrispondenza del civico 14/b di via Mannarini, realizzato in struttura in c.a.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terra con porta d'ingresso a sinistra rispetto al portone d'ingresso dello stabile condominiale, ed è costituito da unico livello.

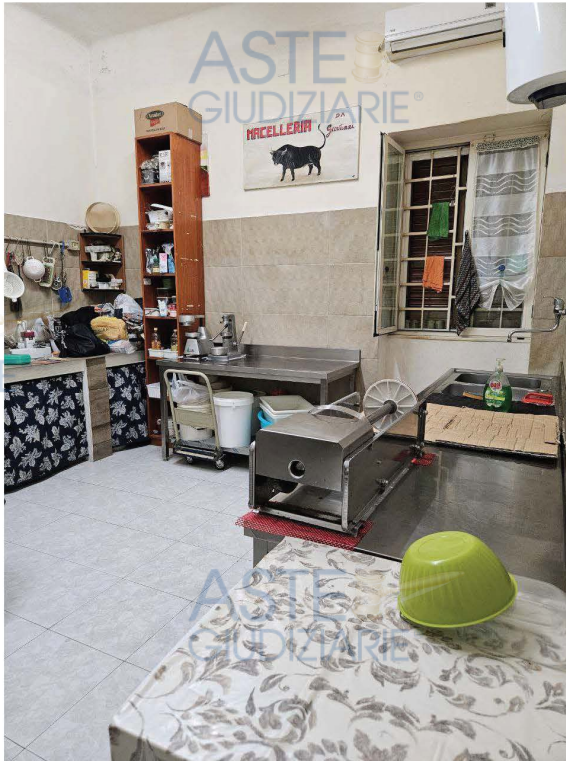
Il locale, attualmente adibito a macelleria, è formato da un ambiente adibito a punto vendita, ed un ambiente posteriore adibito a deposito oltre ad un servizio igienico.

Tutti gli ambienti sono regolarmente areati, l'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica-fognante cittadina ed è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Nella parte posteriore della zona vendita è collocata una cella frigorifera per la conservazione delle carni.



Via Lago di Scanno n°7 - 74121 Taranto - tel.389.0750979 - email: archpcorrado@gmail.com - roberto.corrado@geopec.it



Via Lago di Scanno n°7 - 74121 Taranto - tel.389.0750979 - email: archpcorrado@gmail.com - roberto.corrado@geopec.it



Materiali ed impianti

Il locale in oggetto ha finiture costituite con pavimenti in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; il bagno ha pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm.240. Risultano rivestite in piastrelle anche l'area vendita e l'area adibita a deposito/laboratorio.

Il servizio igienico è dotato di sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Gli infissi interni sono in legno tamburrato, gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro. Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e di scarico delle acque reflue allacciata alla rete condominiale.



Stato manutentivo

Durante il sopralluogo dell'immobile in oggetto non sono stati rilevati segni di degrado di finiture interne, strutture e/o impianti. Nel complesso l'immobile è da ritenersi in un buon stato di conservazione.

Superfici nette dell'immobile:

		sup.	Rapp. III.te	Sup. III.te
Negozi (area vendita)	mq.	39,99	5,00	6,43
Bagno	mq.	2,81	0,35	0,54
Antibagno	mq.	1,30	----	----
Deposito/Laboratorio	mq.	19,56	2,45	1,57
Totale	mq.	63,66		



Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di pignoramento immobile del 04/08/2025 del Tribunale di Taranto a favore della [REDACTED]

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione del bene, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presente nella zona e dalle quotazioni O.M.I. del 1° semestre anno 2025, riferite alla zona D8 di Taranto per locali commerciali.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	480	L	1,4	2,3	L
Negozi	NORMALE	370	580	L	3,1	4,8	L

Al bene viene attribuito il seguente valore unitario pari ad €/mq.500,00 di superficie commerciale.

La superficie utile dell'immobile è pari a mq.63,66

Valore totale mq.63,66 x €500,00 = €31.830,00

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.63,66 sito in via Mannarini n.14 del comune di Taranto, posto al piano terra di uno stabile residenziale condominiale, su unico livello e composto da un locale commerciale e vano deposito/laboratorio e servizio igienico, per una superficie utile di mq.63,66. Censito presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati – ufficio provinciale di Taranto – Servizi Catastali - nel comune di Taranto in ditta ██████████, al foglio foglio di mappa 203 Particella 360 Subalterno 24, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 48 mq, piano terra, indirizzo via Cataldantonio Mannarini n. 14 - Rendita: Euro 602,40. L'immobile è l'attività commerciale del debitore esecutato.

Il fabbricato in cui insiste il locale in oggetto è dotato di certificato di agibilità è stato realizzato ai sensi della licenza edilizia rilasciata dal comune di Taranto in data 19.09.1960, considerando lo stato di conservazione si determina il prezzo base.

Prezzo base € 31.830,00

Taranto 12.12.2025

In fede

Arch.p.j. Roberto CORRADO