



## TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 270/2023

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA

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

Creditore Procedente: **Banca Monte dei Paschi di Siena**

Esecutati: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Laura DI SANTO**

Esperto incaricato

**geom. Antonio Di Pierri**

**TRIBUNALE DI TARANTO****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 270/2023 R.G.E. promosso da:**

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**contro**

Nomina: 20/10/2025

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri disponendo che:

*L'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:*

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

*In particolare l'esperto precisi:*

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

*oppure*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto*

*catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

*Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:*

**1)** *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);*

**2)** *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

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

**3)** *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in*

caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**4)** Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

**5)** A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**6)** Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

**7)** Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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)** *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

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

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

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

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

*L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.*

569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

<b>Elenco dei beni ricavata dal pignoramento</b>	
<b>Proc. n°</b>	<b>Descrizione beni</b>
<b>270/2023</b>	<b>Immobile sito in Carosino alla via Tenente Occhinegro n. 80, al piano T, A/3 in catasto fabbricati al fg. 7,p.IIIa 1886 sub 5</b>

## **RELAZIONE TECNICA**

### **OPERAZIONI PERITALI**

L'avviso del sopralluogo è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dei debitori, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al procuratore del creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice.

Si è proceduto inoltre all'acquisizione presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

### **SOPRALLUOGO**

Al sopralluogo del 01/12/2025 presso l'immobile pignorato, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. P. Simonetti, ha presenziato il [REDACTED]



pubblici, scuole (infanzia/primarie nel territorio comunale). Nelle vicinanze sono presenti altresì le fermate autobus per Taranto e comuni limitrofi, nonché aree attrezzate a verde e spazi pubblici.

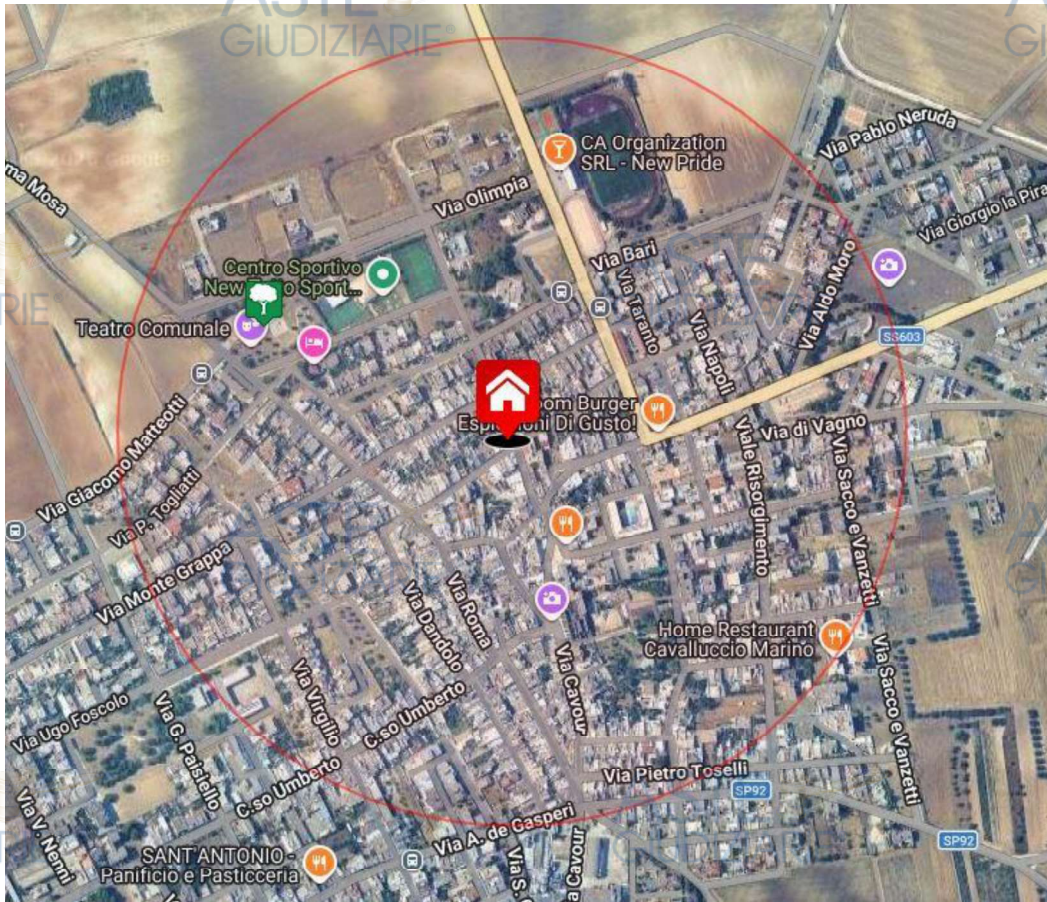


Figura 1 - Mappa servizi

**FABBRICATO:** L'immobile oggetto di pignoramento è parte di una costruzione composta da piano interrato, piano terra e primo piano. Si tratta di un edificio di vecchia costruzione, originariamente costituito da un solo vano fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura a volta. Nel tempo l'edificio ha subito modifiche e ampliamenti, con la realizzazione di ulteriori vani e del primo piano; al piano terra sono presenti solai piani. L'intera palazzina si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

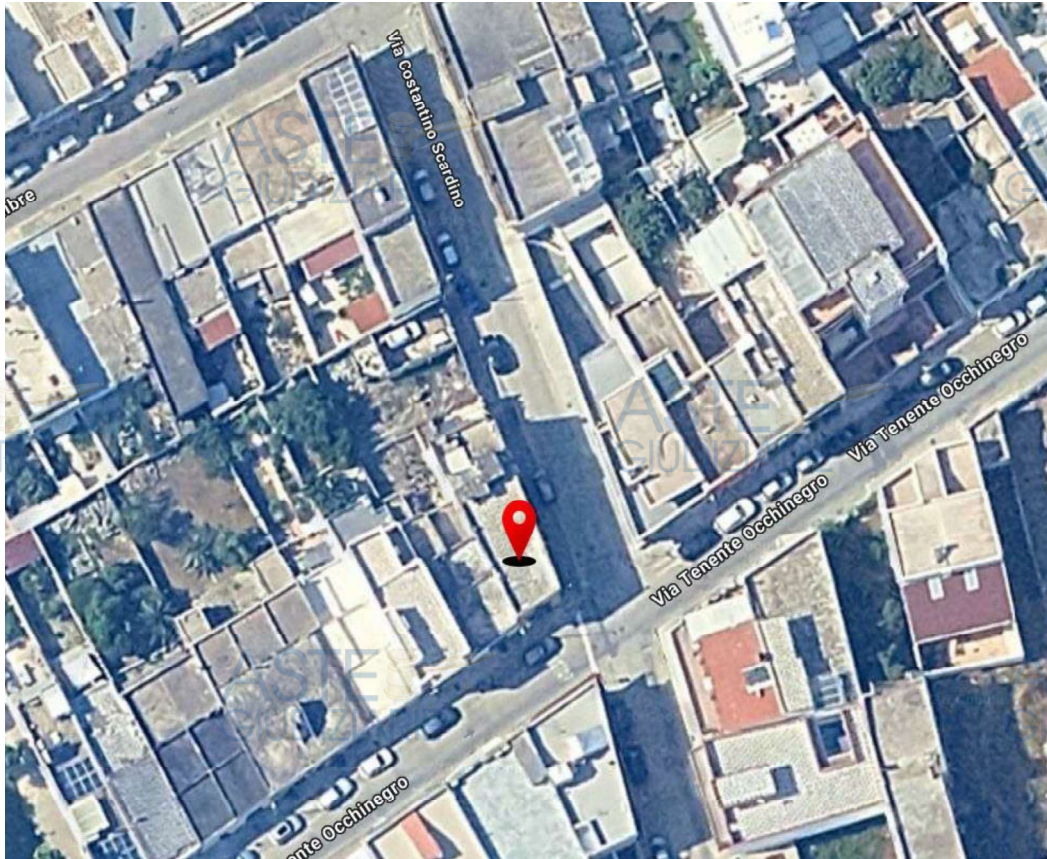


Figura 2 - Localizzazione del bene

**ABITAZIONE:**

L'appartamento, ubicato al piano terra e dotato di affacci su Via T. Occhinegro e Via Scardino, presenta uno sviluppo planimetrico longitudinale. L'unità immobiliare è composta: da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, cucina e bagno.

Nella parte antistante al disimpegno è presente una scala in legno che conduce ad un vano sovrastante adibito a ripostiglio di altezza di appena mt. 1,80 circa e una presa di aria e luce limitata. Dalla cucina si accede direttamente a un cortile esterno, in parte coperto, prospiciente via Scardino, utilizzabile come spazio di servizio. Una scala situata nel cortile consente di accedere sulla parte coperta.

La superficie complessiva di calpestio utile della residenza è di mq. 84,00 circa; a cui va aggiunto il piano soppalco (ripostiglio) di circa mq. 6,40 e l'area esterna cortilizia pavimentata di circa mq. 14,70. Il tutto come rappresentato nella planimetria allegata.

**MATERIALI ED IMPIANTI:**

Le superfici interne dell'unità immobiliare sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta d'ingresso è a due ante in legno e vetro con scuri.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in legno e vetro con scuri e protetti da tapparelle.

La pavimentazione esistente risale in parte all'epoca di costruzione dell'immobile, costituita da mattoni di argilla disposti a disegno, in altri vani è realizzata con elementi ceramici. Le pareti del bagno e parte della cucina risultano rivestite con piastrelle ceramiche, non a tutta altezza. Nel locale bagno sono presenti i seguenti servizi igienici: lavabo, bidet, vaso all'inglese e box doccia.

Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia e idrico-fognante collegato alla rete comunale. Si precisa che nella redazione della presente relazione di stima, non sono stati effettuati collaudi statici o funzionali degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei materiali impiegati, né verifiche su possibili sorgenti di campi elettromagnetici potenzialmente dannosi per la salute.

**STATO MANUTENTIVO:**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento nel complesso è di livello meno che mediocre per l'esistenza di umidità ascendente e umidità per condensa.

**CONFINI:**

L'immobile confina secondo quanto riportato all'Ufficio del Territorio (agenzia delle entrate) a ovest con p.lla 810 ( propr. ██████████ o aventi causa) a nord con la p.lla 2054 ( propr. ██████████ o aventi causa), a sud con via T. Occhinegro e est con via C. Scardino.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente p.t.</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-soggiorno	mq. 20,32
Cucina	mq. 9,76
Disimpegno	mq. 15,93
Bagno	mq. 4,35
Vano letto 1	mq. 15,92
Vano letto 2	mq. 17,76

<b>Totale</b>	<b>mq. 84,04</b>
<b>Ambiente p. ammezzato</b>	
Piano ammezzato	mq. 6,41
<b>Pertinenze</b>	
Cortile	mq. 14,70

**SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO:** Mq. 84,04

**SUPERFICIE CORTILE:** Mq. 14,70

Rilievo fotografico



Foto 1: Fabbricato – Via T. Occhinegro 84

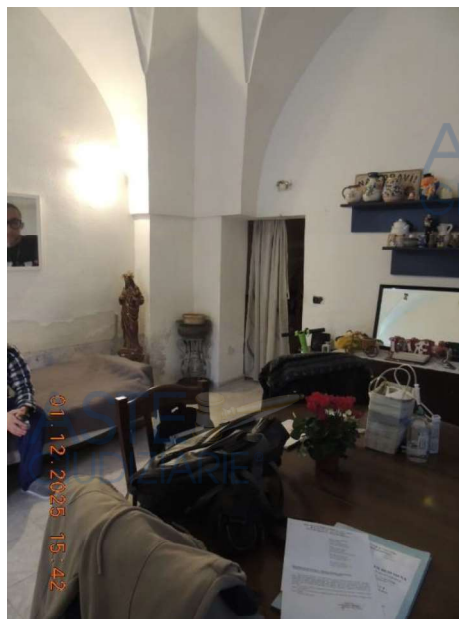


Foto 2: Ingresso - soggiorno



Foto 3: Disimpegno – scala piano ammezzato

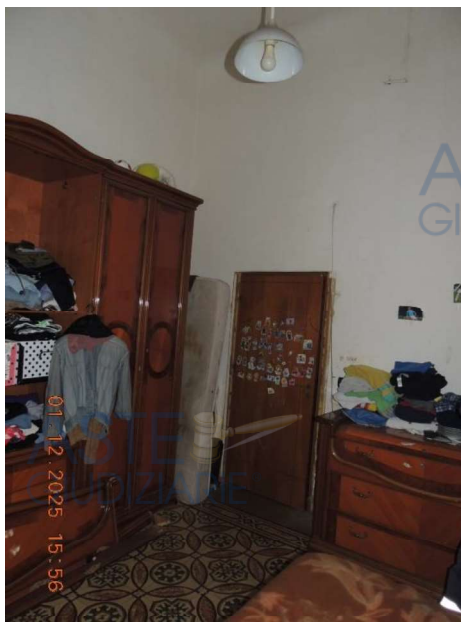


Foto 4: Vano letto



Foto 5: Cucina



Foto 6: Bagno



Foto 7: Area cortilizia



Foto 8: Ingresso via Scardino 42

**SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:**

Presso l'ufficio tecnico del comune di Carosino è stato rinvenuto:

- il Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 01/12/1953 pratica n. 22/53 a nome di [REDACTED] per ampliamento di un fabbricato civile sito tra le vie Tenente Occhinegro e Costantino Scardino,
- [REDACTED] il Permesso di costruire in sanatoria n. 07/08 del 29/01/2008. n. 123/07 per la realizzazione di un bagno, a nome di [REDACTED]

**ABITABILITÀ:**

Non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità e/o Abitabilità.

**DIFFORMITÀ:**

Lo stato dei luoghi è in parte difforme dai grafici presenti in comune per diversa distribuzione interna e ampliamento.

Tali illeciti edilizi possono essere regolarizzati in funzione delle vigenti normative in materia con una spesa presumibile di € 5.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie e l'acquisizione del certificato di agibilità. I costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico

comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti a farsi da parte del tecnico redattore, saranno opportunamente detratti dal valore di stima.

**PLANIMETRIA:**



VIA TENENTE OCCHINEGRO

VIA COSTANTINO SCARDINO



<i>Catasto fabbricati del Comune di Carosino</i>								
Lotto "unico"	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cls.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
		7	1886	6	A/3	2°	Vani 5,5	Mq. 122
In ditta: [REDACTED]								
<b>Nota: La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi.</b>								
<i>Dal certificato per Notar Maurizio Lunetta risultano:</i>								
<i>Iscrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
9423/ 1966	25/03/ 08	Ipoteca volontaria	Banca Monte dei Paschi di Siena			[REDACTED]		
36578/ 8879	02/12/ 09	Ipoteca legale	Equitalia Pragma			[REDACTED]		
<i>Trascrizioni</i>								
N.r.	Data	Tipo	A favore			Contro		
24739/ 1899	21/09/2023	Pignoramento	Banca Monte dei Paschi di Siena			[REDACTED]		
<i>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</i>								
Diritto proprietà	Quo ta	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°		
[REDACTED]	■	Compravendita	Notaio A. Rinaldi	20/03/08	25/03/08	9422/ 6710		
[REDACTED]	■	Compravendita	Notaio A. Rinaldi	20/03/08	25/03/08	9422/ 6710		
<i>Stato di possesso</i>								
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dagli esecutati sigg.ri [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.								
<i>Documentazione allegata/verificata</i>								
Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	-	[REDACTED]				
<i>Oneri condominiali</i>								
Non vi è condominio								

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (21/09/2023) si apparteneva:

✓ [REDACTED] per la quota pari a 1/2 in virtù di atto di compravendita per notar Arcangelo Rinaldi del 20/03/2008 trascritto il 25/03/2008 ai n. 9422/6710

✓ [REDACTED] per la quota pari a 1/2 in virtù atto di compravendita per notar Arcangelo Rinaldi del 20/03/2008 trascritto il 25/03/2008 ai n. 9422/6710

***CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI***

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

***DETERMINAZIONE DEL VALORE***

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

***Metodo di stima per capitalizzazione del reddito***

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 350,00 si ottiene un reddito lordo annuo di € 4.200,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.940,00 che al tasso medio del 3,5% fornisce un valore attuale

di:  $€ 2.940,00 / 0,035 = € 84.000,00$

### Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile, occorre tenere presenti i seguenti

elementi:

- la zona in cui è ubicato il fabbricato,
- le condizioni generali dell'edificio,
- la presenza dell'area esterna,
- il doppio accesso,
- i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze,
- l'anno di inizio costruzione dell'edificio (primi anni 50 del '900);
- la tipologia e la qualità delle rifiniture,
- la disposizione planimetrica degli ambienti interni,
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile di livello medio basso (presenza di umidità ascendente),
- la situazione urbanistica e catastale,
- la disposizione dei vani,
- la mancanza di impianto di riscaldamento e raffrescamento,
- finiture di livello medio basso,
- la superficie catastale omogeneizzata.

Alla luce di tali considerazioni, e tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni similari nel comune di Carosino, si ritiene di poter stimare un valore unitario attendibile pari a €/mq. 500,00 per una superficie catastale omogeneizzata di mq. 122. Si ha:

$$€ 500,00 \times 122 = € 61.000,00$$

### Valore di mercato

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

€ (84.000,00 + 61.000,00) / 2 = € 72.500,00

### Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario € 7.250,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 5.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato con gli arrotondamenti in

**Prezzo base del lotto € 60.000,00**

### CONCLUSIONI

**Lotto "UNICO"** Piena proprietà al 50% ciascuno degli esecutati dell'appartamento sito in Carosino (Ta) alla via Tenente Occhinegro n. 84, formato da un ingresso-soggiorno, disimpegno, due vani letto, cucina e bagno nonché un piano soppalco di altezza di mt. 1,80 circa ed una area cortilizia in parte coperta a cui si accede anche dal civico 42 di via Scardino.

La superficie residenziale è pari a circa mq. 84 oltre a circa mq. 6 del soppalco e mq. 15 circa di area cortilizia. L'immobile secondo quanto riportato dall'Ufficio del Territorio confina a ovest con p.lla 810 (propr. [REDACTED] o aventi causa) a nord con la p.lla 2054 (propr. [REDACTED] o aventi causa), a sud con via Occhinegro e est con via Scardino.

Il bene risulta accatastato nel catasto fabbricati del Comune di Carosino al foglio 7 p.lla 1886 sub 6, cat. A/3 cl. 2° di 5,5 vani e rendita € 340,86.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Carosino si è rinvenuto:

- il Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili del 01/12/1953 pratica n. 22/53 a nome di [REDACTED] per ampliamento di un fabbricato civile sito tra le vie Tenente Occhinegro e Costantino Scardino,

- il Permesso di costruire in sanatoria n. 07/08 del 29/01/2008, P.E. n. 123/07, per la realizzazione di un bagno, a nome di [REDACTED]

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità e/o abitabilità.

L'attuale stato dei luoghi è in parte difforme dal progetto approvato, tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

**Valore stimato € 60.000,00 (diconsi sessantamila/00)**

Taranto, 03/02/2026

*L'esperto*  
**geom. Antonio Di Pierri**

**ALLEGATI:**

1. Ricevute raccomandate e pec
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale (pratica per aggiornamento planimetria)
5. Certificati di stato civile
6. Atto di provenienza