



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. ANDREA PAIANO

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n° 330/2025 R. G. E. promosso da:

[REDACTED] p.A. e per essa quale mandataria

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Custode: Avv. ROBERTO PUGLIESE

Taranto, marzo 2026

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 costituito da n. 39 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.....	7
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti .....	9
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	9
5)	Note sulla situazione catastale .....	10
6)	Operazioni peritali .....	10
7)	Sopralluogo.....	11
8)	Reindividuazione dei lotti.....	11
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica .....	12
10)	Caratteristiche zona.....	12
11)	Fabbricato .....	13
12)	Area pertinenziale .....	16
13)	Unità immobiliare .....	17
14)	Pertinenze.....	20
15)	Materiali e impianti.....	22
16)	Prestazione energetica.....	23
17)	Stato manutentivo .....	23
18)	Conclusioni.....	23
19)	Superfici delle unità immobiliari .....	23
20)	Confini .....	24
21)	Dati catastali .....	25
22)	Inserimento nei piani urbanistici.....	25
23)	Pratica edilizia.....	27
24)	Agibilità .....	27

25)	Eventuali difformità.....	27
26)	Condonabilità.....	27
27)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 13/11/2025 .....	27
28)	Vincoli ed oneri giuridici.....	28
29)	Stato di possesso .....	30
30)	Spese condominiali .....	30
31)	Metodo di stima adottato .....	30
32)	Valutazione dell'immobile .....	38

### ***Elenco Allegati***

*Allegato 1) Documentazione fotografica*

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

*Allegato 3) Visure catastali storiche dell'appartamento e del locale*

*Allegato 4) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico*

*Allegato 5) Planimetrie catastali dell'appartamento e del locale*

*Allegato 6) Atti di provenienza*

*Allegato 7) Documentazione in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza*

*Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Laterza*

*Allegato 9) Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 10) Verbale di sopralluogo*

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

**Nomina:** 20/11/2025 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, ricevuto a mezzo P.E.C. in pari data

**Giuramento telematico con accettazione incarico:** inviato a mezzo P.E.C. in pari data

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11/05/2026

**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 proprietario, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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 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 a firma del Notaio Dott. [REDACTED].

Risulta che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 82 part. 968 sub. 14 e sub. 19 sono pervenuti al [REDACTED]

**Dimore s.r.l.** con atto di compravendita per Notaio Dott. **Marco Monti** del 23/12/2014, Rep. 50933, Rac. 26185, trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 29/12/2014 ai nn. 24054 RG/19049 RP;

a **[REDACTED]** gli immobili censiti in Catasto Terreni al Foglio 82 particelle 960, 962 e 964, che hanno generato l'ente urbano in Catasto Fabbricati al Foglio 83 particella 969, su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti da **[REDACTED]** con atto di compravendita per Notaio Dott. **Marco Monti** del 25/01/2013, Rep. 48490, Rac. 24344, trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 31/01/2013 ai nn. 2238 RG/1772 RP;

a **[REDACTED]** gli immobili censiti in Catasto Terreni al Foglio 82 particelle 653 e 656, che hanno generato l'ente urbano in Catasto Fabbricati al Foglio 83 particella 969 su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti da **[REDACTED]** con atto di compravendita per Notaio Dott. **[REDACTED]** del 01/03/2005, Rep. 29661, Rac. 12390, trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 04/03/2005 ai nn. 6260 RG/4010 RP.

Il primo ed il terzo atto di provenienza sopra citati sono riportati in copia nell'Allegato 6.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 13/11/2025.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali degli immobili pignorati sono desumibili dalla certificazione notarile e dalle visure storiche degli immobili riportate nell'Allegato 3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; pertanto, si sono richieste informazioni al Comune di Laterza, da cui risulta che il **[REDACTED]** è celibe (*ved. certificati ricevuti in data 23/01/2026 dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Laterza riportati nell' Allegato 8*).

**3) Descrizione del bene ricavata dagli atti**

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
<b>Comune di Laterza (Ta)</b>		
330/2025	2	<p>Piena proprietà dell'appartamento sito in Laterza (TA), Via da denominare, posto al piano 1°, composto di tre vani ed accessori, con pertinenziale locale garage posto al piano interrato della superficie di circa mq 18 (diciotto);</p> <p>confini: l'appartamento confina con detta via, vano scale, proprietà ██████████ salvo altri, il locale garage confina con corsia di accesso, restante proprietà ██████████, proprietà ██████████, salvo altri;</p> <p>il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza dell'Ufficio del Territorio di Taranto al <b>Foglio 82 particella 969:</b></p> <p><b>sub. 19</b> via da denominare snc piano 1 Cat. A/3 di classe 3 vani 4 RC euro 247,90</p> <p><b>sub. 14</b> via Giuseppe Russi snc piano S1 Cat. C/6 di classe 3 mq 18 RC euro 45,55</p>

**4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali**

Unità	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<b>Comune di Laterza (Ta)</b>									
1	82	969	19		A/3	3	4 vani	Totale: 79 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.**: 70 m <sup>2</sup>	247,90
Intestati:									
1) ██████████ Proprietà									
1/1									
Indirizzo: Via DA DENOMINARE n. SNC Piano 1									
2	82	969	14		C/6	3	18 mq	Totale: 21 m <sup>2</sup>	45,55
Intestati:									
1) ██████████ Proprietà									
1/1									
Indirizzo: Via Giuseppe Russi n. 26/A Piano S1									



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

### 5) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali in atti, risalenti al 29/11/2013, sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

I dati catastali indicati in pignoramento sono quelli originari ed individuano univocamente gli immobili pignorati.

Negli Allegati 3, 4, 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa con l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni, la planimetria catastale.

### 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 Laterza, 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, concordato con il custode Avv. Roberto Pugliese per il giorno 19/01/2026, in seguito ad ordine di accesso forzoso disposto dal Dott. Paiano in data 09/12/2025, si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutato e del custode.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento e del locale 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**

Si individua un unico lotto di vendita, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con locale pertinenziale.



**9) Lotto unico – Descrizione sintetica**

Piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 87 mq circa commerciali, porzione di fabbricato, dotato di ascensore, in Via Don Giuseppe Puglisi civico 1 a Laterza in località Serro Lapillo, sita al primo piano con accesso dalla porta a destra del pianerottolo, costituita da ingresso - cucina - soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, balcone prospiciente Via Don Giuseppe Puglisi e terrazzo prospiciente il cortile interno, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 82 del Comune di Laterza particella 969 sub. 19, e del pertinenziale locale destinato a box auto di 18 mq circa sito al piano interrato dello stesso fabbricato con accesso anche da Via Giuseppe Russi al civico 7, censito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 82 del Comune di Laterza particella 969 sub. 14, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se e come legalmente costituite, nulle escluso o riservato e con tutti i diritti di condominio, come per legge e nelle porzioni di legge.

**10) Caratteristiche zona**

Fig. 2) Estratta da Google Maps® - il segnalino rosso indica la posizione del fabbricato

L'immobile ricade in zona periferica nord del Comune di Laterza, ad angolo fra Via don Giuseppe Puglisi e Via Giuseppe Russi, a scarsa densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione recente di tipo civile isolata o in linea, con poche attività commerciali in zona.

Vi si perviene da Taranto percorrendo la S. S. 7 in direzione Bari, svoltando a sinistra a San Basilio sulla S. P. 23 (indicazioni per Laterza /Ginosa / Matera / Castellaneta / Autostrade – 7,2 Km), seguendo la S. S. 7 in direzione della S.P. 19 a Laterza, prendendo l'uscita verso Laterza Centro da S. S. 7 (11,5 Km) e continuando su S.P. 19, in direzione di Via don Giuseppe Puglisi (2,9 Km) (ved. Fig. 3).

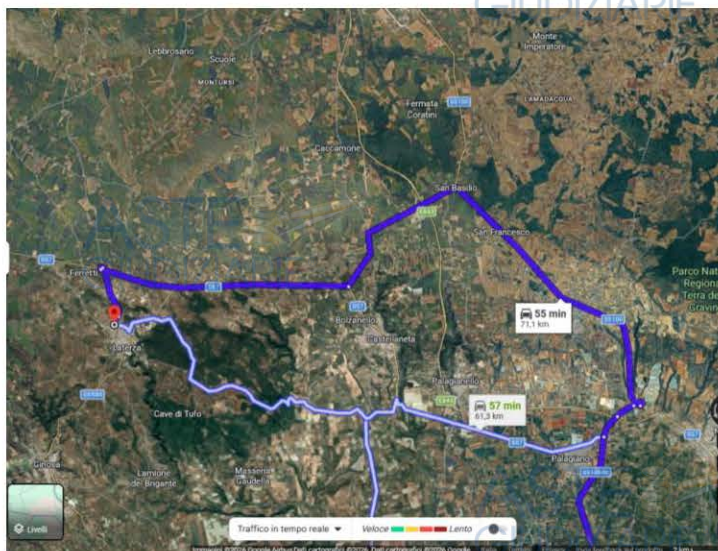


Fig. 3) Estratta da Google Maps® - Percorso blu scuro

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di discreto interesse commerciale.

## 11) **Fabbricato**



Fig. 4) Vista del fabbricato dall'angolo fra le Vie don Giuseppe Puglisi e Giuseppe Russi estratta da Google Maps®



Fig. 5) Ortofoto 2023 con indicazione in azzurro della particella 969 del Foglio 82 C. T. del Comune di Laterza

L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato circa 12 anni fa, dalle linee architettoniche gradevoli, costituito da piano interrato, piano terra e tre piani superiori, per complessivi tredici garage e/o depositi al piano interrato, un negozio ed un ufficio a piano terra, otto appartamenti al primo ed al secondo piano e due locali deposito al terzo piano.



Fig. 6) Prospetto del fabbricato su Via don Giuseppe Puglisi - L'accesso all'androne ed alle scale che conducono all'appartamento ed al box oggetto di esecuzione è indicato dalla freccia rossa



Fig. 7) Prospetto del fabbricato su Via Giuseppe Russi con la rampa di accesso al piano interrato a destra

La struttura dell'edificio è in c.a., costituita da travi e pilastri con solai piani in laterocemento, con murature esterne di spessore 30 cm circa ed interne di spessore 10 cm circa ed intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore grigio, crema e bianco, con parti in calcestruzzo sagomato a faccia vista, il torrino scale è rivestito in pietra, le ringhiere dei balconi sono in muratura e metallo.

A piano terra i prospetti presentano porticati delimitati da colonne ed archi.

Da via Giuseppe Russi si accede al piano interrato, destinato a box auto e depositi, a mezzo di cancello e rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, destinata ad abitazione, si trova al primo piano a destra salendo le scale.

Vi si accede dal civico 1 di Via don Giuseppe Puglisi da un portoncino metallico di colore marrone a vetri a due ante che conduce alla scala di accesso ai piani superiori ed inferiore, rivestita in pietra lucida e dotata di ringhiera metallica verniciata di colore bianco con elementi verticali e passamano.

L'edificio è in buone condizioni di uso e manutenzione ed allo stato attuale non necessita di opere di straordinaria manutenzione.

Il vano scala è dotato di areazione ed illuminazione naturale, le pareti dell'androne e del vano scala sono verniciate di colore chiaro.



Fig. 8) e Fig. 9) Androne del portone e vano scale e ascensore

**12) Area pertinenziale**

Il fabbricato è dotato di area pertinenziale destinata a marciapiedi e ad aiuole a verde.

13) **Unità immobiliare**

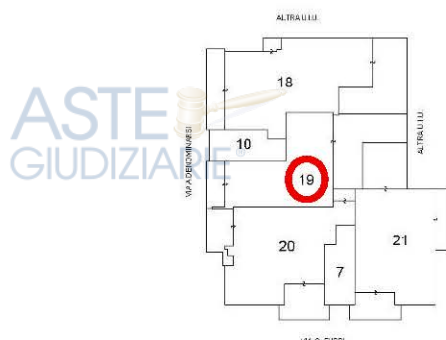


Fig. 10) Elaborato planimetrico del primo piano del fabbricato con indicazione della posizione dell'appartamento oggetto di esecuzione.

L'appartamento in proprietà dell'esecutato è situato al primo piano del fabbricato con accesso a destra dell'ascensore (ved. Fig. 10 e Fig. 11).



Fig. 11) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso - soggiorno - cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, un balcone prospiciente Via don Giuseppe Puglisi ed un terrazzo sul prospetto a nord (ved. Fig. 12 e Fig. da 13 a 19).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di 2,80 m circa.

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

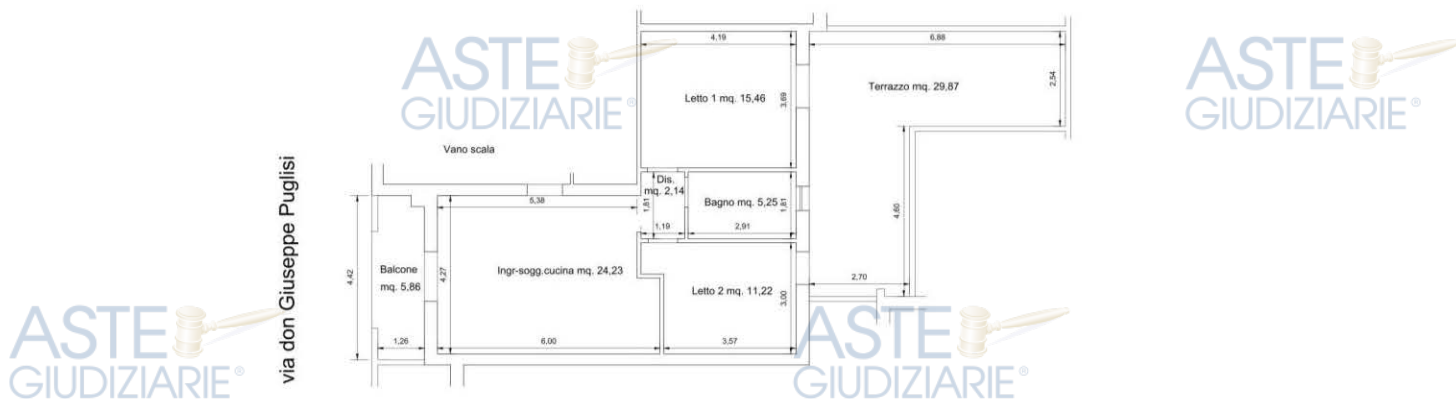


Fig. 12) Planimetria rilevata dell'appartamento



Fig. 13) e Fig. 14) Foto dell'ingresso - soggiorno - cucina

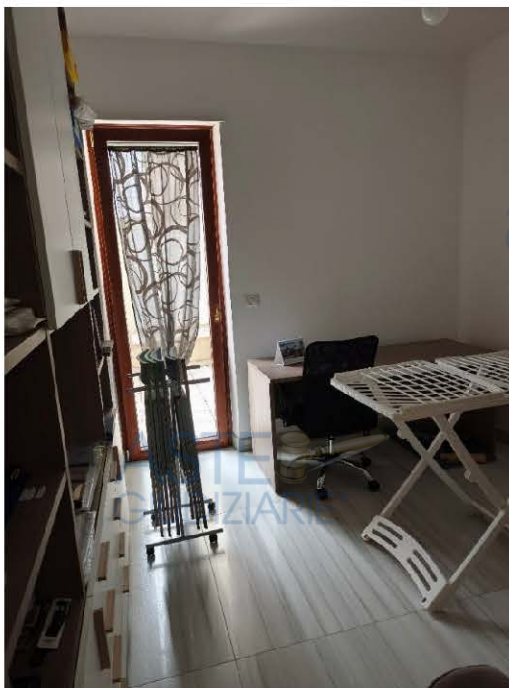


Fig. 15) e Fig. 16) Foto delle camere da letto (la seconda utilizzata come studio)



Fig. 17) e Fig. 18) Foto del bagno e del balcone prospiciente Via don Giuseppe Puglisi



Fig. 19) Foto del terrazzo

#### 14) **Pertinenze**

Le pertinenze dell'appartamento sono costituite dal balcone e dal terrazzo (ved. Fig. 18 e Fig. 19), pertinenze di ornamento, e dal box auto al piano interrato, pertinenza di servizio (ved. Fig. 25).

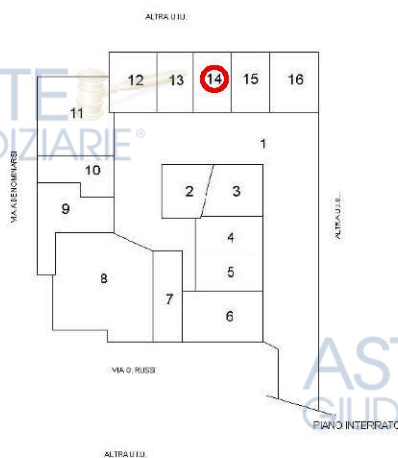
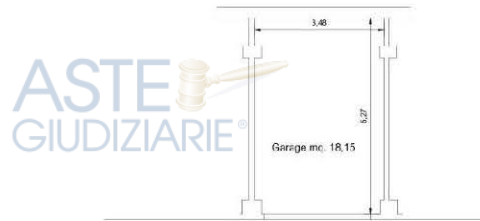


Fig. 20) Elaborato planimetrico del piano interrato del fabbricato con indicazione della posizione del box oggetto di esecuzione



Corsa di manovra

Fig. 21) Planimetria rilevata del box auto



Fig. 22) e Fig. 23) Rampa di accesso carrabile da Via Giuseppe Russi e scala ed ascensore per l'accesso pedonale al piano interrato



Fig. 24) e Fig. 25) Foto del box auto

### 15) **Materiali e impianti**

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono tamburate in legno di colore bianco, gli infissi esterni sono in vetro e metallo di colore bianco con tapparelle in p.v.c. dello stesso colore.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, mentre quelle del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in grés effetto legno chiaro.

Il bagno è completo di sanitari: w.c., lavandino, doccia e bidet in materiale ceramico con rubinetteria cromata.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: riscaldamento ed acqua calda sanitaria con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, elettrico, citofonico, antenna tv e idrico – fognante; sono presenti alcuni split con macchine esterne per il raffrescamento.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti, che sono allegati alla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità, riportata in *Allegato 7*).

**16) Prestazione energetica**

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica; risulta allegato all'atto di provenienza e dallo stesso risulta che l'appartamento è in classe B, ma è scaduto, essendo trascorsi più di dieci anni dalla sua redazione.

**17) Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento e del locale è ottimo.

**18) Conclusioni**

Complessivamente l'appartamento ed il locale sono funzionali, con rifiniture di livello medio, e sono in condizioni di uso e manutenzione ottime.

Sono posizionati in una zona di sufficiente 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+BDO\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDO_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 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

**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%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - cucina - soggiorno	24,23
Camera da letto 1	15,46
Camera da letto 2 (attualmente studio)	11,22
Bagno	5,25
Disimpegno	2,14
<b>Totale superficie netta appartamento</b>	<b>58,30</b>
<i>Pertinenze</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Balcone prospiciente Via don Giuseppe Puglisi	5,86
Terrazzo	29,87
Box auto	18,15

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

**La superficie commerciale** dell'appartamento è di complessivi **87 m<sup>2</sup>** circa = **68 m<sup>2</sup>** circa + **(0,3 x 25) + (0,10 x 15,73) m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata dei balconi + **0,50 x 21 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata del box auto.

20)

**Confini**

L'appartamento al primo piano confina a nord con cortile, ad est con il sub. 20 della particella 969 del Foglio 82 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterza, a

sud con Via don Giuseppe Puglisi, ad ovest con vano scale, ascensore e con il sub. 18 della particella 969 del Foglio 82 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterza. Il box auto al piano interrato confina a nord con il sub. 15 della particella 969 del Foglio 82 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterza, ad est con corsia di manovra, a sud con il sub. 13 della particella 969 del Foglio 82 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterza, ad ovest con cortile.

### 21) *Dati catastali*

Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
<b>Catasto Fabbricati - Comune di Laterza (Ta)</b>									
U	82	969	19		A/3	3	4 vani	Totale: 79 m <sup>2</sup> Totale escluse aree sc.**: 70 m <sup>2</sup>	247,90
Intestati: 1) _____ Proprietà 1/1									
Indirizzo: Via DA DENOMINARE n. SNC Piano 1									
U	82	969	14		C/6	3	18 mq	Totale: 21 m <sup>2</sup>	45,55
Intestati: 1) _____ Proprietà 1/1									
Indirizzo: Via Giuseppe Russi n. 26/A Piano S1									

### 22) *Inserimento nei piani urbanistici*

#### **P.R.G. del Comune di Laterza**

La particella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione ricade in zona CR.02 - Zona di espansione di recupero del P.R.G. del Comune di Laterza (ved. Fig. 26).

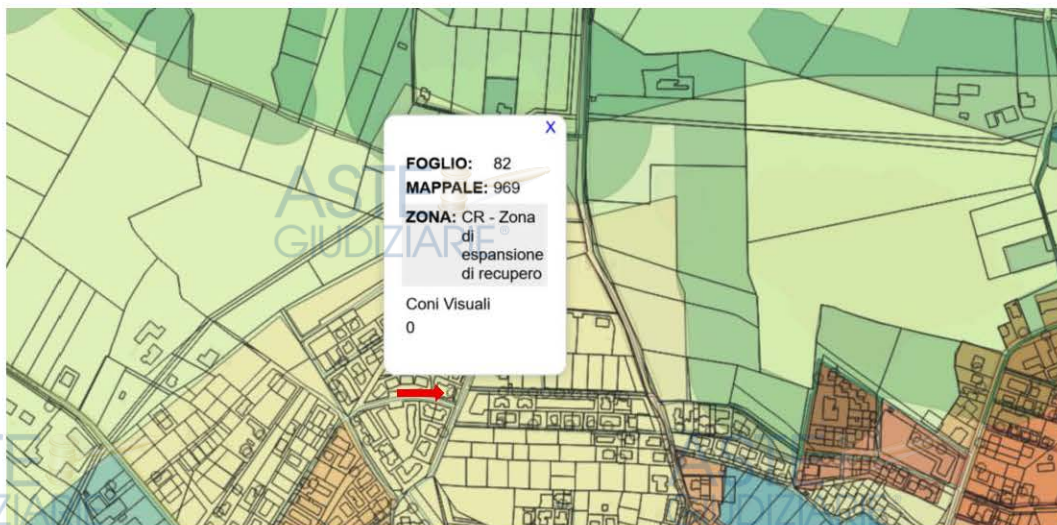


Fig. 26) Particella interessata indicata dalla freccia rossa

**P.P.T.R. Puglia**

La particella ricade nel P.P.T.R. Puglia in 6.3.2. “ Componenti dei valori percettivi – Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali” (ved. Fig. 27).

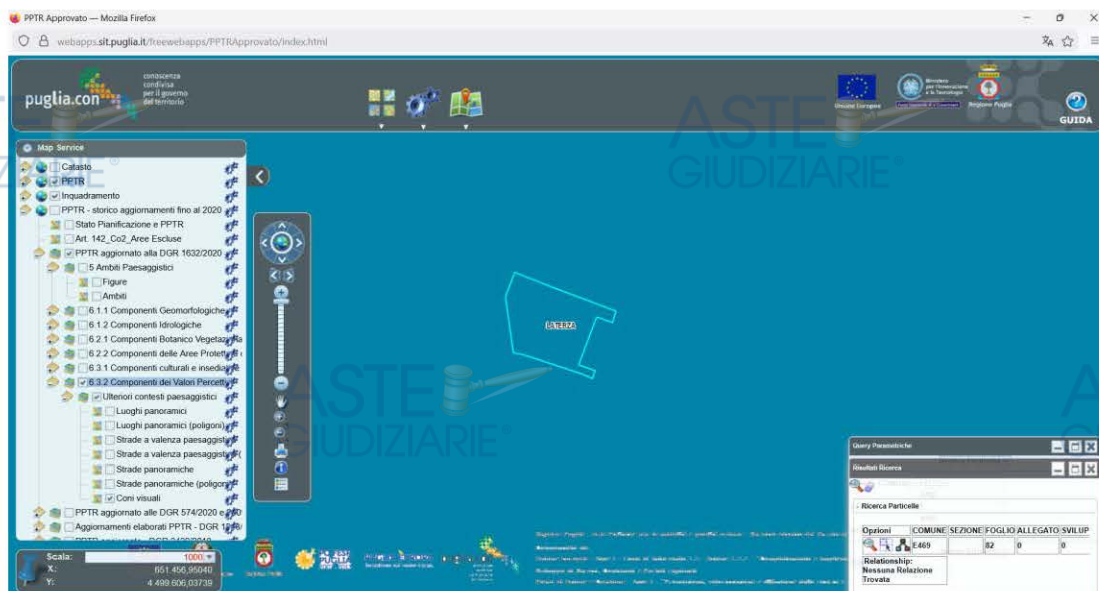


Fig. 27) Particella interessata evidenziata in azzurro

**23) Pratica edilizia**

Per la realizzazione del fabbricato per civili abitazioni in Laterza in località Serro Lapillo è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 19 del 22/06/2012 (prot. n. 2700/2012), sul terreno distinto in Catasto al Foglio 82 part. 763.

Successivamente, è stata presentata variante al P.d.C. sopra indicato con S.C.I.A. 498/2014, consistente in lievi modifiche alle tramezzature interne senza alterare la destinazione degli ambienti ed il numero degli appartamenti e senza modifiche di prospetto, modifiche alle tramezzature dei garage con la realizzazione di due nuovi box all'interno della superficie già assentita a parcheggio privato; modifiche alle tramezzature dei vani tecnici sul lastrico solare senza alterarne il numero.

Il P.d.C., la S.C.I.A. con gli allegati grafici, la relazione tecnica ed il certificato di collaudo statico sono riportati in copia nell'Allegato 7).

**24) Agibilità**

Per il fabbricato risulta attestata l'agibilità da tecnico incaricato in data 31/03/2016 (ved. Allegato 7).

**25) Eventuali difformità**

Non risultano difformità che esulano dalle tolleranze indicate dall'art. 34 - bis del D.P. R. 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020.

**26) Condonabilità**

Le unità immobiliari sono conformi al P. d. C. ed alla variante assentita con C.I.L.A..

**27) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento:**

**13/11/2025**

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Ro- gante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Laterza - Catasto Fabbricati Foglio 82 Particella 969 sub 14 e sub 19</i>						
Proprietà	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 5)	Notaio Dott. [REDACTED]	23/12/2014	29/12/2014	24054/19049

## 28) *Vincoli ed oneri giuridici*

### 28.1) *Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente*

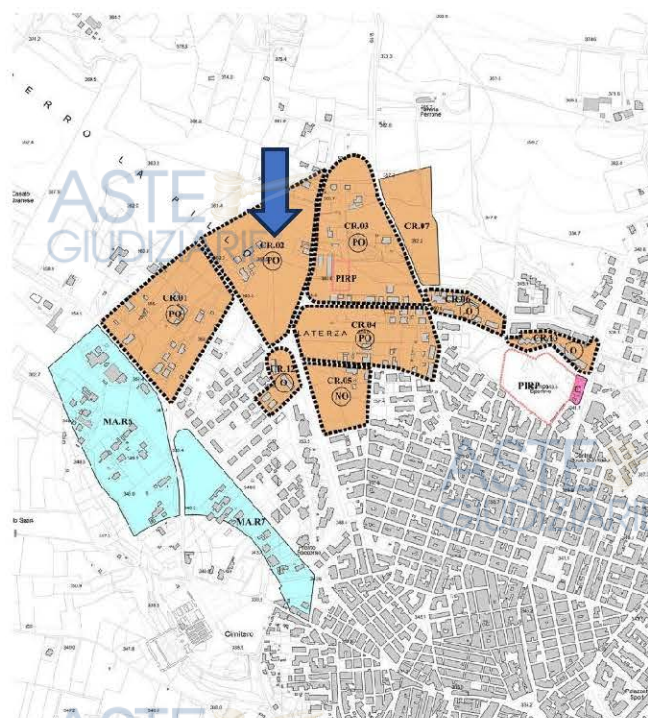
#### 28.1.1) *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

#### 28.1.2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Risultano atti di asservimento urbanistici con il comune di Laterza, per i vincoli nascenti dall'atto di convenzione edilizia, cessione gratuita di area al comune, redistribuzione di aree, a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data 12 giugno 2008 registrato a Taranto l'8 luglio 2008 ed ivi trascritti il 9 luglio 2008 ai n.ri 21442/14584. 58 del 26/10/2005.

Il fabbricato ricade nel piano di lottizzazione convenzionata denominato "[REDACTED]" ad iniziativa privata, approvato con Delibera C.C. n. 58 del 26/10/2005 (ved. Fig. 28).



*(Fig. 28) Zona CR.02 indicata dalla freccia*

### **28.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa**

L'esecutato è celibe.

### **28.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso**

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso; il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### **28.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

#### **28.2.1) Iscrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
2770	29/12/ 2014	Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]
1124	05/04/ 1922	Ipoteca conc. amm. /riscos- sione	[REDACTED]
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 9			

**28.2.3) Trascrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
21817	13/11/ 2025	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento im- mobili	[REDACTED] /
Ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 9			

**29) Stato di possesso**

L'appartamento ed il box auto sono occupati dall'esecutato.

**30) Spese condominiali**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	540,00 euro circa*
<i>"Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute"</i>	"
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni</i>	"
<i>Totale arrotondato</i>	"
<i>*Dichiarazione dell'esecutato nel verbale di sopralluogo (ved. All.to 10)</i>	

**31) 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 dicembre 2025 il servizio dell’Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 300 m si sono concluse nove transazioni che hanno interessato 23 immobili, escludendo la categoria catastale A7 (ved. Fig. 29).



Fig. 29) Transazioni di immobili residenziali nel periodo gennaio 2024 – dicembre 2025 nel raggio di 300 m dall’immobile oggetto di esecuzione

**Residenziale - Novembre 2024**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 50 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 50 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 113 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 113 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Giugno 2025**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **215.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 47 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 122 m²**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Settembre 2025**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **207.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 27 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 136 m²**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale misto - Ottobre 2024**

Numero immobili: 3

Corrispettivo dichiarato: **220.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **ALT F05**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 36 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A2 148 m²**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale misto - Aprile 2024**

Numero immobili: 3

Corrispettivo dichiarato: **125.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 50 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 50 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3** 113 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **TCO C2** 85 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**

**Residenziale misto - Marzo 2025**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **302.884 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **TCO C6** 106 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A2** 147 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**

**Residenziale misto - Aprile 2025**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **302.885 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **TCO C6** 106 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A2 150 m²**

Quota trasferita **100%**



**Residenziale misto - Settembre 2025**

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **183.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 70 m²**

Quota trasferita **100%**



Comune di **LATERZA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 126 m²**

Quota trasferita **100%**



Dalle indagini effettuate, è emerso che l'area interessata ha un mercato immobiliare discreto per la tipologia mista; le transazioni riguardano in genere appartamenti e box di superficie maggiore.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'appartamento è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.



Si sono consultati, infine, l’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni minime, medie e massime del mercato.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TARANTO  
 Comune: LATERZA (E469)  
 Fascia: Periferia  
 Zona: RESTO DELL ABITATO (VIE PRINCIPALI: CARDUCCI, OBERDAN, GIOVANNI XXIII, KENNEDY, MORO, SELVA SAN VITO)  
 Codice zona: D2  
 Destinazione: Residenziale  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	1000		3,2		L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	4,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	730	L	1,8	2,7	L
Autotimesse	NORMALE	375	550	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	450	650	L	2	2,8	L



Fig. 30) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D2 periferica del Comune di Laterza nel secondo semestre 2025

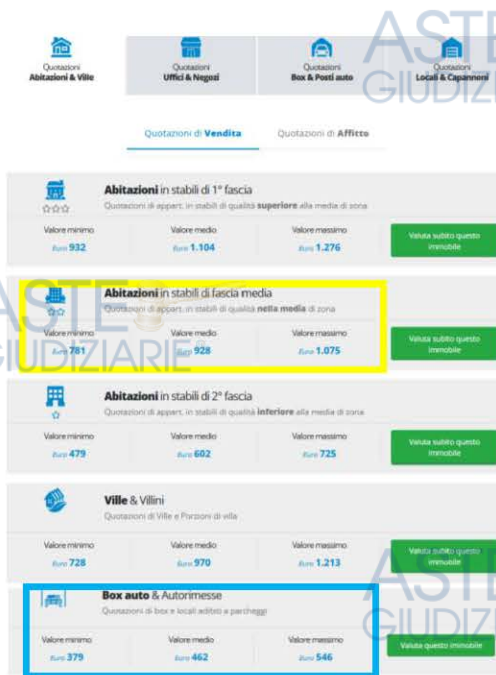


Fig. 31) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona periferica del Comune di Laterza (resto dell’abitato Vie Principali: Carducci, Oberdan, Giovanni XXIII, Kennedy, Moro, Selva San Vito.....)

**32) Valutazione dell'immobile**

Considerando congruo il valore di locazione per gli immobili di euro 350,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a  $R_{al} = \text{euro } 350,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 4.200,00$ .

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "abitazioni civili", stato conservativo "normale", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "D2" del Comune di Laterza, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 30).

Si ottiene un valore di  $r_1 = (4,00 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 1000 \text{ euro/mq} = 4,80\%$ .

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

$V_L = R_{al} / r_1 = 4.200,00 \text{ euro} / 0,048 = 87.500,00 \text{ euro}$  circa, corrispondente ad un prezzo unitario di  $1.006 \text{ euro/mq comm. circa} = 87.500,00 \text{ euro} / 87 \text{ mq comm.}$ , all'incirca pari al valore massimo OMI di zona per abitazioni civili di stato normale e di poco inferiore a quello massimo del Borsino Immobiliare per abitazioni di fascia media (cfr. Fig. 30 e Fig. 31).

Si assegna, pertanto, al lotto unico il valore unitario di  $1.000,00 \text{ euro/mq comm.}$ , che tiene conto delle destinazioni d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura.

$V_{Lunico} = 1.000,00 \text{ euro/mq} \times 87,00 \text{ mq} = 87.000,00 \text{ euro}$ .

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	-12.000
Regolarizzazione edilizia e catastale, S.C.A.	"
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"



Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	“
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-12.000

Il valore di vendita giudiziaria (FJV) è quindi di **euro 87.000,00 - euro 12.000,00**  
**= euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

Taranto, 28 marzo 2026

Ing. Daniela Picciarelli

