



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 332/2023



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

### RAPPORTO DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca ZANNA**

Creditore Procedente: **PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Gianfranco CHIARELLI**



Esperto incaricato

**geom. Antonio Di Pierri**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 332/2023 R.G.E. promosso da:**

**PRISMA SPV S.R.L.**

**contro**



Nomina 11/07/2024



Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA 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 (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. 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)** 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.

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, 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**

| <i>Elenco dei beni rilevati dal pignoramento</i> |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proc. n°</i>                                  | <i>Descrizione beni</i>                                                                                          |
| 332/2023                                         | Unità immobiliare sita in Taranto alla via Marche n. 3, riportata nel NCEU al fg. 253 p.lla 149 sub 14 cat. A/3. |

**RELAZIONE TECNICA****OPERAZIONI PERITALI**

L'avviso di sopralluogo è stato notificato a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza dei debitori, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al 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.

**SOPRALLUOGHI**

All'ispezione presso l'immobile pignorato effettuato in data 14 ottobre 2024, hanno presenziato, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, il sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e quant'altro necessario.

**NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE**

*A seguito di verifica della documentazione catastale, con Denuncia di variazione prot. TA0005036 del 22/01/2025 è stata variata la planimetria catastale in atti in conformità all'attuale stato dei luoghi.*

**RISPOSTA AI QUESITI****FORMAZIONE DI LOTTI**

La massa immobiliare pignorata è costituita da un unico appartamento, pertanto è possibile procedere alla vendita per lotto unico.



**FABBRICATO:** L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina edificata all'inizio degli anni '60 del 900 costituita da un piano terra e sei piani superiori; ha struttura portante in c.a. e orizzontamenti in latero cemento. È privo di impianto di ascensore ed è in sufficiente stato di conservazione.

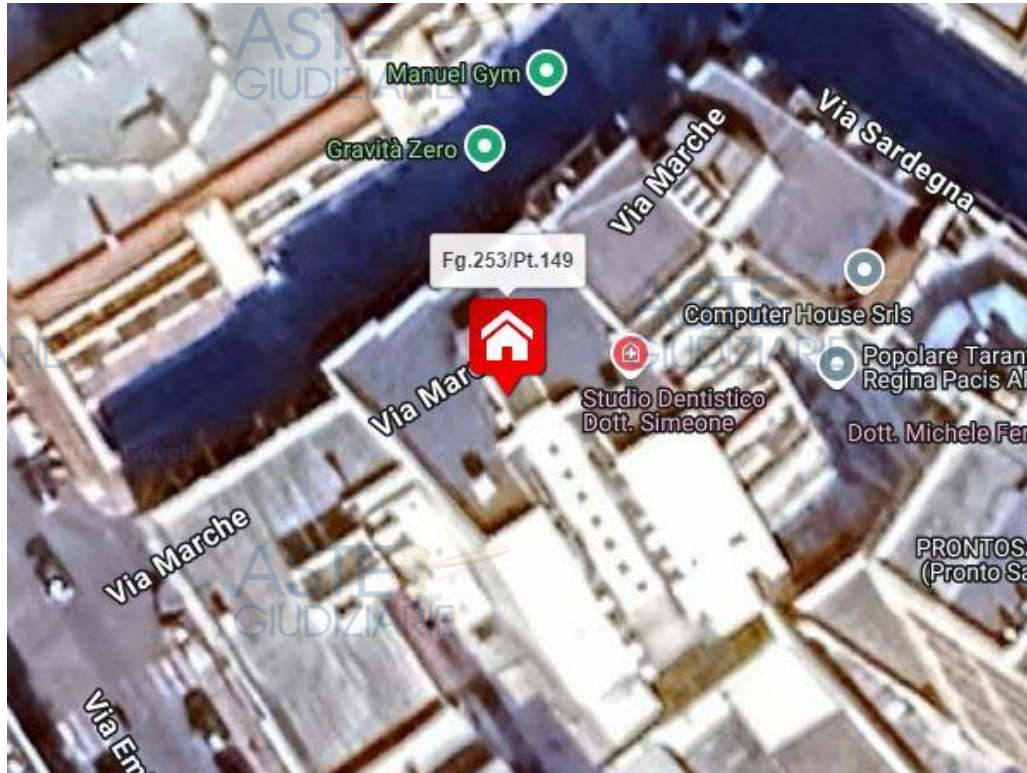


Figura 2 - Localizzazione del bene

**ABITAZIONE:** L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al sesto piano dello stabile con ingresso a dx salendo le scale. Si compone di un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 vani letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. Tutta l'abitazione sviluppa complessivamente una superficie utile interna di mq. 92 circa; completano la residenza due balconi per complessivi mq. 12 circa. Il tutto come rappresentato nella planimetria allegata

**MATERIALI ED IMPIANTI:**

**ABITAZIONE:** Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta d'ingresso è in legno, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro doppio (alcuni in pvc) protetti da persiane in alluminio; la pavimentazione è in ceramica del formato di cm. 40x40. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, box doccia, bidet e vaso

all'inglese, il pavimento è in ceramica del formato di cm. 20x20, le pareti sono rivestite sempre con piastrelle in ceramica del formato di cm. 25 x 25 sino a mt. 2,50 dal pavimento. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, di ricezione tv, citofonico, di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa e di condizionamento.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

**STATO MANUTENTIVO:** normale, è da segnalare la presenza di macchie di umidità nella cucina; inoltre il soffitto del balcone interno presenta ammaloramenti.

| <b>Superfici dell'alloggio</b>   |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>Ambiente</b>                  |                  |
| Ingresso                         | mq. 8,10         |
| Disimpegno                       | mq. 9,85         |
| Soggiorno                        | mq. 17,70        |
| Cucina                           | mq. 15,75        |
| Bagno                            | mq. 4,75         |
| Vano letto 1                     | mq. 17,05        |
| Vano letto 2                     | mq. 19,20        |
| <b>Totale superficie utile</b>   | <b>mq. 92,40</b> |
| <b>Pertinenze</b>                |                  |
| Balcone interno                  | mq. 5,10         |
| Balcone esterno                  | mq. 7,10         |
| <b>Totale superficie esterna</b> | <b>mq. 12,20</b> |

**SUPERFICIE UTILE INTERNA APPARTAMENTO:** Mq. 92,00 circa.

**SUPERFICIE UTILE ESTERNA BALCONI:** Mq. 12,00 circa.

**CONFINI:** L'immobile confina a sud-ovest con cortile, a ovest con vano scale, a nord-ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa e ad est con altro fabbricato.

**SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:**

Presso il Comune di Taranto è stata rinvenuto un Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili del 14/12/1960 reg. n. 1102 prat. n. 317 registrato al n. 287.

**AGIBILITÀ:**

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 21/08/1962 con certificato del 23/08/1962 registrato al n. 934.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 1 – Fabbricato



Foto 2 – Ingresso fabbricato



Foto 3 – Ingresso



Foto 4 – Vano bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – Balcone interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7 – Particolare della soletta a sbalzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – Soggiorno



Foto 9 – Letto



Foto 10 – Balcone esterno

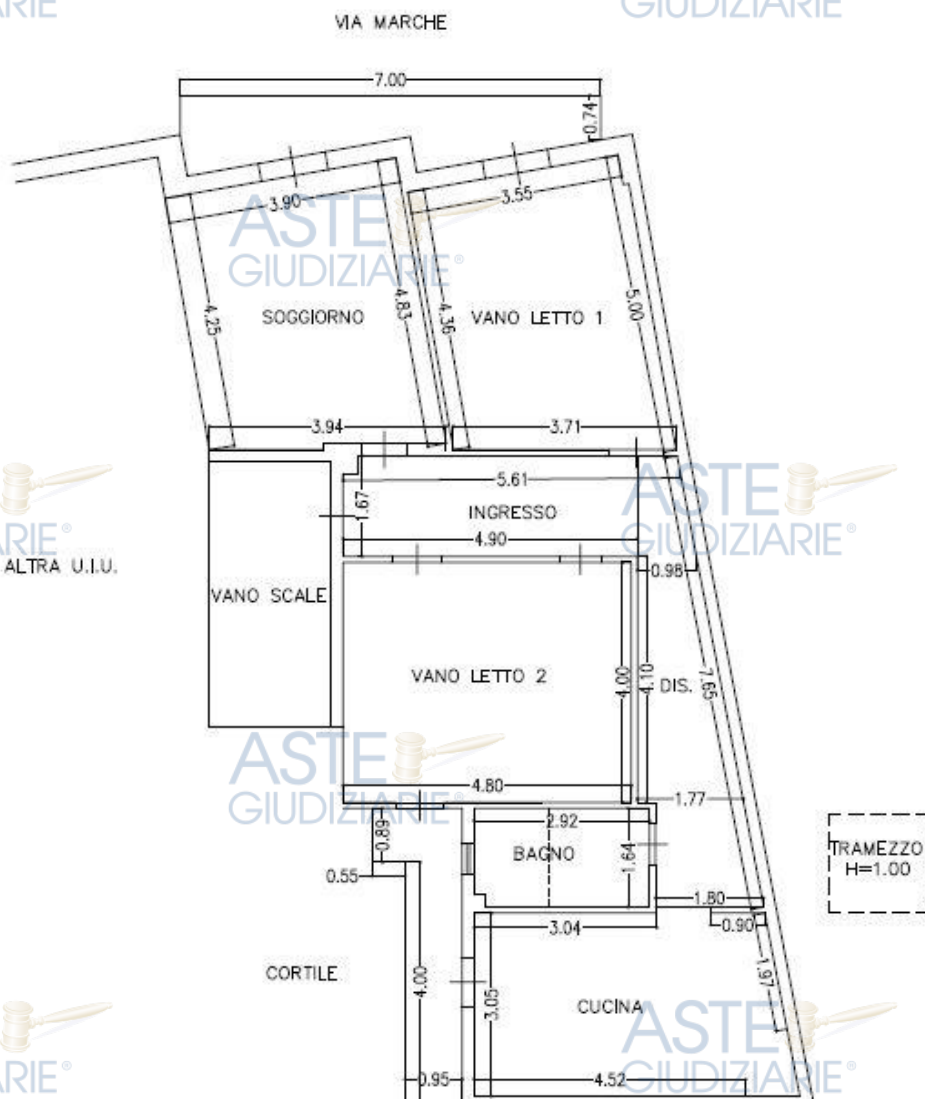
**DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:**

E' da rilevare che lo stato attuale dei luoghi è in parte difforme dalla planimetria catastale in atti, in particolare: il balcone esterno è di dimensioni inferiori, inoltre vi è una variazione interna nella posizione degli accessi ai vani.

Tali illeciti edilizi possono essere regolarizzati in funzione delle vigenti normative in materia di condono edilizio, con un costo presunto di € 2.500,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie. 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ALTRA U.I.U.ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Catasto fabbricati del Comune di Taranto                             |          |                       |      |                                   |      |            |          |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------|-----------------------------------|------|------------|----------|----------|
| Lotto<br>"unico"                                                     | Fg.      | P.Illa                | Sub. | Categ                             | Cls. | Consist.   | Sup.Cat. | Rendita  |
|                                                                      | 253      | 149                   | 14   | A/3                               | 2°   | 4,5 vani   | Mq. 107  | € 395,09 |
| In ditta:<br>[REDACTED]                                              |          |                       |      |                                   |      |            |          |          |
| Nota: L'attuale planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi |          |                       |      |                                   |      |            |          |          |
| Dal certificato per Notar Giulia Barbagallo risultano:               |          |                       |      |                                   |      |            |          |          |
| Iscrizioni                                                           |          |                       |      |                                   |      |            |          |          |
| N.R.                                                                 | Data     | Tipo                  |      | A favore                          |      | Contro     |          |          |
| 35002/<br>7624                                                       | 21/11/08 | Ipoteca<br>volontaria |      | Unicredit Banca di<br>Roma s.p.a. |      | [REDACTED] |          |          |

***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 (17/11/23) si apparteneva ai [REDACTED] in virtù di atto

di compravendita per Notar Arcangelo Rinaldi del 14/11/2008 trascritto il 21/11/2008 ai nn. 35001/24736.

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

**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 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 2.940,00 / 0,03 = € 98.000,00$$

**Metodo di stima sintetico comparativo**

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato,
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze

- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio,
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti,
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento.
- ✓ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,
- ✓ la mancanza di ascensore

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni civili nel comune di Taranto, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 650,00 per una superficie di mq. 107 calcolata in base al DPR 138/98. Si ha:

$$€ 650,00 \times 107 = € 69.550,00$$

#### **Valore di mercato**

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

$$€ (98.000,00 + 69.550,00) / 2 = € 83.775,00$$

#### **Adeguaamenti 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 € 8.377,50
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 2.500,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

**Prezzo base del lotto € 73.000,00**

### **C O N C L U S I O N I**

**Lotto "UNICO"** Piena proprietà dell'appartamento al piano 6° dello stabile privo di ascensore sito in Taranto, via Marche n. 3. L'appartamento con ingresso a destra salendo le scale si compone di un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 vani letto, un bagno e un piccolo ripostiglio; il tutto per una superficie utile di

mq. 92 circa. L'appartamento confina a sud-ovest con cortile, a ovest con vano scale, a nord-ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa e ad est con altro fabbricato; censito in catasto nel Comune di Taranto al foglio 253 p.lla 149 sub 14 cat. A/3 cl. 2 cons. 4,5 vani di mq. 107 rendita € 395,09.

Presso il Comune di Taranto è stato rinvenuto un Nulla Osta per esecuzione Lavori edili del 14/12/1960 reg. n. 1102 prat. n. 317 registrato al n. 287; il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 21/08/1962 con certificato del 23/08/1962 registrato al n. 934. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme dalla planimetria originaria; tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, i costi necessari (salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale), sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED] unitamente al loro nucleo familiare.

**Valore stimato € 73.000,00 (diconsi € settantatremila/00)**

Taranto, 22/01/2025

*L'esperto*

**geom. Antonio Di Pierri**

**ALLEGATI:**

1. Ricevute raccomandate
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atto di provenienza
7. Rilievo grafico