TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 359/2025

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA

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

Creditore Procedente: **SIENA NPL 2018 s.r.l.**

Esecutato: [redacted]

Ausiliario del Giudice: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TARANTO**

Esperto incaricato

geom. Antonio Di Pierri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio Di Pierri nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 359/2025 R.G.E. promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

[redacted]

Nomina 08/02/2026

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott .A 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similare 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Elenco dei beni rilevati dal pignoramento	
Proc. n°	***Descrizione beni***
359/2025	**Appartamento facente parte del fabbricato sito in Taranto alla via Leonida angolo via Dante con accesso dal civico 59 di via Leonida posto al sesto piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale composto in tre vani ed accessori, confinante con via Leonida, con via Dante, con vano scale e con cortile salvo altri censito al NCEU del Comune di Taranto al fg. 319 part. 3276 sub 16 zc 1 cat. A/3 vani 5, piano 6.**

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

Il primo e secondo avviso di sopralluogo rispettivamente del 25/02/2026 e del 10/03/2026 sono stati regolarmente notificati a mezzo posta raccomandata a/r alla residenza del debitore (all. 1) **non ritirate**, 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

Nei giorni 9/03 e 24/03/2026, l'Ufficio, unitamente al rappresentante dell'IVG, Ausiliario del Giudice, ha constatato che l'immobile risultava chiuso e privo di occupanti; è stato altresì rilevato che l'avviso affisso da parte dell'IVG sulla porta di accesso **non era stato ritirato da alcuno**.

Pertanto, a seguito di autorizzazione del G.E., in data 10/04/2026 alle ore 10:00 si è proceduto all'accesso forzoso presso l'immobile pignorato. Erano presenti, oltre allo scrivente coadiuvato dai collaboratori di studio geom. Pietro Simonetti e Davide Driza, il rappresentante dell'IVG Paolo Nunziata, il fabbro incaricato (che ha provveduto alla rimozione della serratura) e tre agenti della Polizia di stato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel corso dell'accesso sono stati eseguiti i necessari rilievi grafici e fotografici, nonché ogni altra attività utile. Successivamente, l'immobile è stato richiuso mediante l'installazione di una nuova serratura; le relative chiavi sono state affidate all'ausiliario, che ha provveduto anche all'apposizione dei sigilli esterni.

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.

Nota:

Con variazione del 08/01/2020 in atti dal 13/01/2020 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni il sub 16 è stato soppresso ed è stato costituito il sub 25.

Reindividuazione dei lotti		
Proc. N°	**Lotto**	**Descrizione Bene**
359/2025	Unico	Appartamento sito in Taranto alla Via Leonida n. 59 p. 6°, riportato in Catasto al fg. 319 p.lla 3276 sub 25

LOTTO "UNICO"

IMMOBILE SITO IN TARANTO ALLA VIA LEONIDA N. 59 P. 6°, RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 319, P.LLA 3276 SUB 25.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene pignorato è ubicato in Via Leonida 59**,** angolo via Dante, in una zona semi-centrale della città, nel quartiere Tre Carrare–Battisti.

È un'area prevalentemente residenziale, con presenza di palazzi realizzati negli anni '60-'80 ben servita da negozi, scuole e servizi vicina a vie importanti come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

via Dante che è una delle arterie principali della città a pochi minuti dal centro (Borgo Umbertino) e non lontana dall'ospedale SS. Annunziata.

Nel complesso, è considerata una zona urbana consolidata e abbastanza vivace, abbastanza collegata dai mezzi pubblici, ma non propriamente di pregio come il borgo o le zone più moderne. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.)

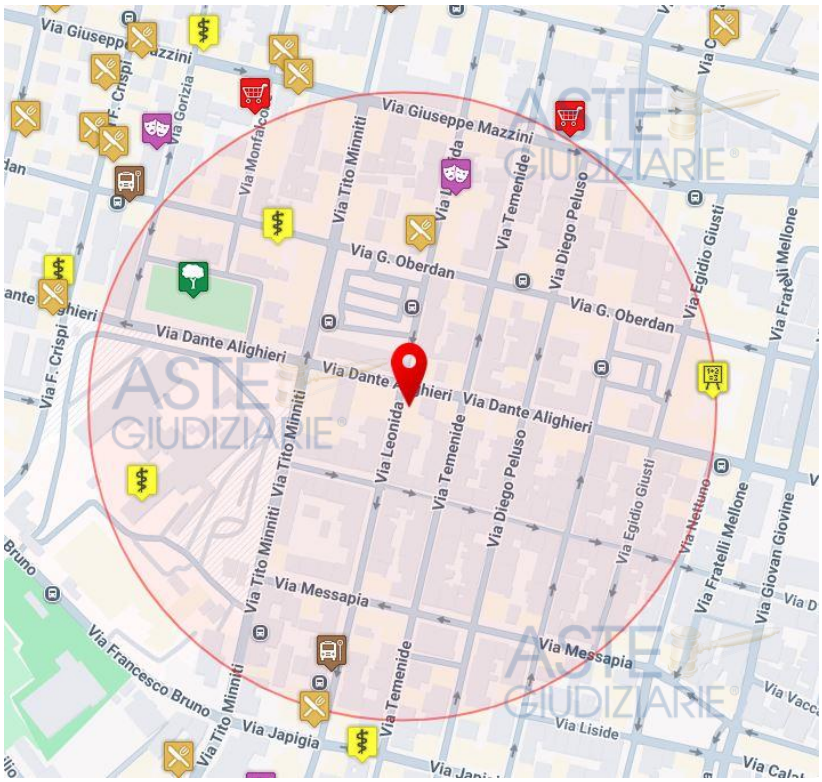


Figura 1 – Mappa servizi

FABBRICATO: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina edificata alla fine degli anni '50 del 900 costituita da un piano terra e sette piani superiori; ha struttura portante in c.a. e orizzontamenti in latero cemento e versa in mediocre stato di conservazione.

È privo di impianto di ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

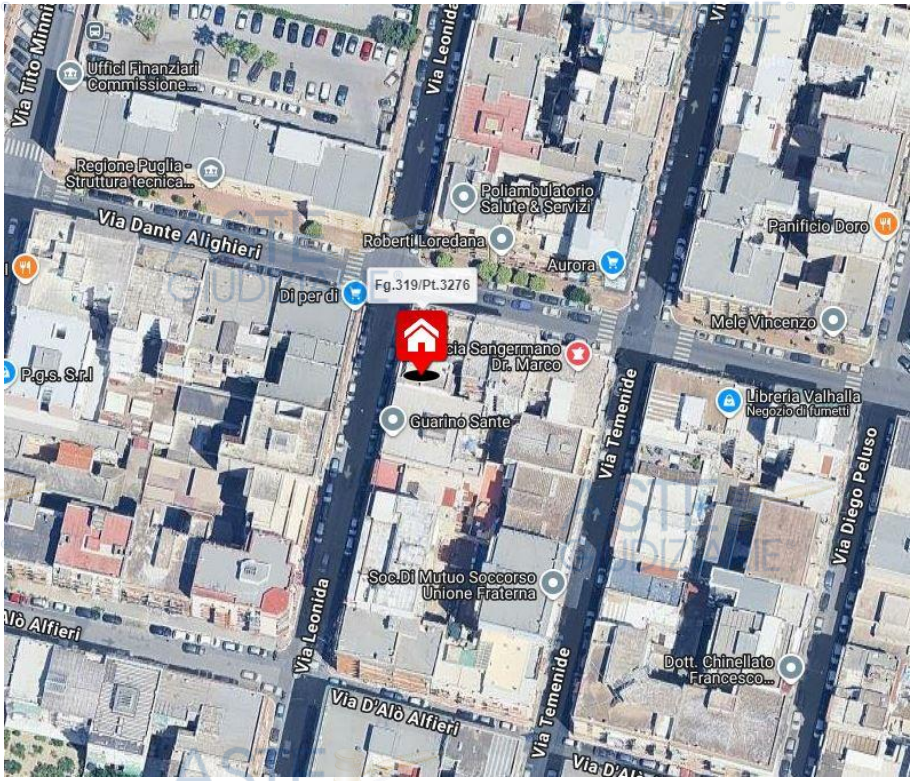


Figura 2 –Localizzazione del bene

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, due vani letto, un bagno e un ripostiglio con sovrastante tramezzo. Tutta l'abitazione sviluppa complessivamente una superficie utile interna di mq. 90,15 circa; completano la residenza due balconi per complessivi mq. 13,45 circa e una veranda di mq. 2,60 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 a due battenti, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro doppio protetti da avvolgibili; la pavimentazione è in ceramica del formato di cm. 30 x 30. Nel vano bagno sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo, vasca, 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. 7,5 x 15 sino a mt. 1,50 dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pavimento, che è rialzato dall'intero di cm. 20. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, di ricezione tv, citofonico, di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

Si precisa che, nella redazione della presente relazione di stima, non sono stati eseguiti collaudi statici né verifiche di funzionamento degli impianti esistenti; non sono state inoltre effettuate analisi volte ad accertare l'eventuale presenza di sostanze nocive nei manufatti, né indagini relative alla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici potenzialmente dannosi per la salute.

***STATO MANUTENTIVO*:** normale. Si segnala tuttavia che il vano bagno è dotato di una finestra che affaccia direttamente nel vano veranda; quest'ultimo risulta, di fatto, un tutt'uno con il vano ingresso, in quanto privo di infisso di separazione. Alcune pareti (lato strada) presentano lesioni del tipo a scalare.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	
Ingresso	mq. 18,35
Soggiorno - Cucina	mq. 30,85
Bagno	mq. 5.70
Vano letto 1	mq. 15,95
Vano letto 2	mq. 16,00
Ripostiglio	mq. 3,30
Totale superficie utile	**mq. 90,15**
Pertinenze	
Veranda	mq. 2,60
Totale superficie veranda	**mq. 2,60**
Balcone esterno	mq. 10,90
Balcone esterno	mq. 2,55
Totale superficie esterna	**mq. 13,45**

SUPERFICIE UTILE INTERNA APPARTAMENTO: Mq. 90,15

SUPERFICIE UTILE INTERNA VERANDA: Mq. 2,60

SUPERFICIE UTILE ESTERNA BALCONI: Mq. 13,45

CONFINI: L'immobile confina a nord con via Dante Alighieri, a ovest con via Leonida, a sud con vano scale e a est con altra u.i.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

Presso il Comune di Taranto è stata rinvenuta la seguente documentazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'autorizzazione rilasciata in data 03/08/1956 alla sopraelevazione dal 2° al 6° piano dello stabile di via Leonida 59
- l'autorizzazione rilasciata in data 10/12/1956 a sopraelevare il 7° piano arretrata allo stabile in via Leonida 59

AGIBILITÀ:

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 04/03/1957 con certificato del 02/04/1959 riferito alla originaria consistenza.

Rilievo fotografico



Foto 1 – Fabbricato



Foto 2 – Ingresso fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 3 – Ingresso immobile



Foto 4 – Ingresso



Foto 5 – Ingresso



Foto 6 – Veranda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 7 – Letto



Foto 8 – Vano

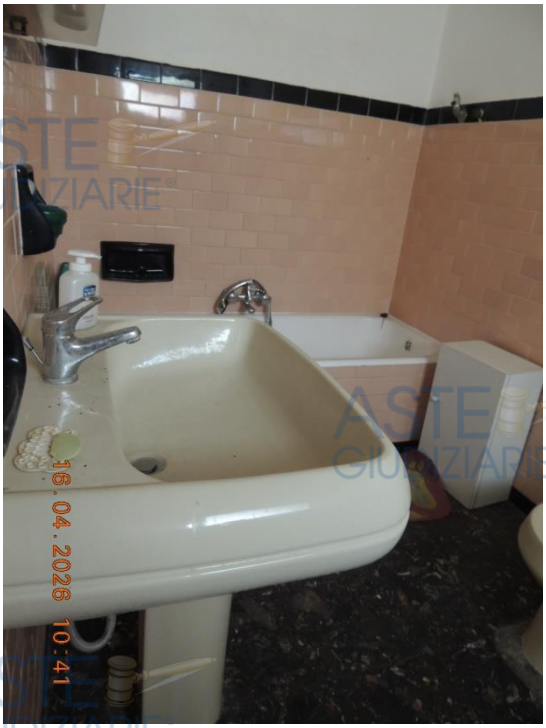


Foto 9 – Bagno



Foto 10 – Soggiorno Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 11 – Ripostiglio



Foto 12 – Balcone

SITUAZIONE URBANISTICA – DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ

Lo stato attuale dell'immobile risulta difforme rispetto al progetto originariamente approvato, sin dalla realizzazione, presentando modifiche ai prospetti, ampliamento della sagoma, diversa distribuzione interna degli spazi, assenza di un balcone previsto su via Dante e realizzazione di un balcone prospiciente l'interno, successivamente chiuso a veranda. Si rileva inoltre che il bagno non possiede i requisiti igienico-sanitari prescritti, in quanto la relativa finestra risulta affacciata sulla veranda. È altresì assente una porta di separazione tra l'appartamento e la veranda, circostanza che comporta la considerazione di tale spazio come superficie utile, con conseguente incidenza sul computo urbanistico-edilizio. Le difformità interne e l'incremento di volumetria risultano potenzialmente regolarizzabili, previa verifica di conformità alle normative vigenti in materia edilizia e urbanistica, anche in relazione all'eventuale applicabilità della disciplina sulla sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

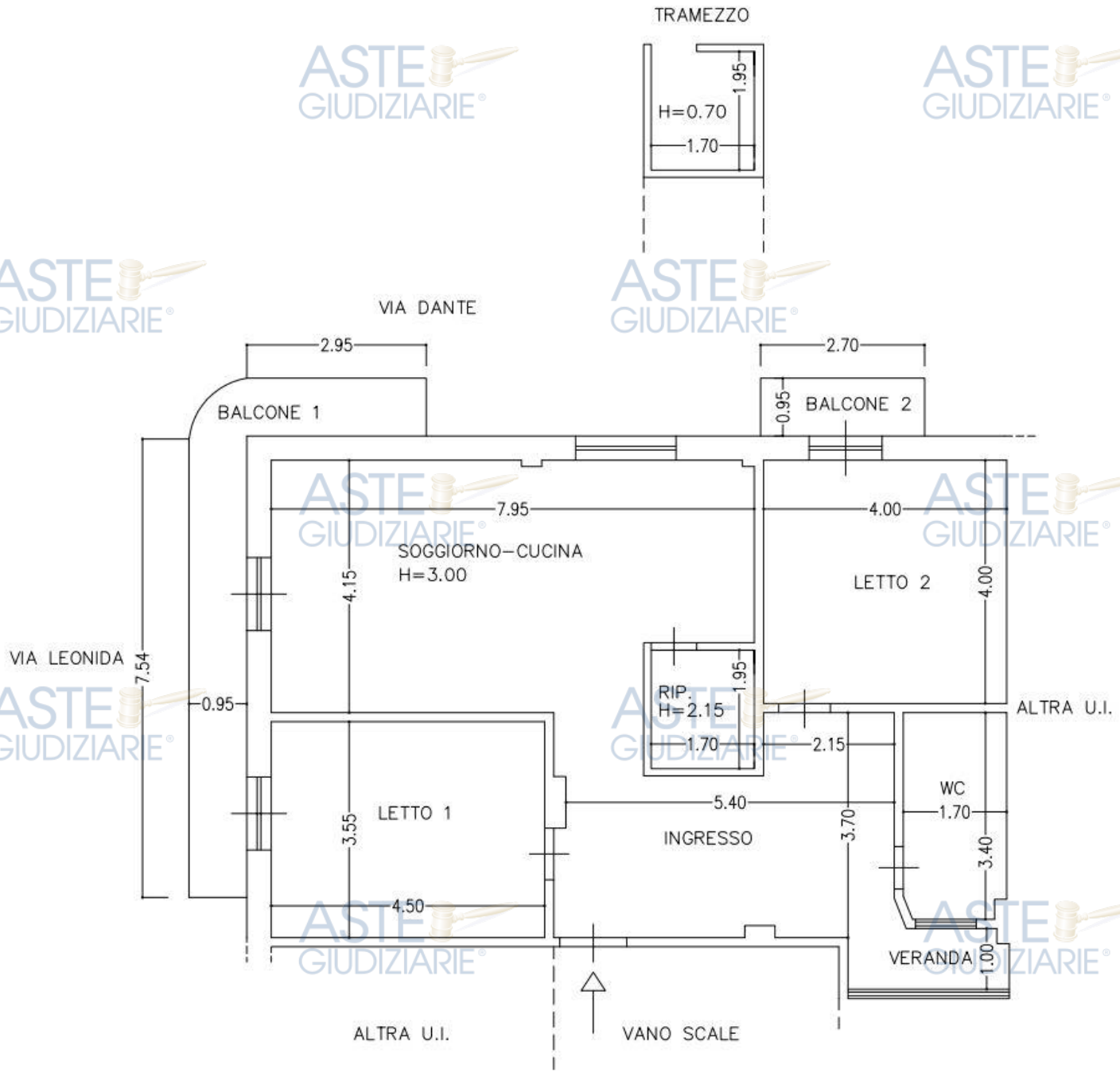
Gli illeciti edilizi riscontrati sono regolarizzabili mediante presentazione delle necessarie pratiche urbanistico-edilizie, con un costo presunto di **€ 7.000,00**, comprensivo di:

- onorario del tecnico abilitato per rilievi, redazione delle pratiche e delle relazioni tecniche necessarie;
- adeguamenti igienico-sanitari richiesti;
- collocazione di idonea porta di separazione tra appartamento e veranda.

Resta inteso che la possibilità di regolarizzazione dovrà essere confermata dagli accertamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale competente e subordinata alla normativa applicabile al caso concreto. I costi sopra indicati devono pertanto intendersi presuntivi e suscettibili di variazione in relazione a eventuali ulteriori oneri tecnici, amministrativi o diversi conteggi dell'Amministrazione competente. Tali costi saranno conseguentemente detratti dal valore di stima dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA E SUDDIVISIONE AMBIENTI:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati del Comune di Taranto								
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Categ**	**Cls.**	**Consist.**	**Sup.Cat.**	**Rendita**
Lotto "unico"	**319**	**3276**	**25**	**A/3**	**2°**	**5 vani**	**Mq. 112**	**€ 438,99**
	In ditta: [redacted]							

Nota: la planimetria catastale in atti rispecchia lo stato dei luoghi

Dal certificato per Notar Vincenzo Calderini risultano:

Iscrizioni

N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro
22217/ 6093	27/07/07	Ipoteca volontaria	Banca M.P.S. s.p.a.	[redacted]

Trascrizioni

N.r.	Data	Tipo	A favore	Contro
4944/ 3571	16/03/17	Verbale di pignoramento	Monte Paschi Siena s.p.a.	[redacted]
452/ 342	12/01/26	Verbale di pignoramento	Siena NPL 2018 s.r.l.	[redacted]

Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto proprietà	Quota	Provenienza	Rogante	Data	Data trascr.	N°
[redacted]	[redacted]	Compravendita	Notaio A. Latorraca	25/07/07	27/07/07	22216/ 13778

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone

Documentazione allegata/verificata

Atto Proven.	Visura catast.	Planim.	Contr. loc.	Estratto atto di matrimonio
Si	Sì	Si	//	No: non risultano atti di matrimonio

Oneri condominiali

Importo annuo gestione e manutenzione	Spese straordinarie già deliberate	Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi 2 anni
€. 469,56 (€ 39,13 mensili)	//	€ 1.814,49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (12/01/2026) si apparteneva [redacted] in virtù di atto di compravendita per Notar Angelina Latorraca del 25/07/2007 trascritto il 27/07/2007 ai nn. 22216/13778.

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

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

- [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 € 250,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 3.000,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 2.100,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di: € 2.100,00 / 0,03 = **€ 70.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (piano 6°),
- ✓ la carenza di parcheggi liberi nella zona; la maggior parte degli stalli presenti nelle immediate vicinanze è soggetta a sosta a pagamento.

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni economiche nel comune di Taranto, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 370,00 per una superficie di mq. 112 calcolata in base al DPR 138/98. Si ha:

€ 370,00 x 112 = € 41.440,00

Valore di mercato

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

€ (70.000,00 + 41.440,00) / 2 = **€ 55.720,00**

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 € 5.572,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche e adeguamenti € 7.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ulteriore riduzione del 10% per le condizioni in cui versa l'androne e per la mancanza di ascensore (che penalizza fortemente il sesto piano) € 5.572,00

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

Prezzo base del lotto € 37.500,00

C O N C L U S I O N I

Lotto "UNICO"

Piena proprietà dell'appartamento al 6° piano dello stabile privo di ascensore sito in Taranto, via Leonida n. 59. L'appartamento con ingresso a destra salendo le scale, recentemente ristrutturato, si compone di un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due vani letto, un bagno e un piccolo ripostiglio con tramezzo superiore; il tutto per una superficie utile di mq. 90 circa. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli. L'appartamento confina a nord con via Dante Alighieri, a ovest con via Leonida, a sud con vano scale e a est con altra u.i.; censito in catasto nel Comune di Taranto al foglio 319 p.lla 3276 sub 25 cat. A/3 cl. 2 cons. 5 vani di mq. 112 rendita € 438,99. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Presso il Comune di Taranto è stata rinvenuta la seguente documentazione:

a) autorizzazione rilasciata in data 03/08/1956 alla sopraelevazione dal 2° al 6° piano dello stabile di via Leonida 59

b) autorizzazione rilasciata in data 10/12/1956 a sopraelevare il 7° piano arretrata allo stabile in via Leonida 59;

c) dichiarazione di abitabilità dal 04/03/1957 con certificato del 02/04/1959, riferito alla originaria consistenza.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto depositato presso il Comune e per quanto concerne il bagno, non conforme ai requisiti igienico-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanitari vigenti. Tali difformità edilizie risultano, allo stato, suscettibili di regolarizzazione ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente. I relativi oneri, comprensivi dei costi necessari per le opere di adeguamento igienico-sanitario (salvo diversa valutazione e quantificazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale), sono stati congruamente detratti dal valore di stima. L'immobile attualmente è libero da persone.

Valore stimato € 37.500,00 (diconsi € trentasettemilacinquecento/00)

Taranto, 08/05/2026

L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale
5. Comunicazione ufficio Stato civile
6. Certificazione condominiale
7. Atto di provenienza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009