



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. ssa FRANCESCA ZANNA

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di
esecuzione immobiliare n° 41/2024 R. G. E. promosso da:**

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode: Avv. VALENTINA GIGANTE

Taranto, febbraio 2025

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. 27 pagine numerate, inclusi frontespizio ed
indice, e n. 11 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.....	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	9
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	10
7)	Sopralluogo.....	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica.....	11
10)	Caratteristiche zona.....	11
11)	Fabbricato.....	11
12)	Area pertinenziale	13
13)	Appartamento.....	13
14)	Pertinenze	18
15)	Materiali e impianti.....	18
16)	Prestazione energetica	18
17)	Stato manutentivo.....	18
18)	Conclusioni.....	19
19)	Superfici delle unità immobiliari.....	19
20)	Confini.....	20
21)	Dati catastali.....	20
22)	Pratica edilizia	21
23)	Agibilità	21
24)	Eventuali difformità.....	21

25)	Condonabilità	22
26)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento:19/03/2024 ...	22
27)	Vincoli ed oneri giuridici	22
28)	Stato di possesso	24
29)	Spese condominiali	24
30)	Metodo di stima adottato	24
31)	Valutazione dell'immobile	26

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

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

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa

Allegato 5) Planimetrie catastali attuale e di impianto

Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio

Allegato 7) Atti di provenienza

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Allegato 9) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto

Allegato 10) Ispezioni ipotecarie

Allegato 11) Verbale di sopralluogo

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

Nomina: 29/07/2024 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna, comunicata a mezzo P.E.C. in pari data

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 29/07/2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/03/2025

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 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, 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 datata 20/03/2024 a firma del Notaio Dott. ssa [REDACTED].

Risulta che l'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] - per la quota di 1/1 di piena proprietà – dal Sig. [REDACTED], con atto di compravendita per Notaio Dott.ssa [REDACTED] del 09/07/2014 Rep. 1048/Rac. 766, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 15/07/2014 ai nn. 14129/11390;

al Sig. [REDACTED] era pervenuto dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Dott. [REDACTED] del 14/05/2005 Rep. 206820 Rac. 13432, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 15/06/2005 ai nn. 15927/10191; ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] era pervenuto con atto di compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 15/12/1994 Rep. 14435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data 16/12/1994 ai nn. 17835/14049.

Tutti gli atti di provenienza sopra citati sono riportati in copia nell'Allegato 7.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 19/03/2024.

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 attuali e storici dell'immobile pignorato sono desumibili dalla certificazione notarile e dalla visura storica dell'immobile riportata nell'Allegato

3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; pertanto, si sono richieste informazioni al Comune di Taranto, da cui risulta che l'esecutato è di stato civile libero (*ved. pec ricevuta in data 21/10/2024 dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Taranto riportata nell'Allegato 9*).

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
41/2024	1	Piena proprietà dell'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 243 part. 2233 sub 13, Corso Italia n. 106, piano 5, categoria A4, 5,5 vani

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto									
1	243	2341	13	1	A/4	3	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree sc.**: 91 m ²	426,08
Intestati: _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____ Proprietà per 1/1									
Indirizzo: Corso Italia n. 106 Piano 5									

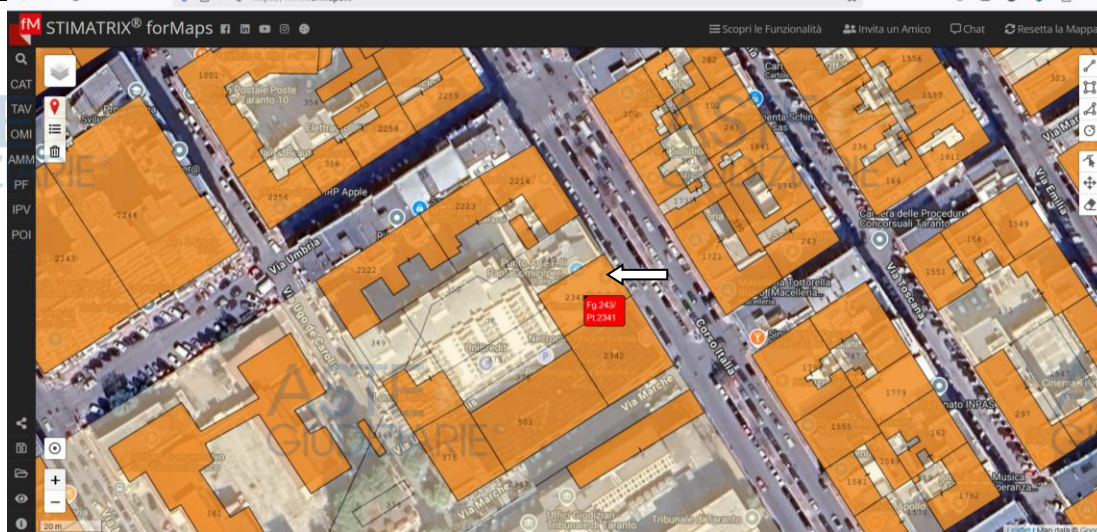


Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stimatrix® forMaps)

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale in atti, risalente al 2014, non è conforme allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e realizzazione di una veranda prospiciente il cortile. Non si è ritenuto opportuno, tuttavia, effettuare l'aggiornamento catastale, in quanto la veranda dovrà essere rimossa, per quanto esposto al successivo par. 25; per l'aggiornamento catastale verrà detratto l'importo di 500 euro dal valore di mercato dell'immobile.

I dati catastali indicati in pignoramento individuano univocamente l'immobile pignorato; i dati catastali di provenienza riportati nella certificazione notarile risultano corretti.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali attuale e di impianto.

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 Taranto, l'Archivio Notarile, l'Amministratore pro tempore del Condominio 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, fissato per il giorno 15/10/2024 alle ore 16,00, si è svolto regolarmente alla presenza dell'Ausiliario Avv. Valentina Gigante e dell'esecutata. Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni del fabbricato (ved. *Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2*.

E' stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 11*.

8) Reindividuazione dei lotti

Non risulta possibile la suddivisione in lotti, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con unico accesso.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Diritto di proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 94 mq commerciali, sita al quinto piano a sinistra salendo le scale del fabbricato di Corso Italia n. 106 a Taranto, non dotato di ascensore, costituita da ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, bagno, un balcone prospiciente Corso Italia ed un balcone interno con accesso dalla cucina, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 243 del Comune di Taranto particella 2341 sub. 13 ex particella 2233 sub. 13.

10) Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona semiperiferica del Comune di Taranto, ad alta densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1950 – 1970; nel raggio di 300 m vi sono banche, scuole, supermercati, ristoranti, bar, farmacie, chiese, un cinema, l'ufficio postale, altre attività commerciali, le sedi del Tribunale di Taranto e della Polizia di Stato.

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 buon interesse commerciale.

11) Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato prospiciente Corso Italia (in precedenza denominato Via Murivetere), risalente alla fine degli anni Cinquanta, dalle linee architettoniche estremamente semplici, situato nell'isolato fra Via Marche e Via Umbria.

La struttura del fabbricato è in c.a., costituita da travi e pilastri con solai piani, in laterocemento, con murature esterne di spessore 40 cm circa ed interne di spessore 10 cm circa ed intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore grigio, con fasce marcapiano di colore terracotta.

Consta di piano piano terra, adibito a locale commerciale, e cinque piani superiori adibiti a civile abitazione per complessive undici unità immobiliari.

Vi si accede da Corso Italia da un portone in profilati metallici e vetri che conduce all'androne del fabbricato ed alla scala (ved. Foto n° 4 e n° 5 dell'Allegato 1).

L'edificio è in discrete condizioni di uso e manutenzione.

È dotato di scala interna a due rampe, che collega il piano terra con i piani superiori ed al momento non è prevista l'installazione dell'ascensore.

Il pavimento dell'androne è rivestito con piastrelle ceramiche, così come le pareti sino ad un'altezza di 1,80 circa, i pianerottoli di arrivo e di riposo sono rivestiti in marmette, i gradini in marmo e in piastrelline ceramiche; la ringhiera delle scale è in ferro di colore marrone chiaro con passamano in legno.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono in legno e vetro o in alluminio anodizzato e vetro, protetti da tapparelle in p.v.c..

I balconi esterni sono delimitati da ringhiere in ferro di colore marrone.



Fig. 2) Prospetto del fabbricato su Corso Italia – La posizione dell'appartamento è indicata dalla freccia



Fig. 3) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con il segnalino rosso, estratta da Google maps®

12) Area pertinenziale

Il fabbricato è dotato di cortile interno.

13) Appartamento

L'appartamento di proprietà dell'esecutata è situato al quinto piano del fabbricato con accesso a sinistra salendo le scale (ved. Fig. 4).



Fig.4) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, bagno con soppalco, un balcone prospiciente Corso Italia ed un balcone interno con accesso dalla cucina chiuso con veranda (ved. Fig. 5 e Fig. da 6 a 18).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è variabile da 1,95 m circa, per la presenza di soppalco sul bagno, a 2,97 m circa nelle altre stanze.

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



Fig. 5) Planimetria rilevata dell'appartamento



Fig. 6) e Fig. 7) Foto dell'ingresso



Fig. 8) e Fig. 9) Foto del corridoio e della camera da letto



Fig. 10) e Fig. 11) Foto del bagno e del soppalco sul bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 12) Foto del soggiorno

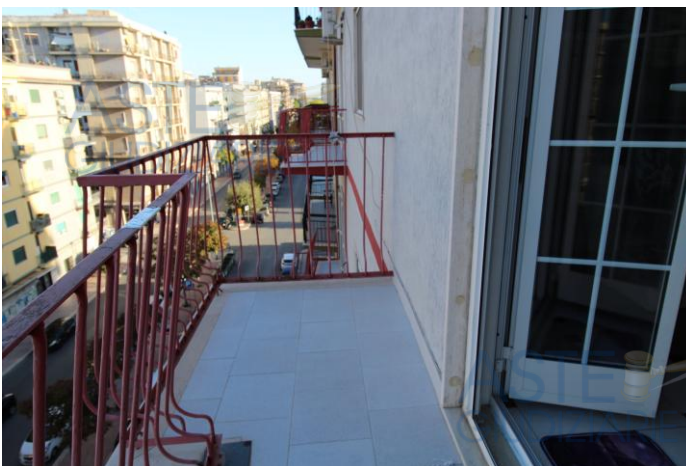


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 13) Foto del soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 14) Foto del balcone prospiciente Corso Italia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 15) e Fig. 16) Foto della cucina



Fig. 17) e Fig. 18) Foto della veranda sul cortile

14) Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del balcone e del soppalco.

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono in legno a riquadri bianchi e vetri, gli infissi esterni sono in vetro e p.v.c. elettrocolorato di colore bianco con tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e grigio e le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica di colore chiaro di grande formato con tozzetti grigi ed in cucina in laminato.

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

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv e idrico – fognante.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

Per il raffrescamento estivo e il riscaldamento è stato installato un condizionatore a pompa di calore con macchina esterna posta sulla facciata prospiciente Corso Italia.

16) Prestazione energetica

Dall'attestato di certificazione energetica, scaduto nel 2022, allegato all'atto di compravendita riportato nell'Allegato 7, risulta che l'appartamento è classificato in classe G.

17) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento è discreto.

18) Conclusioni

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione discrete.
È posizionato in una zona di ottimo 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+BDQ_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 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². 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 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

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	22,52
Ripostiglio	1,23

Disimpegno	6,63
Cucina	11,06
Soggiorno	23,89
Camera da letto	11,94
Bagno*	4,44
Totale superficie netta appartamento	81,71
*Non viene inserita la superficie del soppalco sul bagno, che dovrà essere oggetto di demolizione	
Balconi	Superfici (mq)
Balcone prospiciente Corso Italia	3,20
Veranda prospiciente il cortile**	5,21
**Viene considerata la superficie del balcone, in quanto la veranda dovrà essere rimossa	
Totale superficie netta balconi	8.41

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

La **superficie commerciale** dell'appartamento è di complessivi **94 m²** circa= **91 m² + 3 m²** di superficie omogeneizzata dei balconi.

20) Confini

L'appartamento confina a nord con altro fabbricato, ad est con Corso Italia, a sud con vano scala e con il sub. 14 della particella 2341 del Foglio 243 del Catasto Urbano del Comune di Taranto, ad ovest con cortile.

21) Dati catastali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto									
U	243	2341	13	1	A/4	3	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree sc.**: 91 m ²	426,08
Intestati: [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 1/1									
Indirizzo: Corso Italia n. 106 Piano 5									

22) Pratica edilizia

La costruzione originaria del fabbricato, costituita da piano terra e quattro piani superiori, è stata autorizzata il 26/01/1957; successivamente, in data 26/02/1957 è stata concessa l'autorizzazione per la sopraelevazione del quinto piano.

Per l'unità immobiliare oggetto di indagine è stato rilasciato in data 03/11/2005 P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per ristrutturazione con apertura in cucina di una finestra sul cortile interno, modifiche interne e realizzazione di un piccolo ripostiglio.

I titoli edilizi sopra citati con i grafici approvati sono riportati in copia nell'*Allegato 9*.

23) Agibilità

Il fabbricato risulta dotato di abitabilità, tuttavia, poiché occorrerà presentare nuova pratica edilizia, a fine lavori dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti.

24) Eventuali difformità

Vi sono alcune difformità rispetto al grafico approvato con il P.d.C. in sanatoria del 2005, consistenti in incrementi superficiali (ad esempio una delle dimensioni della cucina è di m. 3,70 rispetto ai m. 3,30 riportati nel progetto oggetto di concessione), chiusura di balcone prospiciente il cortile con veranda, realizzazione di soppalco sul bagno e differenza di altezza (l'altezza rilevata è di circa 2,97 m rispetto ai 3,20 m riportati nel progetto oggetto di concessione).

25) Condonabilità

Poiché nel bagno non è rispettata l'altezza minima di 2,40 m prescritta dal Regolamento di Igiene e Sanità del Comune di Taranto, a causa della realizzazione del soppalco, lo stesso dovrà essere demolito, ripristinando lo status quo ante.

Allo stesso modo, dovrà essere rimossa la veranda.

Si ritiene che gli incrementi superficiali e la diminuzione di altezza siano stati realizzati in fase di costruzione del fabbricato e che le misure riportate nel P.d.C. del 2005 non siano precise, quindi le altre difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di richiesta di P.d.C. a sanatoria, in rettifica del precedente, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso presunto di complessivi Euro 5.000 circa, per: demolizione del soppalco, rimozione della veranda e trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata, spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

26) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 19/03/2024

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Taranto – Catasto Fabbricati Foglio 243 Particella 2233 sub 13 (ora part. 2341, ex 245)						
Proprietà	1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 7)	Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	09/07/ 2014	15/07/2014	14129/11390

27) Vincoli ed oneri giuridici**27.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

27.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

27.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

27.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

L'esecutata è di stato libero.

27.1.4) 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.

27.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

27.2.1) Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
*1341	15/07/2014	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	██████████ / ██████████
*ANNOTAZIONE presentata il 09/09/2014 Registro particolare n. 1615 Registro generale n. 17371- EROGAZIONE A SALDO			
*ANNOTAZIONE presentata il 09/09/2014 Registro particolare n. 1616 Registro generale n. 17372- QUIETANZA E CONFERMA			
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 10			

27.2.3) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
5615	19/03/ 2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	██████████ / ██████████
Ved. nota di trascrizione riportate nell'Allegato 10			

28) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dall'esecutata.

29) Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	Euro 500 circa
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (al 30/10/2024)	Euro 1.490,25
Totale arrotondato	Euro 1.500,00
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 6; l'appartamento sviluppa 70,538 millesimi.	

30) 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 Giudiziale" 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ento **ASTE** 
GIUDIZIARIE®

ASTE nel caso in
GIUDIZIARIE® Si sono con

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

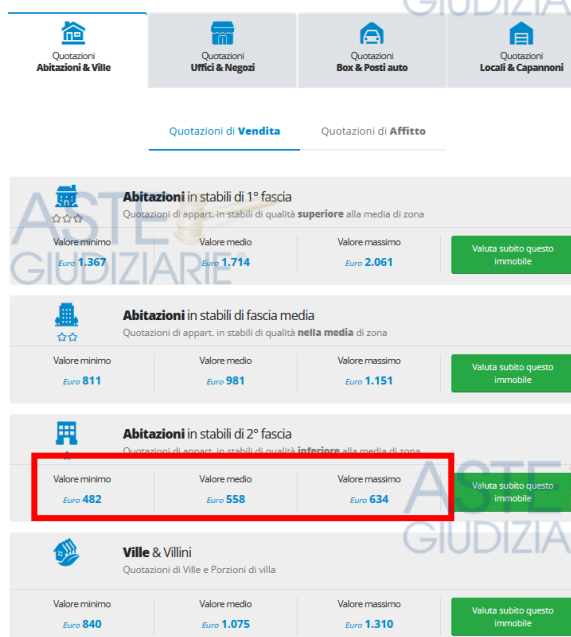


Fig. 20) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto (Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,)

31) Valutazione dell'immobile

Si assegna all'appartamento il valore unitario di 630,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 19 e 20).

$$V_{\text{imm}} = 630,00 \text{ Euro/mq} \times 94,00 \text{ mq} = 59.220,00 \text{ Euro}$$

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	-5.220
Regolarizzazione edilizio – urbanistica, catastale, S.C.A. e lavori di demolizione, rimozione e ripristini	-5.500
Stato di uso e manutenzione	“

Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	“
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni (arrotondate)	-1.500
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-12.220

Si propone per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro**
(59.220,00 – 12.220,00) = Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00).

Taranto, 15/02/2025

Ing. Daniela Picciarelli

