



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott. Andrea Paiano**



**Relazione di consulenza**



**dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE**

**nel procedimento di esecuzione immobiliare n°56/2024 R.G.E.**



**Promosso da**

**“DOVALUE S.P.A.”**



**Contro**

**“\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”**



**Indice**

<b>RELAZIONE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
0.1 Quesiti .....	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti .....	8
0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 15.03.2024	9
0.5 Note sulla situazione catastale .....	9
0.6 Operazioni peritali.....	9
0.7 Sopralluoghi .....	9
0.8 Re - Individuazione dei lotti.....	10
0.9 Catasto – Lotti re-individuati .....	11
<b>1. LOTTO UNICO.....</b>	<b>12</b>
1.1 Descrizione sintetica .....	12
1.2 Caratteristiche zona.....	12
1.3 Descrizione del fabbricato .....	13
1.4 Descrizione dell'unità abitativa .....	13
1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa.....	14
1.6 Stato manutentivo .....	15
1.7 Superfici rilevate .....	15
1.8 Confini .....	16
1.9 Catasto.....	16
1.10 Pratica edilizia.....	16
1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia .....	17
1.11.1 Difformità e regolarizzazione catastale.....	17
1.11.2 Difformità e regolarizzazione urbanistico / edilizia.....	17
1.12 Agibilità .....	17
1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie. ....	18
1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 15.03.2024, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni .....	18
1.15 Stato civile dell'esecutato .....	19
1.16 Stato di possesso .....	19
1.17 Vincoli opponibili all'acquirente.....	19
1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	19

1.19	Oneri condominiali .....	20
1.20	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata .....	20
1.21	Successioni.....	20
1.22	Valutazione economica del lotto.....	21
1.22.1	Metodo di stima adottato.....	21
1.22.2	Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie.....	22
1.22.3	Superfici commerciali rilevate.....	23
1.22.4	Stima del valore totale di mercato.....	23
1.22.5	Adeguamenti e decurtazioni della stima .....	23
1.22.6	Valore finale stimato del lotto.....	24
1.23	Elenco allegati.....	24
1.24	<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b> .....	26



**0.1 Quesiti**

Giuramento con modalità telematica: 28/10/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 28/10/2025, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma 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;

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 o 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 precedente 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 dei 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 comma 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 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) 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 proprietà 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 precedenti 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 precedente entro quindici 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 i 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 estrarre 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.

\*\*\*\*\*

## 0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato con annotazioni.

(Cfr. Allegato 4)

## 0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<b>56/2024</b>	<b>Unico</b>	<b>Comune di Taranto</b>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla via Regina Elena n. 5; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, particella 2275, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, via Regina Elena n. 5, piano T, rendita Euro 485,47.
<b>NOTE:</b> <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 06.02.2024 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 15.03.2024 al n.5357 R.P. e al n. 7166 R.G.</i>		

#### 0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 15.03.2024

		<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>								
		<b>Comune di Taranto</b>								
		<b>Fg.</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Lotto</b>									Totale: 95,00 mq.	
	<b>Unico</b>	319	2275	1	1	A/3	4	4	Totale escluse aree scoperte: 95,00 mq.	€ 485,47
		<b>INDIRIZZO:</b> VIA REGINA ELENA n. 5 Piano T								
		<b>INTESTATI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>***** nato a ***** (**) il **/**/****, *****; Proprietà 1/1.</li></ul>								

(Cfr. Allegato 6).

#### 0.5 Note sulla situazione catastale

- L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 319 particella 2275 risulta correlata con la particella n. 3444 del Catasto Terreni (Cfr. Allegato 7).
- La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione interna (Cfr. Allegato 8).

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nei paragrafi "1.11.1 Difformità catastale e Regolarizzazione catastale".

#### 0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso l'unità immobiliare pignorata e ricerche presso gli uffici comunali di Taranto, l'ufficio territorio servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, e l'ufficio dell'amministratore pro-tempore del fabbricato, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

#### 0.7 Sopralluoghi

Ai fini della regolare esecuzione delle operazioni peritali, in data 11/11/2025 lo scrivente

C.T.U. ha inviato il calendario delle operazioni di sopralluogo:

al debitore, mediante raccomandata A/R n. 20100168646-1, regolarmente consegnata in data 14/11/2005.

all'avvocato \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, legale del creditore procedente, tramite PEC;

all'IVG Taranto, custode giudiziario, sempre tramite PEC.

Il calendario prevedeva il sopralluogo presso il bene pignorato in data 20/11/2025 alle ore 15:30 (cfr. Allegato 2).

Alla data stabilita, erano presenti:

il signor \*\*\*\*\* per l'IVG;

la parte debitrice esecutata;

lo scrivente C.T.U.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi, nonché per acquisire gli elementi necessari alla stima.

A conclusione delle operazioni, è stato redatto verbale di sopralluogo, controfirmato da tutti i presenti (Cfr. Allegato 3).

## 0.8 Re - Individuazione dei lotti

È stato individuato un unico lotto di vendita: non risulta possibile la divisione in più lotti trattandosi di un appartamento con un unico ingresso.

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>56/2024</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Taranto, in Via Regina Elena n.5, con porta di ingresso sul lato sinistro dell'androne condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, secondo disimpegno, bagno e ripostiglio-lavanderia, per una superficie utile interna complessiva di mq. 73,00 circa. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di

		<p>Taranto al foglio 319, particella 2275, subalterno 1, zona censuaria 1, indirizzo Via Regina Elena n. 5 Piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 95,00 mq. (totale escluse aree scoperte 95,00 mq.), rendita catastale € 485,47.</p> <p>L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, androne condominiale e con Via Regina Elena, salvo altri.</p>
--	--	--

### 0.9 Catasto – Lotti re-individuati

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<b>Comune di Taranto</b>									
	<b>Fg.</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Lotto Unico</b>	319	2275	1	1	A/3	4	4	Totale: 95,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 95,00 mq.	€ 485,47
	<b>INDIRIZZO: VIA REGINA ELENA n. 5 Piano T</b>								
<b>INTESTATI:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>***** nato a ***** (**) il **/**/****, *****, Proprietà 1/1.</li> </ul>									

(Cfr. Allegato 6).

## 1.1 Descrizione sintetica

***Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento  
a uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato  
sito nel Comune di Taranto alla Via Regina Elena n.5.***

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Taranto, in Via Regina Elena n.5, con porta di ingresso sul lato sinistro dell'androne condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, secondo disimpegno, bagno e ripostiglio-lavanderia, per una superficie utile interna complessiva di mq. 73,00 circa.

## 1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Regina Elena n. 5, nel quartiere Borgo Umbertino, area centrale della città a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Il quartiere, realizzato tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, è caratterizzato da una maglia viaria regolare e da fabbricati di tipo civile e signorile, sviluppati su più piani fuori terra.

La zona risulta urbanisticamente consolidata e dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano e illuminazione pubblica) e secondaria (scuole, uffici, strutture sanitarie, attività commerciali e di ristorazione).

L'area è ben collegata con le principali arterie cittadine — in particolare Corso Umberto I, Via D'Aquino e Via Di Palma — nonché con il Lungomare Vittorio Emanuele III, raggiungibile in pochi minuti. Sono presenti fermate del trasporto pubblico urbano, parcheggi pubblici e un'elevata accessibilità pedonale.

Il contesto si distingue per un buon livello di vivibilità e per una discreta appetibilità residenziale, grazie alla posizione centrale e alla presenza diffusa di servizi.

Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade nella zona classificata come "edilizia esistente di tipo B", identificata con la sigla "D4", secondo quanto previsto dalla vigente variante al Piano Regolatore Generale.

*(Cfr. Allegato 1 – Foto aerea 1).*

### 1.3 Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di stima costituisce un corpo di fabbrica d'angolo tra Via Regina Elena e Corso Umberto, con ingresso principale su Via Regina Elena.

Il fabbricato si articola su un piano terra rialzato e tre piani fuori terra sovrastanti ed è dotato di impianto ascensore.

La costruzione presenta una tipologia edilizia tradizionale in muratura portante; le murature esterne, dello spessore di circa 55 cm, risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiare, con cornici marcapiano e semplici modanature a evidenziare i prospetti.

I balconi prospicienti le vie pubbliche e quelli affacciati sul cortile interno sono dotati di ringhiere in ferro lavorato.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono di colore bianco e muniti di sistemi oscuranti del tipo avvolgibile.

Il portone d'ingresso principale è realizzato in legno massello ed è corredato da sopra-luce vetrato.

L'androne condominiale presenta pavimentazione in cemento e graniglia di marmo, mentre il vano scala è rivestito in marmo bardiglio.

(Cfr. Allegato 1 foto 2-3-4-5-6-7-8).

### 1.4 Descrizione dell'unità abitativa

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra rialzato dell'edificio, con accesso mediante porta collocata sul lato sinistro dell'androne comune prospiciente la pubblica via (All.1 foto 9).

L'immobile presenta doppia esposizione, rispettivamente su Via Regina Elena e sul cortile interno, e risulta composto da: ingresso-disimpegno (All.1 foto 10), cucina (All.1 foto 11 e 12), due camere da letto (All.1 foto 13-14), secondo disimpegno, bagno (All.1 foto 15) ripostiglio-lavanderia (All.1 foto 16).

La distribuzione interna si sviluppa come segue:

- l'ingresso immette in un disimpegno con funzione distributiva verso i principali ambienti; da esso si accede alle due camere da letto, entrambe con affaccio su Via Regina Elena e dotate dei prescritti requisiti di aerazione e illuminazione naturale, in conformità al Regolamento Edilizio e d'Igiene del Comune di Taranto e al D.M. 5/7/1975;
- dal medesimo disimpegno si accede alla cucina abitabile, posta sul fronte interno e dotata

di apertura verso il cortile condominiale;

– in continuità con il primo disimpegno si sviluppa un secondo disimpegno che distribuisce i locali di servizio, costituiti da bagno finestrato, conforme ai requisiti di ventilazione diretta, e ripostiglio–lavanderia.

La conformazione planimetrica risulta regolare, con chiara distinzione tra zona notte, affacciata sulla pubblica via, e zona servizi (cucina, bagno e ripostiglio–lavanderia) collocata sul fronte interno dell'edificio.

Nella planimetria allegata è rappresentata la distribuzione degli ambienti (*Cfr. Allegato 10*).

La superficie utile interna abitabile è di mq.73,00 circa.

L'altezza degli ambienti è di m. 4,10 circa.

Nel bagno è presente una pedana in muratura, realizzata per il passaggio degli impianti, alta cm. 10 circa.

### **1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa**

Le finiture interne risultano di buona qualità. La pavimentazione degli ambienti è realizzata in ceramica.

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; le pareti del bagno, della zona cottura della cucina e del ripostiglio-lavanderia presentano rivestimento parziale in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana, completi di rubinetteria funzionante, e risulta composto da lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Le porte interne sono in legno con finitura bianca e specchiatura vetrata.

Gli infissi esterni sono in legno con finitura bianca e specchiatura vetrata: quelli prospicienti la pubblica via sono muniti di avvolgibili, quello della cucina di persiana, mentre quelli del bagno e del ripostiglio-lavanderia risultano dotati di grata metallica di protezione.

L'ingresso dell'unità immobiliare è dotato di porta in legno con sopra luce.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

Impianto elettrico monofase per uso civile con potenza impegnata pari a 3 kW, costituito da linee luce, prese e caldaia, protetti da interruttore magnetotermico differenziale, comandato da interruttore generale (contatore E.N.E.L.);

Impianto idrico a servizio del bagno, della cucina e della lavanderia;

Impianto termico con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia installata nel bagno.

Non si dispone della certificazione di conformità relativa agli impianti presenti.

## 1.6 Stato manutentivo

L'unità immobiliare si trova in uno stato manutentivo sufficiente, apparendo verosimilmente sottoposta a interventi di manutenzione recente.

Per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta, non si riscontrano lesioni strutturali; le murature appaiono integre e non si evidenziano fenomeni di umidità o infiltrazioni. Gli intonaci e le pitturazioni interne si presentano in condizioni complessivamente sufficienti, senza distacchi o degradi. I pavimenti risultano integri e idonei all'uso. I rivestimenti sono in sufficiente stato e privi di distacchi. Gli infissi esterni appartengono all'originaria costruzione, presentano evidenti limiti di isolamento termico e necessitano di manutenzione ordinaria. Le porte interne si trovano in condizioni complessivamente adeguate: parte di esse è stata oggetto di recente riverniciatura, mentre altre risultano in corso di manutenzione.

Gli impianti appaiono funzionanti, sebbene la valutazione sia fondata su rilievo visivo e riscontri di carattere generale, non essendo stato possibile procedere alla verifica diretta del loro funzionamento.

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, a vista, si presenta in condizioni manutentive sufficienti, fatta eccezione per alcune porzioni di intonaco, e mostra uno stato generale che ne garantisce la normale fruibilità.

## 1.7 Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>		
1) Ingresso-disimpegno	mq.		6,60
2) Cucina	mq.		12,80
3) Camera Letto n.1	mq.		19,50
4) Camera Letto n.2	mq.		20,40
5) Secondo disimpegno	mq.		2,20
6) Bagno	mq.		4,40
7) Ripostiglio-lavanderia	mq.		6,90
<b><i>Totale Superficie arrotondata</i></b>	<b>mq.</b>		<b>73,00</b>

<b>Superficie abitativa lorda</b>	
mq.	<b>96,00</b>
<b>Note:</b> La superficie abitativa lorda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni).	

(Cfr. Allegato 10).

### 1.8 Confini

L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, androne condominiale e con Via Regina Elena, salvo altri.

### 1.9 Catasto

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<b>Comune di Taranto</b>									
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>Lotto Unico</b>	319	2275	1	1	A/3	4	4	Totale: 95,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 95,00 mq.	€ 485,47
	<b>INDIRIZZO:</b> VIA REGINA ELENA n. 5 Piano T								
<b>INTESTATI:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ***** nato a ***** (**) il **/**/****, *****;</li> </ul> Proprietà 1/1.									

(Cfr. Allegato 6).

### 1.10 Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata reperita la seguente documentazione urbanistico-edilizia: progetto approvato il 22/07/1934 dall'Ufficio Tecnico per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sito in via Regina Elena, angolo Corso Umberto.

(Cfr. Allegato 9).

## **1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia**

### **1.11.1 Difformità e regolarizzazione catastale**

La planimetria catastale (*Cfr. Allegato 8*), risulta difforme dallo stato di fatto rilevato, per diversa distribuzione interna.

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), da considerare nei necessari adeguamenti e correzioni della stima.

### **1.11.2 Difformità e regolarizzazione urbanistico / edilizia**

Rispetto al progetto assentito, l'unità immobiliare presenta una diversa articolazione distributiva interna, nonché una ridotta consistenza planimetrica, quest'ultima derivante dall'arretramento di un muro di confine verso un locale garage di proprietà di terzi, avente accesso dal cortile condominiale interno.

Dalla planimetria catastale di primo impianto, redatta in data 24/04/1940, risulta che la minore consistenza dell'unità è verosimilmente riconducibile alla configurazione originaria del fabbricato.

Considerato che la planimetria catastale di primo impianto è stata redatta anteriormente alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, lo stato legittimo dell'immobile può essere individuato in tale elaborato grafico.

Con riferimento alla suddetta planimetria, lo stato dei luoghi rilevato presenta una lieve difformità distributiva, riconducibile all'ampliamento del vano ripostiglio/lavanderia, ottenuto mediante demolizione della parete divisoria con un preesistente vano di disimpegno e relativo accorpamento.

La difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, cui si sommano gli oneri tecnici e amministrativi, stimati in circa € 2.500,00, per un importo complessivo di € 3.500,00 (tremilacinquecento). Tale somma sarà considerata tra gli adeguamenti e le rettifiche della stima finale.

## **1.12 Agibilità**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto,

Pagina 17

Esecuzione immobiliare al n° 56/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "DOVALUE S.P.A." Contro: "\*\*\*\*\*"

non risulta agli atti alcun certificato di agibilità rilasciato per l'unità immobiliare oggetto di stima. La mancanza di tale certificazione sarà debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di stima dell'immobile.

### 1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE	Euro 3.500,00

### 1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 15.03.2024, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

Tabella sintetica

*Fig. 319 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.IIa n° 2275, sub.1.*

Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 15/03/2024 al 19/12/2018	<b>Piena Proprietà 1/1</b> ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Turco Angelo	13/12/2018	19/12/2018	30331 21680
Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 19/12/2018 al 26/10/1995	<b>Piena Proprietà 1/1</b> ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Quaranta Angelo Raffaele	16/10/1995	26/10/1995	16055 13459

(Cfr. Allegato 5).

**Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

### 1.15 Stato civile dell'esecutato

Alla data di acquisto dell'immobile, avvenuto in data 13/12/2018, il soggetto esecutato risulta divorziato.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile competente, risulta che l'esecutato è stato coniugato a decorrere dal 24/08/1981, con regime patrimoniale di separazione dei beni, e che il relativo vincolo matrimoniale è stato sciolto con sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Taranto in data 22/12/1995, divenuta definitiva in data 17/01/1996.

(Cfr. Allegato 4).

### 1.16 Stato di possesso

L'appartamento risulta occupato dal debitore.

(Cfr. Allegato 4).

### 1.17 Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.

### 1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

#### Tabella sintetica

<i>Fig. 319 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.lla n° 2275, sub.1.</i>			
<b>Iscrizioni</b>			
<i>nn.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
30332 3805	19/12/2018	Ipoteca Volontaria	UNICREDIT SPA Sede Milano c.f. 00348170101
<b>contro:</b>			
● ***** nato a ***** (** il **/**/****, *****;			
<b>Trascrizioni</b>			
<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7166 5357	15/03/2024	Pignoramento	ITACA SPV SRL Sede Conegliano (TV) c.f. 05310700264
<b>contro:</b>			
● ***** nato a ***** (** il **/**/****, *****;			

## 1.19 Oneri condominiali

Da comunicazione ricevuta dall'amministratore-protempore, risulta quanto segue:

Importo annuo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria.	Euro 390,00
Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.	Non risultano
Spese condominiali già scadute e non pagate.	Conguaglio rendiconto al 31/12/2024 Euro 1.636,82 Quota ordinaria 2025 Euro 390,00 Insoluti acqua (consumi) Euro 292,12
<b>TOTALE ESPOSIZIONE AL 25/11/2025</b>	<b>Euro 2.318,94</b>
Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, da parte del condominio.	Non risultano procedimenti

(Cfr. Allegato 11)

## 1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non risulta oggetto di interventi di edilizia agevolata né convenzionata e non è soggetto a vincoli di prezzo o limitazioni nella libera commerciabilità ai sensi della normativa vigente.

## 1.21 Successioni

L'esecutato risulta in vita.

## 1.22 Valutazione economica del lotto

### 1.22.1 Metodo di stima adottato

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di stima, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha adottato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come la somma che, in condizioni ordinarie di libera contrattazione, con adeguata esposizione sul mercato, un bene è suscettibile di realizzare alla data di riferimento della stima, in un mercato concorrenziale tra soggetti informati, consapevoli e non condizionati.

Il metodo estimativo applicato è quello sintetico-comparativo, fondato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione e localizzazione, ubicati nella medesima zona o in aree comparabili, per i quali siano noti i valori di mercato risultanti da compravendite recenti effettuate in condizioni ordinarie.

Le informazioni di mercato sono state rilevate mediante:

- indagini presso operatori locali del settore immobiliare;
- consultazione di banche dati ufficiali;
- analisi dei report degli osservatori del mercato immobiliare.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore dell'immobile, tra cui:

- inquadramento urbanistico e localizzazione,
- accessibilità, esposizione, piano e fruibilità,
- consistenza e distribuzione interna,
- qualità costruttiva, materiali e finiture,
- stato di conservazione e vetustà,
- dotazione di urbanizzazioni,
- andamento del mercato locale alla data della stima.

Il parametro adottato è il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998, tenendo conto di:

- superficie netta dei vani principali e accessori;

- superfici occupate da murature interne ed esterne, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o con altre unità immobiliari.

Infine, in conformità all'art. 568, comma 2, c.p.c., sono stati applicati adeguamenti e decurtazioni al valore di mercato stimato per tenere conto delle condizioni specifiche derivanti dalla procedura esecutiva (quali garanzia per vizi, oneri, difformità, stato di possesso, ecc.).

### **1.22.2 Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie**

Tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare;
- dello stato di manutenzione rilevato (vedasi paragrafo 1.6);
- dell'assenza del certificato di agibilità (vedasi paragrafo 1.12);
- dei valori rilevati tramite indagini di mercato presso operatori locali del settore immobiliare e mediante consultazione di banche dati ufficiali;

Avuto riguardo, ai soli fini di riscontro orientativo, a:

- valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al I semestre 2025, per immobili ubicati nella medesima zona territoriale (codice B3);
- valori immobiliari dichiarati, relativi ai corrispettivi registrati negli atti di compravendita a titolo oneroso e disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, registrati in un raggio di 200 metri dall'immobile oggetto di stima, nel periodo gennaio 2025 – dicembre 2025.

Si ritiene congruo adottare il seguente valore unitario commerciale (Vu):

- Appartamento:  $Vu = € 800,00/mq.$  lordi commerciali

Tale quotazione costituisce il valore unitario di mercato in condizioni ordinarie, ovvero in ipotesi di bene libero, regolare e privo di vincoli giuridici o difformità tecniche.

### 1.22.3 Superfici commerciali rilevate

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, è stata rilevata la superficie commerciale vendibile (Sc), secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998 e dalle prassi estimative più consolidate.

Di seguito si riporta la superficie rilevata:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA</b>	
Appartamento	
(Sc) Superficie commerciale totale	mq. 96,00

### 1.22.4 Stima del valore totale di mercato

Il valore totale di mercato (Vc) dell'immobile è stato calcolato moltiplicando la superficie commerciale (Sc) per il valore unitario di mercato (Vu), come determinato nei paragrafi precedenti.

Parametri:

- Vu (valore unitario): € 800,00/mq.
- Sc (superficie commerciale totale ragguagliata): 96,00 mq.

Formula di calcolo:

$$V_c = Sc \times V_u = 96,00 \times 800,00 = \text{euro } 76.800,00//$$

**In lettere: euro settantaseimilaottocento//00**

### 1.22.5 Adeguamenti e decurtazioni della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 7.680,00
Spese di regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo "1.11.1"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie (vedasi paragrafo "1.11.2"):	Euro 3.500,00
Decurtazioni per lo stato di uso e manutenzione: Dello stato di manutenzione si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi "1.6" e "1.22.2"):	-----

Spese condominiali arretrate (vedasi paragrafo "1:19"):	Euro 2.318,94
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo "1:16"):	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

### 1.22.6 Valore finale stimato del lotto

Il valore finale del lotto a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta è pertanto di:

euro 76.800,00 - (7.680,00 + 500,00 + 3.500,00 + 2.318,94) = euro 62.801,06 =

che si arrotondano a **euro 62.800,00//**

**In lettere: euro sessantaduemilaottocento/00 =**

Il suddetto valore stimato rappresenta una base tecnica per la determinazione del prezzo a base d'asta, rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*\*\*

### 1.23 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 7;
2	Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;
3	Verbale di sopralluogo, p. 1;
4	Certificati anagrafici e di stato civile dell'esecutato, pp. 2;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio Angelo Turco del 13 dicembre 2018, pp. 22;
6	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 2;
7	Stralcio di mappa, p. 1;
8	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
9	Titoli edilizi con integranti grafici: Progetto approvato in data 22/07/1934 a seguito di approvazione dell'ufficio tecnico, pp. 4;
10	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
11	Comunicazione dell'amministratore-protempore del condominio, p.2;
12	Ispezione ipotecaria eseguita dal CTU, pp. 3;
13	Schema riassuntivo del lotto, p. 1;
14	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 26;

15	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;
16	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
17	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 2;

*Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventisei pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciassette allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*In fede,*

Taranto, 28 novembre 2025

Arch. ~~Giorgio Carnevale~~  
 GIORGIO CARNEVALE  
 ARCHITETTO  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 PAESAGGISTI CONSULENTI  
 DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

## 1.24 DESCRIZIONE SINTETICA

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento  
a uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato  
sito nel Comune di Taranto alla Via Regina Elena n.5.**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra rialzato del fabbricato sito nel Comune di Taranto, in Via Regina Elena n. 5, con porta di ingresso ubicata sul lato sinistro dell'androne condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 96,00 circa ed è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, secondo disimpegno, bagno e ripostiglio-lavanderia, per una superficie utile interna complessiva di mq. 73,00 circa.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, particella 2275, subalterno 1, zona censuaria 1, indirizzo Via Regina Elena n. 5, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 95,00 mq. (totale escluse aree scoperte 95,00 mq.), rendita catastale € 485,47.

Confina, nel suo insieme, con cortile interno, androne condominiale e con Via Regina Elena, salvo altri.

L'unità immobiliare e l'edificio in cui è ubicata si presentano complessivamente in condizioni manutentive sufficienti, fatte salve le criticità evidenziate nella presente perizia.

Lo stato dei luoghi rilevato presenta una lieve difformità distributiva rispetto allo stato legittimo, suscettibile di regolarizzazione secondo la vigente normativa edilizia e urbanistica

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto rilevato.

L'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Tutti gli elementi penalizzanti sopra indicati sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore di stima.

### VALORE STIMATO

**(a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta)**

**€ 62.800,00**

**(Euro sessantaduemilaottocento/00)**