

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**Giudice: Dott. ANDREA PAIANO**

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 66/2025 R. G. E. promosso da:

(Avv. [REDACTED])

contro

(Avv. [REDACTED])

Custode: Avv. DANTE MESSINESE

Taranto, gennaio 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 – Short master in Ingegneria Forense del Politecnico di Bari

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. 25 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 dei beni ricavata dagli atti	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	9
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	9
7)	Sopralluoghi	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica	11
10)	Lotto unico - Caratteristiche zona	11
11)	Lotto unico – Fabbricato	12
12)	Lotto unico – Unità immobiliare al quarto piano	13
13)	Lotto unico - Pertinenze	14
14)	Lotto unico - Materiali e impianti	14
15)	Lotto unico - Prestazione energetica	15
16)	Lotto unico - Stato manutentivo	15
17)	Lotto unico – Conclusioni	15
18)	Lotto unico - Superfici dell'unità immobiliare.....	15
19)	Lotto unico – Confini	17
20)	Lotto unico - Dati catastali	17
21)	Lotto unico – Pratica edilizia.....	18
22)	Lotto unico – Agibilità	18
23)	Lotto unico – Eventuali difformità.....	18
24)	Lotto unico – Condonabilità.....	19

25)	Lotto unico – Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento..	19
26)	Lotto unico - Vincoli ed oneri giuridici.....	19
27)	Lotto unico – Stato di possesso	21
28)	Lotto unico - Spese condominiali.....	22
29)	Lotto unico - Metodo di stima adottato	22
30)	Lotto unico - Valutazione dell'unità immobiliare.....	24

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

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

Allegato 3) Estratto di mappa

Allegato 4) Visura catastale storica

Allegato 5) Planimetria catastale

Allegato 6) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Martina Franca

Allegato 7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Diego Peluso 15 a Taranto

Allegato 9) Contratto di locazione

Allegato 10) Ispezioni ipotecarie

Allegato 11) Verbali di sopralluogo

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

Nomina: 26/06/2025 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna comunicata a mezzo P.E.C. il 27/06/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 27/06/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/02/2026

Quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 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 17/03/2025, a firma del Notaio [REDACTED].

Dalla stessa risulta che:

- l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata per $\frac{1}{2}$ in virtù di successione della Sig.ra [REDACTED], registrata a Taranto al volume 2007 – den. 386, trascritta il 15/10/2010 al n. 19150 R.P. e per $\frac{1}{2}$ in virtù di successione della Sig.ra

██████████, registrata a Taranto al volume 2007 - den. 387, trascritta il 15/10/2010 al n. 19151 R.P., per cui si tratta di bene personale.

Le denunce di successione sopra menzionate sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Taranto, che non ha ancora riscontrato l'istanza.

La certificazione risale ad atti di provenienza antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 05/03/2025.

In data 08/10/2025 è stata trascritta dal creditore procedente accettazione tacita di eredità sia della Sig.ra ██████████, che della Sig.ra ██████████, per cui è stata depositata certificazione notarile integrativa del 14/10/2025; sussiste, pertanto, la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico ed i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle certificazioni notarili e nella visura catastale storica riportata nell'*Allegato 4*.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che è stato richiesto al Comune di ██████████ (ved. *Allegato 6*); non vi sono annotazioni.

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Unità negoziale</i>	<i>Descrizione dei beni</i>
66/2025	1	Piena proprietà dell'immobile sito in Taranto in via Diego Peluso, censito in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 356 sub. 12, piano 4°, vani 6, Cat. A/3

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali



Fig. 1) Estratta da Stimatrix® forMaps con indicazione della posizione del fabbricato di Via Diego Peluso n. 15

Unità	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Catasto Fabbricati - Comune di Taranto									
1	244	356	12	1	A/3	2	6 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree sc.: 112 m ²	526,79
Indirizzo: VIA DIEGO PELUSO n. 15 Piano 4									
Intestato: 1) ██████ nata a ██████ il ██████ (CF ██████) Diritto di: Proprietà 1/1									

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale dell'appartamento al quarto piano di Via Diego Peluso n. 15 a Taranto non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto sono stati ricavati due appartamenti, di cui quello di superficie maggiore, con accesso a sinistra del pianerottolo di arrivo, condotto in locazione e l'altro, con accesso di fronte, libero.

Non sono state effettuate variazioni catastali, poiché si ritiene che occorra ripristinare lo stato dei luoghi quo ante.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati rispettivamente l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati all'immobile e nell'acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, l'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED], l'Amministratore Condominiale del fabbricato di Taranto in Via Diego Peluso n. 15 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) *Sopralluoghi*

Il primo sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. per il giorno 10/09/2025 alle ore 9,30 presso l'appartamento, si è svolto regolarmente con l'accesso alla porzione di immobile locata, mentre non è stato possibile visionare la porzione libera, poiché il conduttore non era in possesso delle chiavi della porta di ingresso. Successivamente veniva fissata, previo accordo con l'Avv. [REDACTED], la data del 14/11/2025 con inizio alle ore 15,30 per l'accesso alla porzione di immobile libera.

Durante i due sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni dei fabbricati (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, le cui restituzioni grafiche sono riportate nell'*Allegato 2*.

Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'*Allegato 11*.

8) *Reindividuazione dei lotti*

Si considera un unico lotto, poiché l'appartamento costituito da un unico vano e dal w.c. non possiede i requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità; dovrà essere ripristinata la situazione originaria con la demolizione del muro di divisione ed il ripristino della porta di comunicazione.

9) Lotto unico - Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento di complessivi 118 mq commerciali circa, sito al quarto piano del fabbricato privo di ascensore in Via Diego Peluso n. 15 a Taranto, servito da scale, con accesso da porta centrale ed a sinistra rispetto al pianerottolo, attualmente suddiviso in due unità immobiliari, la prima costituita da ingresso, w.c., camera ed un balcone prospiciente Via Diego Peluso, la seconda da ingresso, camera da letto, ripostigli, soggiorno, cucina in veranda, bagno, soppalco non abitabile, un balcone prospiciente Via Diego Peluso, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 356 sub. 12.

10) Lotto unico - Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona semicentrale del Comune di Taranto, nel Quartiere Tre Carrare Battisti, ad alta densità abitativa, caratterizzata in gran parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1940 - 1970, in cui sono inseriti fabbricati di più recente o più antica costruzione.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città; vi sono numerosi locali commerciali ed artigianali, istituti scolastici, uffici, chiese, ed è di sufficiente interesse commerciale.



Fig. 2) Posizione del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare indicata dal segnalino rosso (Google Maps®)

11) Lotto unico - Fabbricato

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare risale agli anni Cinquanta ed era inizialmente costituito da piano terra, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni; successivamente è stato sopraelevato con ulteriori due livelli ed un piano attico.

Il portone di accesso al fabbricato è in lega metallica di colore verde scuro e vetri, l'androne è rivestito parzialmente con lastre in travertino, i pavimenti sono in marmo nell'androne, così come le alzate e le pedate della scala a tre rampe, mentre i pianerottoli di riposo e di arrivo sono in marmette di cemento e graniglia di marmo.

Il prospetto è intonato e verniciato di colore verde oliva al piano terra e giallo chiaro ai piani superiori, i marcapiani ed i frontalini dei balconi sono di colore verde, le ringhiere dei balconi sono in ferro di colore verde.

Gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno e vetro, con persiane in legno di colore verde.

12) Lotto unico – Unità immobiliare al quarto piano

L'appartamento è situato al quarto piano dello stabile, con due accessi, uno frontale ed uno a sinistra rispetto al pianerottolo (ved. Fig. 3).



Fig. 3) Foto degli accessi all'appartamento

La porzione con accesso a sinistra è costituita da ingresso, camera da letto, ripostigli, soggiorno, cucina in veranda, bagno, soppalco non abitabile, un balcone prospiciente Via Diego Peluso, quella con accesso frontale da ingresso, camera, w.c. ed un balcone prospiciente Via Diego Peluso.

Attualmente, la porta di comunicazione fra le due porzioni risulta chiusa.

I vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di 3,13 m circa.

L'esposizione dell'appartamento è ad ovest su Via Diego Peluso e ad est sul cortile interno.

Nell'*Allegato 1* è riportata la documentazione fotografica dell'appartamento e delle parti comuni, nell'*Allegato 2* ed in Fig. 4 la restituzione del rilievo geometrico con indicazione delle misure.

h = 3,13



via Diego Peluso

via Diego Peluso

Fig. 4) Planimetria rilevata dell'appartamento non in scala – in rosso è indicata la porta di comunicazione chiusa fra le due porzioni di appartamento

13) Lotto unico - Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione delle pertinenze di ornamento costituite dai balconi.

14) Lotto unico - Materiali e impianti

Le porte di ingresso all'unità immobiliare sono in legno noce a due ante, le porte interne sono in legno ed in legno con riquadri a vetri, gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in ceramica, come i pavimenti.

I pavimenti nelle altre stanze sono in cementine di vari disegni e colori.

Il bagno è completo di sanitari, lavandino, w.c. , bidet e piatto doccia, con rubinetteria cromata.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: elettrico, telefonico, citofonico, antenna tv, idrico - fognante; non è presente l'impianto di riscaldamento, c'è uno scaldabagno e per la produzione di acqua calda.

15) Lotto unico - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica per l'unità residenziale.

16) Lotto unico - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo della porzione di appartamento locata è sufficiente, quello della porzione libera è scarso e necessita di opere di straordinaria manutenzione, anche a causa di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura.

17) Lotto unico - Conclusioni

L'appartamento è in condizioni di uso e manutenzione scarse - sufficienti ed è posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

18) Lotto unico - Superfici dell'unità immobiliare

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.

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.

Le misure delle superfici scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione dei sopralluoghi.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa complessivi **118 m² = 117 m² + (3,10 x 0,30) m².**

Nella tabella successiva sono indicate le superfici nette delle due porzioni di appartamento e dei balconi.

<i>Vani unità immobiliare</i>	<i>Superfici utili nette (SIN) (m²)</i>
A) Ingresso - disimpegno	10,09
A) Cucina	9,24
A) Camera da letto	14,32
A) Pranzo	11,36
A) Bagno	4,13
A) Soggiorno	16,52
A) Ripostiglio	7,10
A) Ripostiglio	2,42
Totale superficie netta porzione A appartamento	75,18
B) Ingresso - disimpegno	3,54
B) Stanza	16,03
B) W.C.	0,87
Totale superficie netta porzione B appartamento	20,44
<i>Pertinenze unità immobiliare</i>	<i>Superfici (m²)</i>
Balcone porzione A	1,46
Balcone porzione B	1,64
Ripostiglio su soppalco bagno porzione A*	4,13
Totale superfici nette pertinenze	6,51
*Non viene considerata la superficie del soppalco, che dovrà essere demolito perché l'altezza del bagno è inferiore a quella minima prescritta dal Regolamento di Igiene e Sanità del Comune di Taranto	

19) *Lotto unico - Confini*

L'appartamento confina a nord con il sub. 13 di proprietà Liberatore Olimpia, il pianerottolo e il vano scale, ad est con il pianerottolo e l'atrio condominiale, a sud con altro fabbricato e l'atrio condominiale, ad ovest con Via Diego Peluso, salvo altri e più recenti confini.

Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Catasto Fabbricati - Comune di Taranto									
U	244	356	12	1	A/3	2	6 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree sc.: 112 m ²	526,79
Indirizzo: VIA DIEGO PELUSO n. 15 Piano 4									
Intestato: 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Proprietà 1/1									

21) Lotto unico - Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto si è reperita autorizzazione del 02/02/1950 per la sopraelevazione del terzo e del quarto piano in Via Diego Peluso 15.

L'autorizzazione edilizia ed i grafici approvati sono riportati in copia nell'*Allegato 7*.

22) Lotto unico - Agibilità

La dichiarazione di abitabilità del 10/12/1954 risulta rilasciata per il piano terra interno ed il terzo e quarto piano, visti i pareri favorevoli dell'Ufficiale sanitario e dell'Ingegnere Capo.

La dichiarazione di abitabilità è riportata in copia nell'*Allegato 7*.

23) Lotto unico - Eventuali difformità

Lo stato dei luoghi risulta difforme dal progetto per frazionamento in due unità immobiliari, modifiche interne, realizzate presumibilmente in fase di costruzione, in quanto l'esistente è conforme alla planimetria catastale originaria datata 20/12/1954.

Nel progetto approvato vi è una chiostrina all'interno, che non è stata realizzata, inoltre non risulta chiaro nel progetto se sia stata approvata la cucina ed il bagno così come realizzati, in quanto risultano sbarrati.

È da rilevare, tuttavia, che l'abitabilità riporta la dichiarazione dell'Ingegnere capo che la costruzione è stata eseguita secondo il progetto a suo tempo approvato.

24) Lotto unico - Condonabilità

In base all'ultima considerazione, dovrebbe essere possibile la regolarizzazione dell'immobile, variando anche le destinazioni d'uso delle stanze (ad es. la camera da letto non può conservare l'attuale posizione, perché priva di illuminazione ed areazione), presentando una pratica edilizia a sanatoria, con un esborso presunto di euro 4.500 circa, per: spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia, oneri, sanzioni, diritti comunali, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, oltre ai lavori per la demolizione del soppalco e l'apertura del vano per collegare le due porzioni dell'appartamento, valutabili in euro 1.000 circa.

25) Lotto unico - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Reg.	Data	Trascr.	n°
Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 244 Particella 356 sub. 12						
██████████	1/2	Denuncia successione	Agenzia delle Entrate	28/02/2007	15/10/2010	28809/19150
Prop. 1/1	1/2	Denuncia successione	Agenzia delle Entrate	28/02/2007	15/10/2010	28810/19151

Le note di trascrizione delle denunce di successione sono riportate nell'Allegato 10

26) Lotto unico - Vincoli ed oneri giuridici

50.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

50.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

50.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

50.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile.

50.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non dovrebbero essere presenti oneri e servitù.

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.

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

50.2.1) Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
455	20/02/ 2024	Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna	[REDACTED]
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 10			

50.2.2) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
19150*	15/10/ 2010	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione	████████████████████ / ████████████████████
19151*	15/10/ 2010	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione	████████████████████ / ████████████████████
4073	05/03/ 2025	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili	████████████████████ / ████████████████████
19037	08/10/ 2025	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di ere- dità	████████████████████ / ████████████████████

* Interessa anche altro immobile - Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 10

27) **Lotto unico - Stato di possesso**

L'appartamento risulta locato al Sig. ██████████ per il periodo dal 10/01/1986 al 09/01/1990, rinnovato alla scadenza per altri quattro anni fino al 10/01/1994, con scrittura privata non registrata e quindi non opponibile alla procedura esecutiva.

L'importo annuo inizialmente fissato era di 100.000 Lire/mese, che si ritiene congruo rispetto al momento della conclusione del contratto. Attualmente viene corrisposto un canone mensile di euro/mese 206,58 e quindi di euro/annui 2.478,96. Copia del contratto di locazione è stata fornita dal conduttore ed è riportata nell'Allegato 9.

Si precisa che il Sig. ██████████ detiene solo la porzione dell'immobile di superficie maggiore, in quanto è stata murata una porta di comunicazione al fine di ricavare due unità immobiliari.

Si ritiene che l'importo annuo del canone fosse congruo al momento della stipula della scrittura privata.

28) Lotto unico - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	600 euro/annui circa esc. consumi idrici
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	150 euro
L'unità immobiliare sviluppa 61/1000 - Ved. pec ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio (All. 8)	

29) Lotto unico - Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

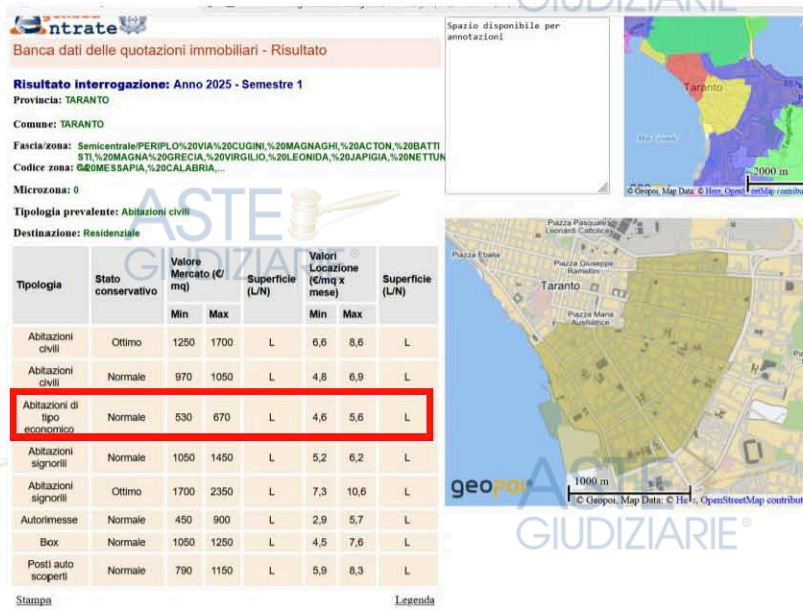


Fig. 5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2025 nella zona C4 semi-centrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria,...

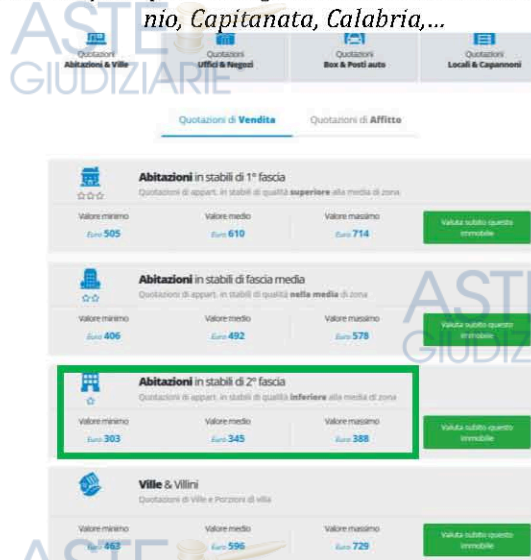


Fig. 6) Tabella quotazioni di vendita Borsino Immobiliare per le abitazioni nella zona semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia, del Comune di Taranto

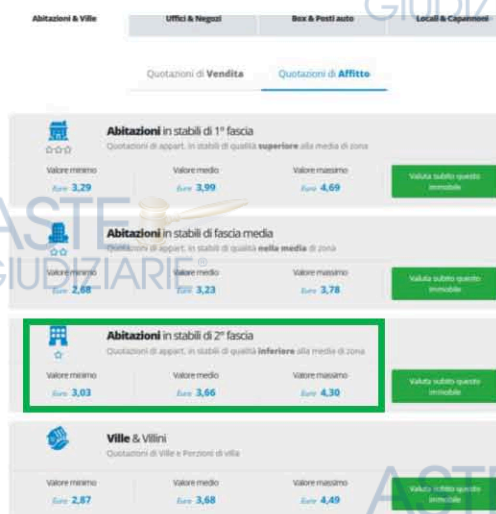


Fig. 7) Tabella quotazioni di affitto Borsino Immobiliare per le abitazioni nella zona semicentrale - Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia, del Comune di Taranto

30) Lotto unico - Valutazione dell'unità immobiliare

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

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "abitazioni", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C5" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 5).

Si ottiene un valore di $r_1 = (5,10 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 600 \text{ euro/mq} = 10,20\%$

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

$V_{L2} = R_{al} / r_1 = 4.200,00 \text{ euro} / 0,1020 = 41.176,00 \text{ euro}$ circa, corrispondente ad un prezzo unitario di $348,95 \text{ euro/mq comm.} = \text{euro } 41.176,00 / 118 \text{ mq comm.}$, inferiore ai valori OMI di zona, ma congruente con quelli del Borsino Immobiliare (cfr Fig. 5 e Fig. 6), giustificato dall'assenza di ascensore e dal livello di piano.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le variazioni (aggiunte e/o detrazioni) riportate nella seguente tabella:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-3.526
Regolarizzazione edilizio - urbanistica e lavori di demolizione soppalco su bagno e apertura varco fra le due porzioni di immobile	-5.500
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	-150
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-9.176

Si propone per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro (41.176,00 - 9.176,00) = euro 32.000,00 (trentaduemila/00)**.

Taranto, gennaio 2026

Ing. Daniela Picciarelli

