

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. LUCA IACOBELLIS NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE R.G.E. N° 95/2025

appendice alla perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante
della protezione dei dati personali

Promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2025**

PERIZIA DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
con studio in VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI TARANTO
PROCEDURA R.G.E. 95/2025
RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO.

Appartamento in catasto fabbricati al foglio 244, particella 21227/19, cat. A/4 di vani 3,5 in Taranto (TA) alla via Alfieri D'Alò n. 45 (ex foglio 244 particella 21198 sub 19 e precedentemente ex foglio 244 particella 125 sub 19).

2. VALUTAZIONI PRELIMINARI

2.1 Certificato Notarile.

Nel fascicolo è depositata la CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.) del Notaio [REDACTED] iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Lecce, relativamente al seguente immobile:

"abitazione in Taranto alla via Alfieri D'Alò, nel NCEU Fog. 244 prc.21557/19, ctg. A/4 vani 3,5"

Nel certificato anzidetto, relativamente al bene pignorato, è riportata la storia catastale – ipotecaria a far tempo dal 31.12.2003 al 04.04.2025.

Inoltre è possibile evincere che:

- In virtù di atto di compravendita per [REDACTED] del 17.04.2023, rep. n.18898 trascritto il 21.04.2023 al n.11223 d'ordine e n.8557 particolare, da [REDACTED]

per 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni veniva trasferita l'intera piena proprietà di detta unità urbana distinta con la prc.21227/19 (ex prc.21198/19 e precedentemente ex prc.125/19) p.1 ctg.A/4 vani 3,5 a [REDACTED]

3. DEFINIZIONE DEI LOTTI

Si individua un lotto unico costituito da abitazione posta al primo piano di stabile in via Alfieri D'Alò n. 45 in Taranto.

3.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

Comune di TARANTO (TA)

Breve descrizione: Il Lotto 1 è costituito da abitazione posta al primo piano di stabile in via Alfieri D'Alò n. 45 in Taranto. Il cespite è composto da un ampio vano destinato ad ingresso, tinello e cucina, da due camere, un bagno e un ripostiglio.

Dati catastali attuali che individuano il LOTTO 1

Il Lotto 1, come costituito, è identificato, dal 09.03.2024, al Catasto Fabbricati Comune di Taranto provincia di Taranto al:

- *Foglio 244, Particella 21227, sub 19 cat. A/4 via Alfredo D'Alò n. 45 Piano 1*

IL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicato al primo piano dello stabile di via Alfieri D'Alò n. 45 in Taranto, detto stabile è costituito da piano terra e ulteriori sei piani destinati prevalentemente a civili abitazioni.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E UBICAZIONE



Il fabbricato confina con via Alfieri D'Alò, via Nettuno, via Fratelli Mellone, cortile interno e proprietà terzi. Ha accesso mediante androne, vano scale condominiale e ascensore da via Alfieri D'Alò n. 45. Al piano terra sono posti locali commerciali e box auto e nei sei piani superiori appartamenti. Sul lastrico è presente un locale originariamente destinato ad abitazione del custode per quanto riportato nella dichiarazione di abitabilità del 14.03.1961.

Il fabbricato ha struttura portante in telaio in cemento armato, con muri divisorii di tompagnamento e divisorii in conci di tufo e con solai piani tipo misto a nervature parallele (come riportato nel certificato di collaudo) ovvero strutture orizzontali in calcestruzzo armato con nervature in cemento armato gettate in opera e elementi di laterizio. Il collaudo delle opere risale al

1960.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e rivestite, al piano terra, nella parte bassa, con lastre di marmo e superiormente con piastrelle chiare. Le facciate presentano un diffuso stato di degrado superficiale della tinteggiatura, che richiedono un'opera di risanamento e un nuovo ciclo di pitturazione.

Il fabbricato è posto a ridosso del perimetro del centro cittadino in zona semicentrale (Agenzia del territorio) - quartiere Tre Carrare Battisti, densamente popolata, sorta dopo gli anni '50. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da strade asfaltate e parcheggi a pagamento e liberi. E' nelle vicinanze di due importanti arterie cittadine, Corso Italia e Via Dante Alighieri, nonché del Tribunale di Taranto, e del locale nosocomio che distano entrambi ad alcune centinaia di metri. E' facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.

L'APPARTAMENTO

L'appartamento è costituito da: un vano che costituisce ingresso e zona tinello – cucina con balcone su via Nettuno, una zona notte costituita da disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta - studio, un ripostiglio e un bagno.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI NETTE

Destinazione	Valore (mq)
Ingresso – tinello - cucina	20,27
Camera da letto matrimoniale	17,34
Cameretta - studio	08,58
Disimpegno	03,00
Bagno	03,31
Ripostiglio	0,93
Totale	53,43



La porta di ingresso è del tipo blindato, gli infissi esterni sono a taglio termico in vetro camera protetti da persiane a doppia anta e zanzariere. Gli infissi interni sono con pannellatura in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica chiara, i servizi igienici e la zona cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti dell'appartamento, sono intonacate e



tinteggiate, in alcune zone presentano un rivestimento con intonaco spugnato (intonachino di finitura minerale decorativo): rivestimento basso zona giorno, disimpegno e alcune pareti delle camere da letto

La separazione zona giorno, zona notte è realizzata con porta scorrevole incassata con rompino in vetro martellato colorato.

L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento a elementi radianti, alimentati da caldaia autonoma, inoltre sono presenti gli impianti idrico sanitari, impianto citofonico, fognante e del gas.

L'appartamento è in complessive buone condizioni di manutenzione e sembra essere stato oggetto di interventi di manutenzione relativamente recenti come peraltro attestato dall'analisi delle visure catastali.



RIEPILOGO DI SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL CORPO DI FABBRICA E DELL'APPARTAMENTO	
Copertura	Tipologia: lastrico piano
Struttura edilizia	Tipologia: telaio in cemento armato con solai piani con travetti posti in opera.
Prospetti esterni	Tipologia: intonacati e tinteggiati e rivestite, al piano terra, nella parte bassa con lastre di marmo e superiormente con piastrelle chiare. Le facciate presentano un diffuso stato di degrado superficiale della tinteggiatura, che richiedono un'opera di risanamento e un nuovo ciclo di pitturazione.
Accessibilità	Androne - vano scala e ascensore
COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO - LOTTO 1	
Infissi esterni	Tipologia: a battente a taglio termico e vetro camera, protetti da persiane in anticorodal e zanzariere. Condizioni di manutenzione: buone. La finestra balcone della stanzetta è da riparare.
Porta di accesso	Tipologia: Porta blindata. Condizioni di manutenzione: buone.
Infissi interni	Tipologia: in legno colore chiaro. Condizioni di manutenzione: buone
Pareti interne	Tipologia: muratura intonacata e tinteggiata, in parte con rivestimento spugnato; condizioni di manutenzione: buone.
Pavim. interna	Tipologia: pavimento in piastrelle di ceramica; condizioni di manutenzione: buone.
Rivestimenti bagno	Tipologia: piastrelle in ceramica, pareti e pavimento; condizioni: buone.
Intradosso solai	Tipologia: solaio piano intonacato e tinteggiato; condizioni di manutenzione: buone.
Illuminazione / areazione	L'illuminazione naturale e l'areazione dei locali è assicurata dalle finestre sia dal fronte strada e sia dal cortile interno.
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
Fognatura	Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile
Idrico	Tipologia: sottotraccia. Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
Termico	Tipologia: impianto di riscaldamento a elementi radianti alimentato da caldaia a gas. Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
Condizionamento	Tipologia: n. 2 split system. Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.

Note: L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia, allegata all'atto di vendita.

3.2 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Dall'Ufficio tecnico del Comune di Taranto (TA) è stato possibile accertare quanto segue.

Il fascicolo edilizio relativo all'immobile - per il quale è stata avanzata richiesta di accesso - è costituito dai seguenti titoli:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili di un fabbricato di piano terreno e quattro piani superiori in via Alfieri n. 45 – angolo via Nettuno e via Mellone pratica N° 276/1959 del 04.09.1959;
- Nulla osta per essere autorizzati a costruire la sopraelevazione del quinto e sesto piano superiore in via Alfieri n. 45 – angolo via Nettuno e via Mellone del 18.12.1959;
- Dichiarazione di abitabilità registrato al n. 350 del piano terreno e primo piano e del 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e alloggio portierato sulla terrazza del 6° piano dello stabile sito in Taranto alla via D'Alò Alfieri n. 45 del 14.03.1961;
- Certificato di collaudo del 7 aprile 1960;
- Planimetrie di progetto – vidimato - di fabbricato per civile abitazione a p.t. e n. 6 piani superiori.
- C.I.L.A. – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. N. 0037398 del 01.03.2023 di cui si allega, la distinta del modello di riepilogo, il riepilogo SUAP, la relazione tecnica, l'elaborato planimetrico.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione agli atti è emerso che il cespite non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo – oltre ad una minore dimensione del muro di separazione ingresso cucina (aspetto marginale) - per la presenza di un balconcino di affaccio sul cortile interno.

Occorre precisare che non è stato possibile effettuare il puntuale rilievo dello spessore di tutte le murature e dei solai.

La disposizione interna degli ambienti dell'appartamento, riportata nella planimetria catastale, corrisponde all'attuale configurazione interna dell'immobile, non è però indicato il balconcino di affaccio su cortile interno.

3.3 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Premesso che, come noto, il divieto di trasferire immobili che si presentano in tutto o in parte abusivi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto da parte dell'autorità giudiziaria.

Nel merito si ritiene che il balconcino sul cortile interno (art.36 T.U.) sia sanabile (salvo diritti terzi) con SCIA in alternativa al permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con sanzione pecuniaria. Occorrerà produrre, a corredo dell'istanza, calcolo strutturale di professionista abilitato.

Potranno altresì essere sanate alcune minori differenze dimensionali dei singoli ambienti (contenute, al netto del preciso rilievo dello spessore delle murature non rilevabile, nel perimetro assentito) proponendo la esatta riproduzione planimetrica nella medesima pratica. A compimento della pratica in sanatoria si potrà adeguare la planimetria catastale riportando il suddetto balconcino e la relativa porta finestra.

3.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati nel pignoramento

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali ad eccezione del fatto che, a seguito di variazione nel classamento del 19.03.2024, il numero di vani è 4 anziché 3,5. La via e i confini del bene riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione riscontrata.



3.4 Analisi visura storica del 06/10/2025

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei Fabbricati
Comune di Taranto, Provincia di Taranto

IMMOBILE: FOGLIO 244 PARTICELLA 21227 SUB. 19

1 Unità immobiliare dal 19/03/2024

Unità immobiliare censita al Foglio 244 particella 21227 sub. 19, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 66 mq; escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 371,85. Indirizzo: Via Alfieri D'Alò n. 45 piano 1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 19/03/2024. Pratica n. TA00121096 in atti dal 19.03.2024, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 21096.1/2024).

2 Situazione dell'unità immobiliare dal 22.03.2023

Foglio 244 particella 21227 sub. 19, cat. A/4, classe , consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 66 mq; escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 371,85. Indirizzo: Via Alfieri D'Alò n. 45 piano 1. Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/03/2023 Pratica n. TA0020912 in atti dal 22/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20912.1/2023),

3 Situazione dell'unità immobiliare dal 20.04.2016

Foglio 244 particella 21227 sub. 19, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 62 mq; escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 325,37. Indirizzo: Via Alfieri D'Alò n. 45 piano 1. Dati derivanti da: Variazione del 20/04/2016 Pratica n. TA0043259 in atti dal 20/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19927.1/2016).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti dati:

Situazione degli intestati dal 17.04.2023

DATI DERIVANTI DA: Atto del 17/04/2023 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 18898 - COMPRAVENDITA Nota presentata co [REDACTED] 57.1/2023 Reparto PI di TARANTO in atti dal 25/04/2023

Situazione degli intestati dal 20/04/2016

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19927.1/2016)

4 Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

Foglio 244 particella 21198 sub. 19, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 62 mq; escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 325,37. Via Alfieri D'Alò n. 45 piano 1. Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5 Situazione dell'unità immobiliare dal 11.06.2015

Foglio 244 particella 21198 sub. 19, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: ---, rendita € 325,37. Via Alfieri D'Alò n. 45 piano 1. Dati derivanti da: Variazione del 11/06/2015 Pratica n. TA0116635 in atti dal 11/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 69766.1/2015).

3.5 Accertare lo stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo è risultato che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e che vi abita.

4. DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE

4.1 Criterio di stima.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo parametrico semplificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sono le seguenti:

a) Caratteristiche della zona

La Località del Comune di Taranto dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva è una zona semi periferica densamente abitata posta in prossimità di due importanti arterie cittadine: via Dante Alighieri e Corso Italia.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame rispondono adeguatamente all'utilizzazione prevista.

d) Stato di manutenzione

Il fabbricato in cui si trova il lotto è in condizioni di manutenzione complessivamente normali. L'appartamento è in condizioni di manutenzione buone considerando che risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel 2023 in virtù di CILA.

Nell'analisi, si è tenuto conto dei: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizio igienico sanitario, impianto di riscaldamento, accessi e scale, facciate, parti comuni.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

I dati di mercato, indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2025 – Provincia: Taranto, fascia/zona: extra urbana; Comune: Taranto, forniscono per tipologia abitazioni civili nella zona C5, semicentrale, valori compresi tra €/mq 570,00 e €/mq 740,00 (stato conservativo normale). La valutazione è effettuata considerando la superficie lorda.

Si è provveduto a valutare una serie di offerte di vendita similari, principalmente nelle zone limitrofe, sui siti online.

Dalla comparazione e verifica di tali dati sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta) risulta che, per la tipologia in esame, la forchetta di valori da prendere in considerazione, per il cespite, è compresa tra €/mq 600,00 e €/mq 810,00.

4.2 Valutazione del Lotto 1 (Lotto unico)

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, del suo stato manutentivo generale, della sua ubicazione, delle caratteristiche e della datazione del fabbricato, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, si ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario pari €/mq 800,00 riferito alla superficie commerciale. Il calcolo è riferito alla superficie lorda così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, come di seguito.

appartamento	metri quadri	coefficiente	Superficie comm.
tipologia			
Vani	mq 62,74	100%	mq 62,74
Balconi	mq 4,54	30% fino a 25 mq 10% per la quota ecc.	mq 1,36
totali CESPITE			mq 64,10

Per cui avremo €/mq 800,00 x mq 64,10 = €51.280,00.

Detto valore è riferito al cespite come individuato escludendo i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinente.

Inoltre è necessario effettuare gli adeguamenti e correzioni della stima.

CALCOLO COSTI IN DETRAZIONE			
	valore appartamento	%	detrazione
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni contenute nell'incarico)	€50.536,00	5%	2.564,00 €
costi amministrativi e tecnici	per SCIA in sanatoria + planimetria catastale: costo tecnico, oneri e sanzioni		3.700,00 €
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA IN DETRAZIONE			6.264,00 €

Nota e precisazioni sui costi stimati: Si tiene a precisare che i costi calcolati in detrazione comprendono voci da considerarsi necessariamente indicative per quanto attiene quelli delle parcelle dei professionisti.

Per quanto riguarda le oblazioni e i diritti relativi alle pratiche urbanistiche esse sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni di massima assunte dagli Uffici tecnici comunali, rimanendo tale calcolo suscettibile di variazione all'atto dell'istruttoria della pratica.

VALORE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

Per quanto sopra riportato avremo:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni sopra richiamate nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato)

= € 45.016,00

██████████ che gestisce il predetto co ██████████ ha comunicato a mezzo mail, a el CTU, che la proprietà ██████████ risulta avere i seguenti debiti nei confronti del condominio: €784,50 per la gestione ordinaria ed €4 ██████████ le quote idriche.

5. ALLEGARE QUANTO RICHIESTO

Al riguardo sono riportati gli allegati richiesti come di seguito riepilogato:

A) Allegati LOTTO 1 (LOTTO UNICO):

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO;
2. PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. VISURA STORICA CATASTALE;
5. COPIA PRATICA EDILIZIA;
6. COPIA ATTO NOTARILE;
7. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
8. COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO;
9. RELAZIONE SUCCINTA.

6. PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008

Al riguardo è stata redatta una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 la procedura di vendita. Tale copia è contenuta nel documento "Appendice – perizia resa in conformità alla direttiva del Garante". Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto.

Taranto, 03.11.2025

In fede
L'Esperto alla stima

Ing. Luca Iacobellis