

N. R.G.E.: 99/2025

UDIENZA: 09/03/2026

Data Pignoramento: 10/04/2025

Credito: € 117.993,35



## TRIBUNALE DI TARANTO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Esperto Dott. Ing. Giovanni DEL GIACCO nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 99/2025 promosso da:

Creditore Procedente:



Avv. Antonio Masiello – via Gorizia n. 34 – 70024 Gravina in Puglia (BA)

Debitore:



**Nomina: 03/05/2025**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO dispone al sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Del Giacco, nominato esperto, che rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

*Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:*

- 1. A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2. Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili*

*pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7);*

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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);*

5. *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i*

*nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

6. *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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. Specifici 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 indicata, tra l'altro*

*anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

*13. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*14. Ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
<b>Procedura n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Comune di Crispiano (TA)</b>
		<b>Descrizione dei beni*</b>
<b>99/2025</b>	<b>UNICO</b>	<p>Casa per civile abitazione in Crispiano (TA) con accesso condominiale da via [REDACTED] n. [REDACTED], primo piano, composta da cinque vani e mezzo catastali, compresi i servizi, confinante con detta via, vano scale e proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri, riportata nel catasto urbano del detto Comune come segue:</p> <p>Foglio di mappa [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], piano 1°, categoria A/3, di 4^ classe, vani 5,5, RCE euro 411,87</p> <p>Proprietario:</p> <p>✓ Per la quota di 1/1, quale bene personale, signor [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente in [REDACTED] ([REDACTED]) alla via [REDACTED] n. [REDACTED]</p>

\* dati derivanti da documentazione in atti.

<b>Catasto Urbano - Dati originali**</b>										
<b>Lotto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Micro Zona</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Crispiano (TA)</b>										
UNICO	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/3	4	5,5 vani		411,87 €

\*\*Dati derivanti da "Visure Catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto".

## ***Note sulla situazione catastale***

Da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, era conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto.

## ***Operazioni peritali***

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali, e immobiliari, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Invio raccomandate A/R al debitore;
- Invio posta certificata agli Avvocati creditori precedenti;
- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Crispiano;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano;

Acquisizioni di:

- Visure storiche catastali per immobile;
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Estratti di Mappa;
- Documentazione tecnica progettuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano;
- Atto di Compravendita;
- Estratto per Riassunto Atto Matrimonio.

## **Sopralluogo**

In data 26/06/2025, l'esperto si è recato presso l'immobile oggetto di contenzioso, sito in Crispiano in via [REDACTED] n. [REDACTED], alla presenza dell'Ausiliario del Giudice, Paolo Annunziato, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ma nella circostanza non è stato possibile accedere all'immobile perché nessuno della parte esecutata è comparso al fine di consentire libero accesso ai luoghi e pertanto si stabiliva una nuova data per effettuare un secondo tentativo di accesso.

In data 10/07/2025, lo scrivente esperto, unitamente all'Ausiliario del Giudice, si è recato nuovamente presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via [REDACTED] n. [REDACTED], in Crispiano (TA).

Anche in questa circostanza, lo scrivente non ha potuto effettuare l'ispezione degli ambienti perché nessuno della parte debitrice è comparso per rendere fruibili i luoghi.

In data 19/11/2025, l'esperto CTU, unitamente all'Ausiliario del Giudice, Paolo Annunziato, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, riusciva ad accedere ai luoghi, previo accordo telefonico effettuato con la parte esecutata.

In tale circostanza, lo scrivente esperto ha potuto eseguire i necessari rilievi fotografici e metrici dell'appartamento, al fine di ricavare le informazioni utili per la valutazione dei beni.

Sono state condotte indagini, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Crispiano (TA) al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto, e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto (TA), tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e catastale.

***Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2***

## Reindividuazione dei Lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche presso gli Uffici competenti, ha così re-individuato il lotto oggetto di stima:

Individuazione dei lotti		
Procedura n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Crispiano (TA)</b>		
99/2025	Unico	<p>Piena proprietà di un appartamento, su un livello, al piano primo di un fabbricato a due piano fuori terra (PT+P1), sito in via [REDACTED] n. [REDACTED], Crispiano (TA), di superficie commerciale di circa 129 m<sup>2</sup>.</p> <p>È composto da ingresso/soggiorno, cucina, wc/bucataio, ripostiglio, corridoio, bagno principale e tre camere da letto.</p>
Dati Catastali		<p>Comune di Crispiano (TA) riportato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], piano 1°, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, Sup. Cat. Tot. 129 m<sup>2</sup>, R.C. 411,87 €.</p> <p>In ditta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] -</li></ul> <p>Proprietà per 1/1</p>

## ***Fabbricato / Unità immobiliare Lotto Unico***

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto unico all'interno della procedura, è un appartamento, su un livello, al piano primo di un fabbricato a due piano fuori terra (PT+P1), sito in via ██████ n. ██████ Crispiano (TA), di superficie commerciale di circa 129 m<sup>2</sup>.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso è conforme con le tipologie residenziali delle zone periferiche dei piccoli agglomerati urbani, formati da complessi residenziali, affiancati, generalmente a più piani fuori terra. Strutturalmente l'edificio, a giudicare dalle tecniche costruttive, è costituito da intelaiatura di travi e pilastri di cemento armato. Il fabbricato allo stato attuale è in discrete condizioni e non risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso/soggiorno, cucina, wc/bucataio, ripostiglio, corridoio, bagno principale e tre camere da letto.

L'appartamento è dotato di infissi in anticorodal di colore chiaro, con tapparelle in pvc, di colore scuro e le porte interne sono in legno impiallacciato di colore chiaro.

Gli ambienti hanno una configurazione regolare, come si può evincere dalla planimetria dell'immobile, ben illuminati e areati, considerando il loro sviluppo planimetrico.

### ***Caratteristiche della zona***

L'immobile si trova in una zona periferica del Comune di Crispiano (TA).

La zona è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è situata a pochi metri dal centro città.

### ***Materiali e impianti***

Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri di cemento armato.

I muri esterni presentano uno spessore di cm 30, e sono rivestiti da intonaco civile; le tramezzature interne hanno uno spessore presumibile pari a cm 20.

Gli ambienti interni dell'appartamento presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile di colore chiaro, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Il WC/bucataio è costituito da doccia e servizi, ed è totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di circa cm 270, mentre la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di colore scuro; il bagno principale è costituito da vasca da bagno e servizi, ed è totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di circa cm 270, mentre la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di colore scuro.

La cucina, di piccole dimensioni, ha le pareti rivestite di piastrelle in ceramica di colore chiaro e pavimentazione in piastrelle di ceramica sempre di colore chiaro.

La zona in cui è situato l'edificio è servita da rete idrica e fognante pubblica.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto del gas (allacciamento pubblico);
- Impianto idrico – fognante (allacciamento pubblico);
- Impianto termico (caldaia + radiatori)

### *Stato Manutentivo*

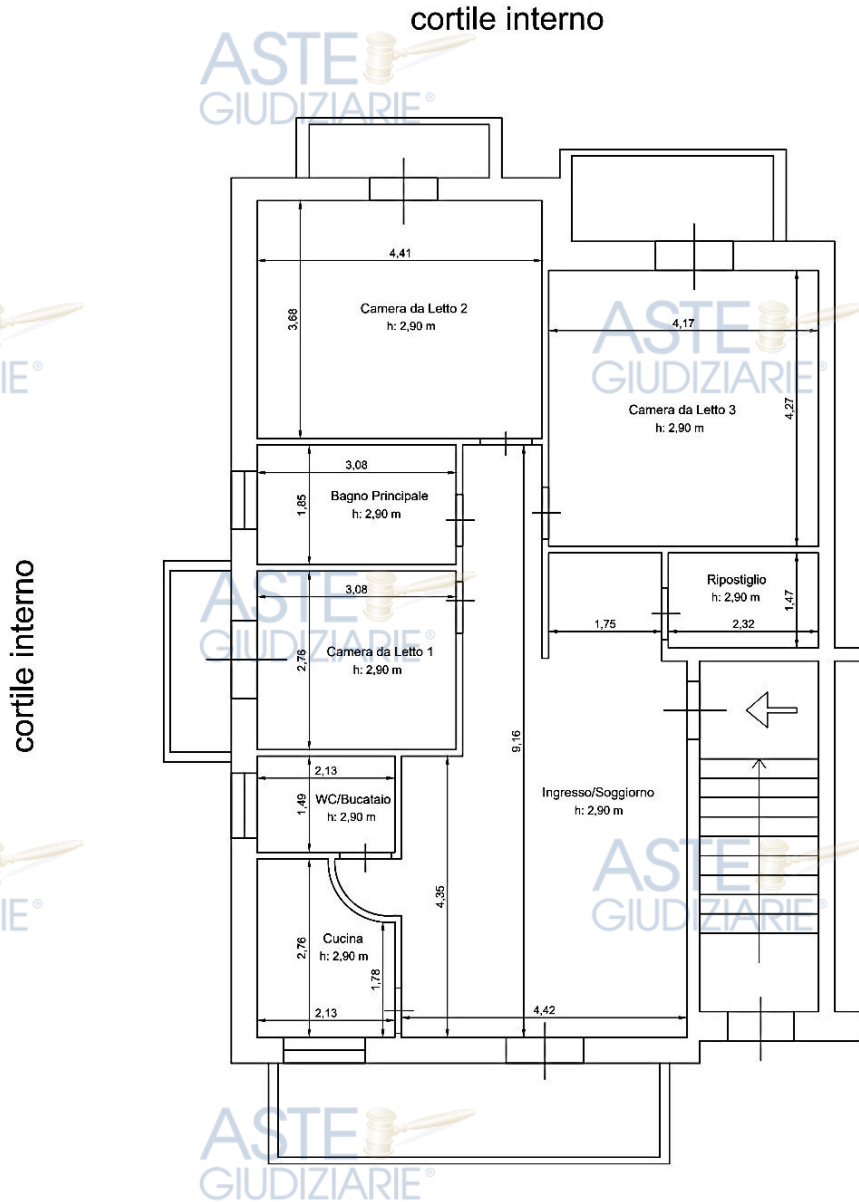
Al momento dell'accesso, lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato pessimo e si è riscontrata la presenza di rifiuti diffusa in tutti gli ambienti.

L'appartamento richiede sicuramente interventi di manutenzione degli impianti, finalizzati all'ottenimento delle relative dichiarazioni di conformità, e un generale intervento di ripristino degli ambienti ad una condizione di salubrità e vivibilità adeguata.

Il costo per l'intervento di sanificazione ed adeguamento impiantistico è stimabile in **2.500 €**.

I costi così quantificati sono stati adeguatamente decurtati al valore di stima finale dell'immobile.

## *Planimetria e Suddivisione degli Ambienti*



## *Planimetria Appartamento – Piano Primo*

<b>Ambienti</b>	
<b>Ambiente Interno</b>	<b>Superficie netta</b>
Ingresso/Soggiorno	28,05 m <sup>2</sup>
Cucina	5,05 m <sup>2</sup>
WC/Bucataio	3,17 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	3,41 m <sup>2</sup>
Bagno Principale	5,70 m <sup>2</sup>
Disimpegno	4,06 m <sup>2</sup>
Camera da Letto 1	8,46 m <sup>2</sup>
Camera da Letto 2	16,23 m <sup>2</sup>
Camera da Letto 3	17,81 m <sup>2</sup>
<b>Pertinenze</b>	<b>Superficie netta</b>
Balconi	17,67 m <sup>2</sup>

<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Area</b>
Superficie utile interna appartamento	91,94 m <sup>2</sup>
Superficie lorda vendibile o commerciale appartamento escluse pertinenze	124,26 m <sup>2</sup>
Superficie lorda vendibile o commerciale totale	129 m <sup>2</sup>

La superficie lorda vendibile totale dell'appartamento è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà; per quanto riguarda le pertinenze invece, i balconi sono conteggiati al 25%.

## *Confini*

L'appartamento confina a nord con la Particella ■■■, a Est con via ■■■, a Sud con la Particella ■■■ e a Ovest con un cortile interno.

## *Pratica edilizia*

Presso gli uffici tecnici comunali è stata acquisita una pratica edilizia sull'immobile di cui alla procedura, relativa alla costruzione del fabbricato:

- ✓ Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■

## *Difformità*

La conformità dell'immobile è stata effettuata in relazione alla documentazione progettuale reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Crispiano; ovvero:

- ✓ Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■.

Rispetto a quanto autorizzato si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta ad una diversa conformazione dell'ingresso e disimpegno e dell'ambiente cucina e bagno di servizio.

Relativamente agli abusi riscontrati, le difformità rilevate sono, in prima istanza, sanabili ai sensi dell'Art. 36-bis, comma 5, del DPR 380/2001, previo pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari a € 1.032, previa Autorizzazione della ASL alla deroga dei requisiti Igienico Sanitari, a causa della presenza di un cucinino con dimensioni inferiori ai valori minimi stabiliti dal Regolamento.

Rispetto a quanto riscontrato, sarebbe possibile, in prima istanza, una sanatoria a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, a fronte di un costo complessivo di:

- Spese di progettazione
- Spese di gestione pratica

Quantificabile in circa € 2.500.

I costi così determinati, sono stati valutati e decurtati dal valore finale dell'immobile.

### ***Agibilità/Abitabilità***

All'atto delle ricerche effettuate dallo scrivente, risulta essere stato rilasciato il seguente certificato di Agibilità/Abitabilità sull'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Autorizzazione di Abitabilità n. [REDACTED] del [REDACTED].

### ***Spese Condominiali***

Anche se l'immobile fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, non risulta essere costituito alcun condominio.

A detta di parte esecutata, le spese comuni relative al fabbricato (luce, acqua, ecc...), risulterebbero suddivise equamente tra i proprietari e ad oggi non risulterebbero debiti da saldare.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10 aprile 2025</b>						
<i>diritto</i>	<i>quota</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Foglio [REDACTED] (Catasto Fabbricati, Comune di Crispiano), Particella n° [REDACTED], subalterno [REDACTED]						
[REDACTED]	Prop. 1/1	Compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

<b>Trascrizioni</b>			
<i>Numero</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED]

<b>Trascrizioni</b>			
<i>Numero</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Atto Permuta	[REDACTED]

### *Formalità Pregiudizievoli*

<b>Trascrizioni</b>			
<i>Numero</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]

<b>Trascrizioni</b>			
<b>Numero</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
████	████	Atto di Pignoramento	████ ████

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<b>prov.</b>	<b>plan. att.</b>	<b>plan. cat.</b>	<b>plan. prog.</b>	<b>lic. ed.</b>	<b>estr. matr.</b>	<b>cond.</b>
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

<b>Verifica allegato 2</b>						
<b>n. trascr.</b>	<b>mappa</b>	<b>c. cat.</b>	<b>c. ipot.</b>	<b>c. not.</b>	<b>D.U.</b>	<b>Stor.</b>
Si	Si	Si	Si	Si	---	Si

<b>Successioni</b>	
<b>Esecutato Deceduto</b>	<b>Domanda di Successione</b>
No	No

## ***Metodo di Stima***

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

## ***Reperimento dei Valori di Mercato***

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m<sup>2</sup>, in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

## ***Conclusioni***

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di €/ m<sup>2</sup> 880.

<b><i>CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i></b>		
Superficie lorda vendibile appartamento	124,26 m <sup>2</sup> x 1,00 m <sup>2</sup>	124,26 m <sup>2</sup>
Superficie Balconi	17,67 x 0,25 m <sup>2</sup>	4,42 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale totale	(124,26 + 4,42) m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>

In riferimento all'appartamento si ha:

$$\text{m}^2 129 \times \text{€} / \text{m}^2 880 = \text{€} 113.520,00$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Sanificazione ed Adeguamento Impiantistico - 2.500,00 €

2. Diritti Segreteria / Istruttoria SCIA in Sanatoria – € 388,56
3. Oblazione sanatoria Art. 36-bis – € 1.032,00
4. Spese progettazione e gestione pratica – € 2.500

*Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad € 107.000,00 (€ 113.520,00 - € 2.500,00 - € 388,56 - € 1.032,00 - € 2.500,00 = € 107.099,44 ≈ € 107.000,00)*

## ***Descrizione sintetica***

### ***Lotto Unico***

**Lotto Unico:** Proprietà [REDACTED] – Proprietà per 1/1

Il lotto oggetto di vendita, è costituito da un appartamento, su un livello, al piano primo di un fabbricato a due piano fuori terra (PT+P1), sito in via [REDACTED] n. [REDACTED], Crispiano (TA), di superficie commerciale di circa 129 m<sup>2</sup>.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso è conforme con le tipologie residenziali delle zone periferiche dei piccoli agglomerati urbani, formati da complessi residenziali, affiancati, generalmente a più piani fuori terra. Strutturalmente l'edificio, a giudicare dalle tecniche costruttive, è costituito da intelaiatura di travi e pilastri di cemento armato. Il fabbricato allo stato attuale è in discrete condizioni e non risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso/soggiorno, cucina, wc/bucataio, ripostiglio, corridoio, bagno principale e tre camere da letto.

Il lotto è composto da un appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Crispiano al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], piano 1°, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, Sup. Cat. Tot. 129 m<sup>2</sup>, R.C. 411,87 €.

L'appartamento richiede sicuramente interventi di manutenzione degli impianti e un generale intervento di ripristino degli ambienti ad una condizione di salubrità e vivibilità. Al momento dell'accesso, l'immobile è risultato disabitato.

***Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 107.000,00***

***(€ centosettemila/00)***

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea PAIANO**, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

**Taranto, 16 Gennaio 2026**

**L'Esperto**  
**Dott. Ing. Giovanni Del Giacco**

## ***Allegato Fotografico Lotto Unico***



***Foto 1 – Facciata Esterna su via [REDACTED]***



***Foto 2 – Portone d'Ingresso su via [REDACTED]***

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 99/2025 – Causa Civile [REDACTED] / [REDACTED]



**Foto 3 – Porta di Ingresso all’Appartamento**



**Foto 4 – Ingresso / Soggiorno**



*Foto 5 – Ingresso / Soggiorno*



*Foto 6 – Cucina*

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 99/2025 – Causa Civile [REDACTED] / [REDACTED]



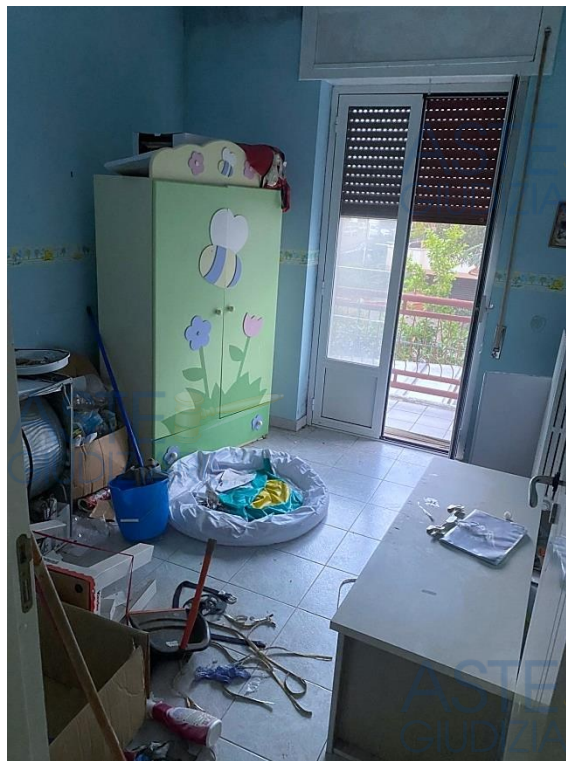
*Foto 7 – Ripostiglio*



*Foto 8 – Bagno Principale*



*Foto 9 – W.C. / Bucataio*



*Foto 10 – Stanza da Letto 1*



*Foto 11 – Stanza da Letto 2*



*Foto 12 – Stanza da Letto 3*



**Foto 13 – Balcone su via Brindisi**



**Foto 14 – Balcone sul Cortile Interno**

## *Elenco degli Allegati*

- Perizia di Stima in formato privacy;
- Notifiche Comunicazioni di Sopralluogo Tecnico;
- Verbali di Sopralluogo Tecnico;
- Estratto di Mappa al 29/04/2025;
- Planimetria Catastale Immobile al 29/04/2025;
- Visura Storica per Immobile al 29/04/2025;
- Atto di Compravendita;
- Estratto Matrimonio;
- Pratica Edilizia;
- Certificato di Agibilità.