



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Andrea Paiano

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedi-
mento di esecuzione immobiliare n° 190/2025 R. G. E. promosso da:**

(Avv. [REDACTED] – dom. Avv. [REDACTED])

contro

Custode: Avv. Roberto Pugliese

Taranto, dicembre 2025

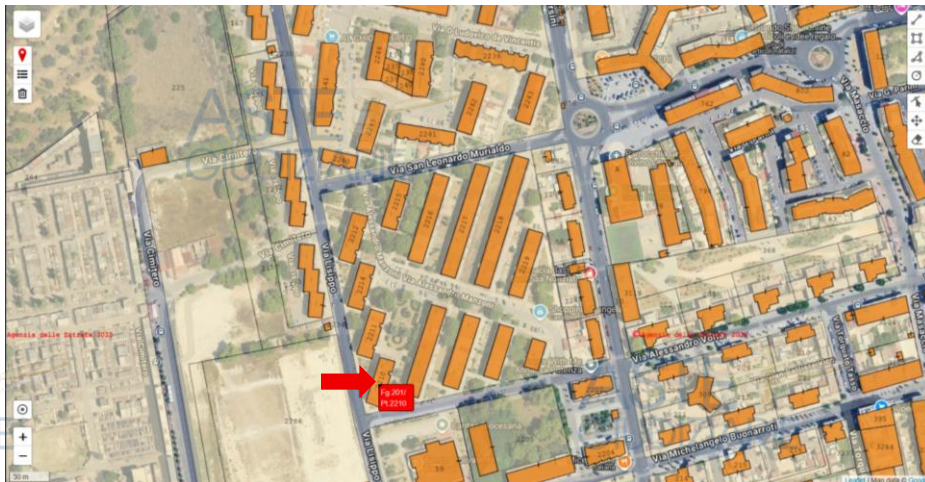
L'esperto stimatore

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 composto da n. 29 pagine numerate, inclusi frontespizio ed
indice, e n. 10 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.	8
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti.....	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali e attuali.....	9
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	10
7)	Sopralluogo.....	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica.....	10
10)	Caratteristiche zona.....	11
11)	Fabbricato.....	11
12)	Area pertinenziale.....	13
13)	Appartamento.....	14
14)	Pertinenze	18
15)	Materiali e impianti.....	19
16)	Prestazione energetica.....	19
17)	Stato manutentivo.....	19
18)	Conclusioni.....	20
19)	Superfici delle unità immobiliari.....	20
20)	Confini.....	21
21)	Dati catastali.....	21
22)	Pratica edilizia	22
23)	Agibilità	22
24)	Eventuali difformità.....	22

25)	Condonabilità.....	23
26)	Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	23
27)	Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	23
28)	Iscrizioni.....	23
29)	Trascrizioni.....	24
30)	Stato di possesso.....	24
31)	Spese condominiali.....	24
32)	Metodo di stima adottato.....	24
33)	Valutazione dell'immobile.....	28

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetrie rilevate dell'appartamento e della cantina con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa

Allegato 5) Planimetria catastale dell'appartamento e della cantina

Allegato 6) Atto di provenienza

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

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

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

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

Nomina: 15/07/2025 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. il 16/07/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 16/07/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2026

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 23/06/2025 a firma del Notaio Dott. [REDACTED].

Risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], con atto di acquisto del 26/07/1999 per Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. n. 63187, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 28/07/1999 ai nn. 13504 RG e 10062 RP (atto riportato nell'Allegato 6).

La certificazione notarile risale ad atto di acquisto antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 20/06/2025.

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile e sono desumibili anche dalla visura catastale storica riportata nell'Allegato 3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; si è richiesto al Comune di Taranto il documento, da cui risulta che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] il 18/08/1980 in comunione dei beni (non risultano annotazioni) (ved. Allegato 7).

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Taranto		
190/2025	1	Bene immobile, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, per i diritti di 1/1 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, sito in Taranto, Via Alessandro Manzoni snc e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue: foglio 201, particella 2210 (già particella 150 giusta variazione per modifica identificativo), sub. 8, Cat. A/4, vani 5,5, piano T, rendita catastale € 511,29

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

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato alle unità immobiliari e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto, lo studio della Dott.ssa [REDACTED] ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato per il giorno 09/09/2025 alle ore 16.30, si è svolto regolarmente alla presenza del Custode Avv. Roberto Pugliese.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento e della cantina ed alle parti comuni del fabbricato (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2*.

È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 10*.

8) Reindividuazione dei lotti

Non si è ritenuto opportuno suddividere gli immobili in due lotti, perché la cantina sottostante all'appartamento costituisce una pertinenza dello stesso e ne accresce il valore e l'appetibilità.

9) Lotto unico - Descrizione sintetica

Diritto di proprietà dell'unità immobiliare residenziale di tipo popolare di complessivi 82 mq commerciali, sita al piano rialzato a destra salendo le scale del

fabbricato privo di ascensore di Via Manzoni 97 Pal. F1, scala B nel quartiere Tamburi a Taranto, contraddistinta dal numero interno 2, costituita da ingresso, disimpegno, due camere da letto, cucina - soggiorno, un bagno, una veranda, e della cantina di complessivi 6 mq utili circa, sita al piano seminterrato dello stesso fabbricato, con porta di ingresso la prima di fronte a sinistra entrando nel portone, censite all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 201 del Comune di Taranto particella 2210 (ex part. 150), sub 8.

10) Caratteristiche zona

L’immobile ricade in zona periferica (Quartiere Tamburi, nella II^a Circostrizione Tamburi – Lido Azzurro), a Nord del centro di Taranto, ben servita dai mezzi di trasporto, in prossimità dell’ufficio circostrizionale comunale.

La zona in cui insiste l’immobile è caratterizzata in larga parte da edificazione di tipo economico e popolare risalente agli anni 50 – 60, in cui sono inseriti fabbricati di più recente o più antica costruzione.

È dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura, gas di città.

L’immobile si trova in prossimità di esercizi commerciali, istituti scolastici, sedi di istituti bancari, Istituti di culto, ufficio circostrizionale comunale, teatro (TaTA’), cimitero (San Brunone), zona industriale, mercato settimanale (Via Archimede); la zona è attualmente di scarso interesse commerciale nel mercato immobiliare, soprattutto a causa della vicinanza alla zona industriale.

11) Fabbricato

L’appartamento fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, contraddistinto dalla lettera F1, in angolo fra le Vie Lisippo e Volta, con accesso da Via Manzoni al civico 97, che sviluppa una planimetria rettangolare, a sua volta parte di un

complesso di tredici edifici a giacitura parallela, costruito su progetto redatto da INA CASA su suoli acquistati dall'I.A.C.P. da destinare ad alloggi per lavoratori.



Fig. 2) Vista del fabbricato da Via Lisippo

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in tufo, gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani in c.a. in opera, le murature interne sono in blocchetti di tufo e laterizio di spessore 10 cm e gli intonaci sono del tipo civile graffiato a tre strati colore “Terra di Siena”, mentre i marcapiani ed i frontalini dei balconi sono di colore beige.

I prospetti sono rivestiti parzialmente con lastre in pietra fino a 2 m circa.



Fig. 3) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con la freccia bianca, estratta da Google maps. La freccia blu indica l'accesso della scala B dell'edificio

Il fabbricato F1 si compone di due scale, A e B; consta di piano rialzato e due piani superiori, adibiti a civili abitazioni, con due alloggi per ogni livello, e piano seminterrato adibito a depositi di pertinenza delle residenze.

Alla scala B, in condizioni di uso e manutenzione scarse, si accede da un portone in metallo scuro e vetro che conduce all'androne ed alle scale che collegano i vari livelli (ved. Fig. 4 e Fig. 5).



Fig. 4) Portone di accesso alla scala B dell'edificio F1

Il pianerottolo e le pareti dell'androne e delle scale sono rivestiti in ceramica, i pianerottoli di arrivo in marmette di graniglia, i gradini ed i battiscopa sono rivestiti in marmo, la ringhiera è in ferro verniciato di colore marrone.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono per la maggior parte in legno e vetro, protetti da tapparelle in p.v.c. e da persiane in legno o in leghe in metallo.

I balconi esterni sono delimitati da ringhiere metalliche.

I fabbricati in linea appartenenti al complesso immobiliare di tipo popolare costruito da INA CASA sono separati da aree circoscritte sistemate a verde, con alberi di alto fusto, piante e cespugli, e marciapiedi.

13) Appartamento

L'appartamento di proprietà degli esecutati, contraddistinto dal numero interno 2, è situato al piano rialzato della scala B del fabbricato F1 con accesso a destra salendo le scale (ved. Fig. 5).



Fig. 5) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso - disimpegno, due camere da letto, cucina - soggiorno, un bagno ed una veranda (ved. Fig. 6 e Fig. da 7 a 15).

via A. Volta

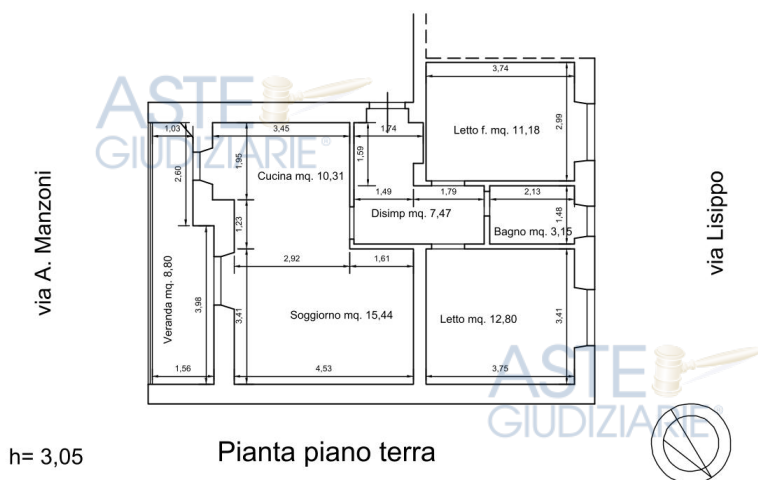


Fig. 6) Planimetria rilevata dell'appartamento



Fig. 7) e Fig. 8) Foto del disimpegno e dell'ingresso



Fig. 9) e Fig. 10) Foto della cucina e della veranda



Fig. 11) e Fig. 12) Foto del lavabo in veranda e del bagno



Fig. 13) e Fig. 14) Foto della camera da letto 1 e della camera da letto 2



Fig. 15) Foto della veranda sul prospetto su Via Manzoni indicata con la freccia rossa

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è 3.05 m circa.

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

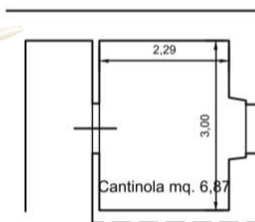
14) Pertinenze

L'appartamento è dotato di cantina al piano seminterrato, a cui si accede dal vano scala interno al fabbricato e da un corridoio comune.

L'altezza netta interna è di m. 2,05 circa.

Le fotografie della cantina e la planimetria quotata sono riportate rispettivamente nelle *Figure 17 - 18* e nell'*Allegato 2*.

via A. Volta



via Lisippo

h= 2,05

Pianta piano seminterrato

Fig. 16) Planimetria rilevata della cantina



Fig. 17) e Fig.18) Foto della porta di accesso e dell'interno della cantina

15) Materiali e impianti

15. 1) Materiali appartamento

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in legno noce a due ante con serratura di sicurezza in metallo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e vetro e metallo e vetro, alcuni con serrande metalliche.

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

I pavimenti nelle stanze, nei bagni e nei balconi ed i battiscopa sono in marmette in graniglia ed in ceramica.

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

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

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento; per l'acqua calda sanitaria sono installati scaldabagni elettrici in bagno ed in veranda.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

15. 2) Materiali cantina

La porta di accesso alla cantina è in ferro, le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica, i pavimenti sono in graniglia di marmo e cemento.

16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

17) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo del fabbricato è scadente, quello dell'appartamento e della cantina è scarso, poiché necessitano di corposi lavori di straordinaria manutenzione; nella cantina e nel corridoio di accesso è presente umidità di risalita.

18) **Conclusioni**

Complessivamente l'appartamento ha rifiniture di tipo popolare ed è in condizioni di uso e manutenzione scarse.

È posizionato in una zona di scarsissimo interesse commerciale.

19) **Superfici delle unità immobiliari**

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

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

<i>Vani appartamento</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - disimpegno	7,47
Cucina	10,31
Soggiorno	15,44
Camera da letto 1	12,80
Camera da letto 2	11,18
Bagno	3,15
Totale superficie netta appartamento	60,35
<i>Pertinenze di ornamento (veranda)</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Veranda *	8,80
Totale superficie netta veranda	8,80
* Alla veranda viene applicato il coefficiente di omogeneizzazione 0,3 in previsione della sua rimozione	
<i>Pertinenza di servizio (cantina)</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Cantina	6,87
Totale superficie netta cantina	6,87

La **superficie commerciale** dell'appartamento è di complessivi **80 m²** circa = **77 m² + 0,3 x 8,80 m²** di superficie omogeneizzata della veranda.

La **superficie commerciale** del lotto unico costituito da appartamento e cantina è di complessivi **82 m²** circa = **80 m² + 0,25 x 6,87 m²**

20) Confini

L'appartamento confina a nord, ad est e ad ovest con area condominiale, a sud con vano scale e appartamento censito al Foglio 201 particella 2210 sub. 7 della scala B dello stesso fabbricato.

La cantina confina con corridoio di accesso, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri e più recenti confini.

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Taranto – Catasto Fabbricati									
U	201	2210	8	1	A/4	4	5,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree sc.**: 81 m ²	511,29
Intestati:									
1) ██████ nato a ██████ C.F.: ██████ (Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)									
2) ██████ nata a ██████ C.F.: ██████ (Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)									
Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 97 Scala B Piano T									

22) Pratica edilizia

Il fabbricato in oggetto è parte di un più ampio intervento edilizio realizzato da I.N.A. CASA – Case per Lavoratori – per l'Istituto Autonomo Case Popolari di Taranto, approvato dalla Commissione Edilizia in data 25 luglio 1950 e comprendente la realizzazione di n. 13 edifici con giacitura parallela; non risulta rilasciato titolo edilizio e non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Nell'Allegato 8 è riportato il parere della Commissione Edilizia e lo stralcio della planimetria di progetto dell'intervento e del piano terra del fabbricato.

23) Agibilità

Per il fabbricato in oggetto, nell'Archivio del Comune di Taranto non è stato reperito il certificato di abitabilità, per cui, dopo aver regolarizzato le difformità presenti dettagliate al successivo paragrafo, occorrerà presentare la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica.

24) Eventuali difformità

Sono state riscontrate variazioni rispetto al progetto approvato dalla commissione edilizia, consistenti in modifiche interne e realizzazione di una veranda a chiusura del balcone.

25) Condonabilità

Le modifiche interne sono regolarizzabili con una C.I.L.A. postuma o tardiva, poiché gli interventi realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali, mentre la veranda dovrà essere rimossa, ripristinando il balcone.

L'importo presunto per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, per pratiche edilizie, spese tecniche, diritti e sanzioni e per i lavori di smontaggio e ripristino dello stato dei luoghi ammonta a circa 4.000,00 euro, salvo diversa valutazione delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

26) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Ro-gante	Data	Trascr.	n°
Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 201 Particella 2210 ex 150 sub 8						
Proprietà in comunione dei beni	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 6)	Notaio	26/07/1999	28/07/1999	13504/10062

27) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano dai titoli e per legge vincoli ed oneri giuridici oggetto di trascrizione.

28) Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
9980	21/12/2007	Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo	/
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 9			

Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
20205	29/11/2018	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	██████████ / ████████████████████
11910	20/06/2025	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	██████████ / ████████████████████
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

30) Stato di possesso

L'appartamento non è attualmente locato, così come la cantina ed è nella disponibilità degli esecutati.

31) Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	“
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	“
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni	“
Totali	“
Non è stato possibile acquisire le informazioni sulle spese condominiali, in quanto l'Amministratrice del Condominio non ha riscontrato la PEC inviata e gli esecutati non hanno voluto fornire le suddette informazioni	

32) 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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach", consultando per il periodo da gennaio 2024 ad agosto 2025 il servizio dell'Agenzia delle Entrate "OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati", online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 200 m si sono concluse varie transazioni che hanno interessato diversi immobili (ved. Fig. 19).

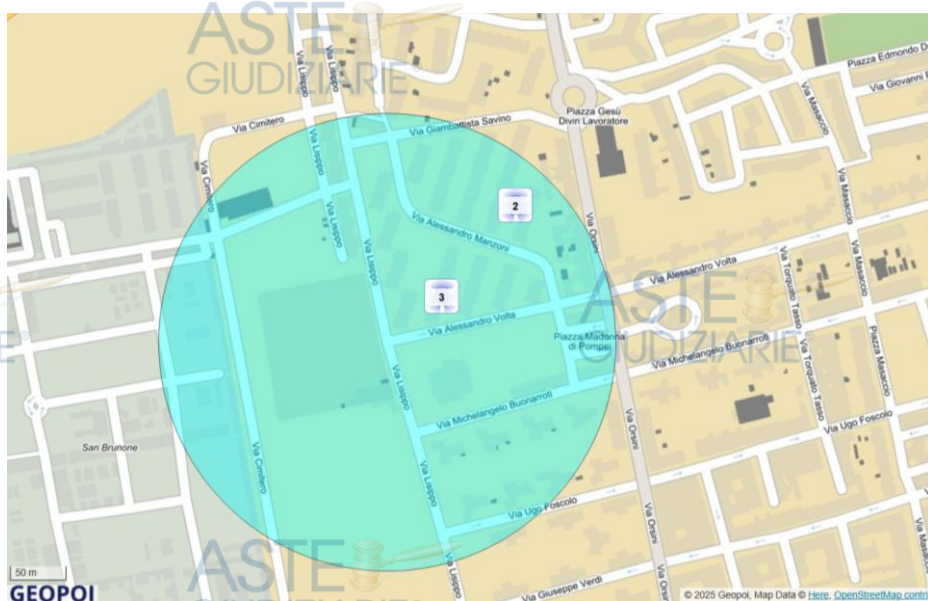


Fig. 19) Transazioni nel raggio di 200 m dall'immobile oggetto di valutazione nella zona D8 periferica del Comune di Taranto nel periodo gennaio 2024 – agosto 2025

Si riportano le transazioni che hanno interessato appartamenti di categoria A4 nel periodo sopra indicato.

Residenziale - Ottobre 2024



Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **10.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 64 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **18.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 84 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Febbraio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **15.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 68 m²**

Quota trasferita **100%**

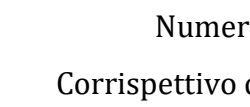


Residenziale - Febbraio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**

Dettaglio scheda





Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 97 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale – Maggio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **48.350 €**



Dettaglio scheda



Comune di **TARANTO**

Zona OMI: **D8**

Immobile: **RES A4 64 m²**

Quota trasferita **100%**



Il prezzo corrisposto varia da 156 euro/mq a 755 euro/mq, all'interno dello stesso complesso immobiliare INA CASA di tredici fabbricati.

È emerso quindi che l'area interessata ha un mercato immobiliare discreto per la tipologia appartamento; tuttavia, a causa della vicinanza alla zona industriale e della vetustà e del degrado degli immobili, i prezzi al metro quadro pur essendo estremamente variabili sono sostanzialmente bassi.



Per la valutazione del valore di mercato del lotto, si utilizza il metodo reddituale, considerando congruo un valore locativo di euro 180,00 mensili.

Considerando il valore di locazione euro 180,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{euro } 180,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 2.160,00$.



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 "D8" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 20).



Si ottiene un valore di $r_1 = (1,95 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 275 \text{ euro/mq} = 8,51\%$



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

$V_{LU} = Ra_l / r_l = 2.160,00 \text{ euro} / 0,0851 = 25.382,00 \text{ euro}$ circa, corrispondente ad un prezzo unitario di circa 309 euro/mq comm. (25.382,00 euro / 82 mq comm.), congruente con i valori OMI di zona per abitazioni civili (ved. Fig. 20), che con quelli del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di 2ª fascia (ved. Fig. 21).

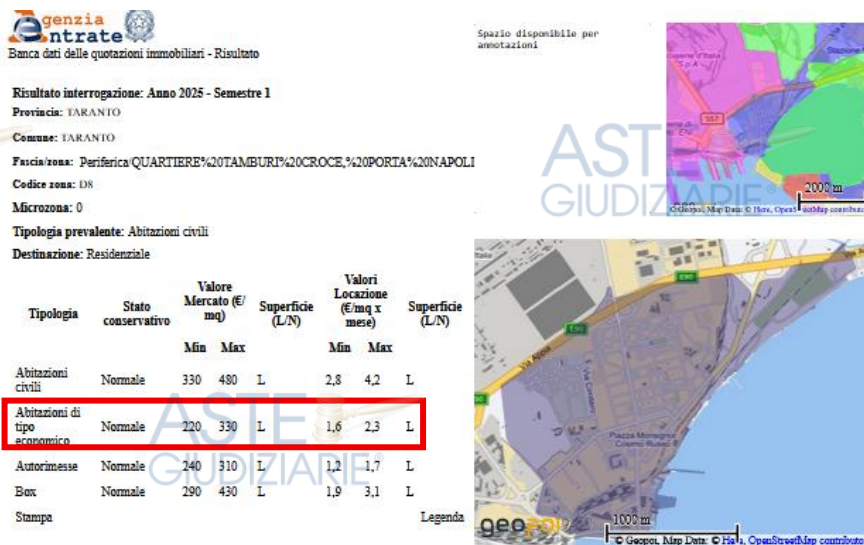


Fig. 20) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D8 periferica del Comune di Taranto nel primo semestre 2025

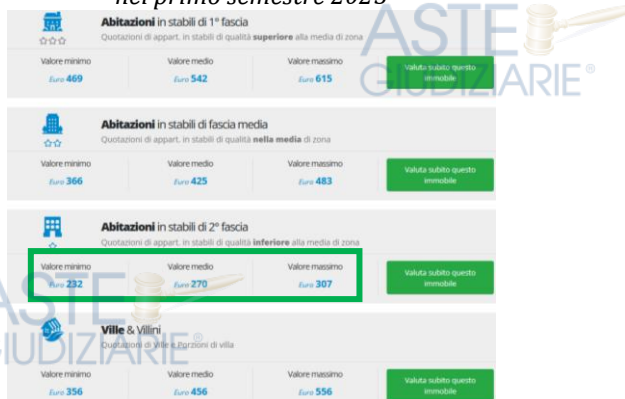


Fig. 21) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semiperiferica del Comune di Taranto (Quartiere Croce, Tamburi, Porta Napoli)

Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto all'appartamento il valore unitario di 309,00 euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive,

dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 20 e 21).

$V_{imm} = 309,00 \text{ Euro/mq} \times 82,00 \text{ mq} = 25.338,00 \text{ euro}$.

Il valore di mercato sopra calcolato trova riscontro nell'atto di compravendita del 24/11/2025 stipulato dal Notaio Dott. [REDACTED], Repertorio n. 25399 Raccolta n. 21579, con cui è stata venduta l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 201 part. 2201 sub. 1, Via Alessandro Manzoni 97 scala A interno 1 piano terra, speculare rispetto a quella oggetto di indagine e di uguale superficie, al prezzo di 24.998,00 euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-1.338
Regolarizzazione edilizio - urbanistica - catastale e lavori di ripristino stato dei luoghi	-5.000
Stato di uso e manutenzione dell'appartamento	- 4.000
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-10.338

Si propone pertanto per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro (25.338,00 - 10.338,00) = euro 15.000,00 (quindicimila/00)**.

Taranto, 28/12/2025

Ing. Daniela Picciarelli

