



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. ANDREA PAIANO

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di
esecuzione immobiliare n° 03/2025 R. G. E. promosso da:

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

Custode: Avv. ROSANNA CAIAZZO

Taranto, gennaio 2026

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 – Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901*

Short master in Ingegneria Forense del Politecnico di Bari

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 33 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 11
Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	4
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.	7
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	8
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	9
7)	Sopralluogo	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica	10
10)	Caratteristiche zona.....	10
11)	Fabbricato	11
12)	Area pertinenziale del fabbricato	13
13)	Unità immobiliare	14
14)	Pertinenze.....	18
15)	Materiali e impianti.....	19
16)	Prestazione energetica.....	20
17)	Stato manutentivo	20
18)	Conclusioni	20
19)	Superfici delle unità immobiliari	20
20)	Confini	21
21)	Dati catastali	22
22)	Inserimento nei piani urbanistici.....	22
23)	Pratica edilizia.....	23

24)	Agibilità	24
25)	Eventuali difformità	24
26)	Condonabilità	24
27)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 15/01/2025	24
28)	Vincoli ed oneri giuridici	25
29)	Stato di possesso	26
30)	Spese condominiali	26
31)	Metodo di stima adottato	27
32)	Valutazione dell'immobile	32

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

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

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico

Allegato 5) Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 6) Atto di provenienza

Allegato 7) Documentazione in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Carosino

Allegato 8) Documentazione richiesta all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Carosino

Allegato 9) Documentazione ricevuta dall'Amministratrice del Condominio e dal legale della parte esecutata

Allegato 10) Ispezioni ipotecarie

Allegato 11) Verbale di sopralluogo

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

Nomina: 16/06/2025 con provvedimento del G. E. Dott.ssa Francesca Zanna

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 17/06/2024

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

Quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con

l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, 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 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, 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 a firma del Notaio [REDACTED].

Risulta che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carosino al Foglio 8 part. 966 sub. 13 è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni da [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Dott. [REDACTED] del 23/07/2008 Rep. 1402 Rac. 1195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 25/07/2008 al NRG 22879 e NRP 15546.

L'atto di provenienza sopra citato è riportato in copia nell'Allegato 6.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 15/01/2025.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; risulta che l'esecutata è sposata in regime di separazione dei beni (*l'Ufficio Stato Civile del Comune di Carosino non ha risposto alla p.e.c. – ved. Allegato 8, ma la dichiarazione è riportata nell'atto di compravendita ed è stata acquisita direttamente dall'esecutata*).

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Palagianò (Ta)		
03/2025	1	Piena proprietà per l'intero 1/1 dell'immobile in Carosino (TA), alla Via Sacco e Vanzetti snc, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio di mappa 8, particella 966, subalterno 13, Cat. A/2

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Carosino (Ta)									
1	8	966	13		A/2	U	7 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree sc.**: 124 m ²	777,27
Intestati: 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà 1/1									
Indirizzo: Via Sacco e Vanzetti n. sn Piano T									



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIALE

vocame
Negli Al

ASTE
GUIDE
ente la visura storica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

7) Sopralluogo

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del custode Avv. Rosanna Caiazzo, dell'esecutata e dell'Avv. [REDACTED] il giorno 28/10/2025.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento 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 11*.

8) Reindividuazione dei lotti

Si individua un unico lotto, poiché il ripostiglio al piano interrato costituisce una pertinenza dell'appartamento al piano rialzato.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Piena proprietà della quota pari a 1/1 dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 144 mq commerciali, porzione di fabbricato dotato di scale ed ascensore, sita al piano rialzato con accesso dal portone di Via Sacco e Vanzetti n. 52 a Carosino, costituita da ingresso – salone, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, due bagni, cucina – pranzo - soggiorno, una terrazza, balconi, area giardinale, cantinola di pertinenza al piano seminterrato, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 8 del Comune di Carosino particella 966 sub. 13, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se e come legalmente costituite, nulle escluso o riservato e con tutti i diritti di condominio, come per legge e nelle proporzioni di legge.

10) Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Carosino, a media densità abitativa, ad est del centro storico, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea o isolata risalente agli anni 2000 - 2020; nei pressi vi sono poche attività commerciali.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di sufficiente interesse commerciale.

11) Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato ad angolo fra le Vie Sacco e Vanzetti e Papa Giovanni XXIII, edificato meno di venti anni fa, costituito da piano seminterato, piano rialzato e tre piani superiori, collegati da scala ed ascensore, per complessivi otto appartamenti, sala idrica, sette box e sette cantinole.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da travi e pilastri su platea di fondazione in c. a., con solai piani a travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento con soletta in c. a. di spessore 5 cm.

Le murature esterne sono in laterizi di spessore 30 cm circa, quelle interne di spessore 10 cm circa e gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore giallo, i parapetti ed i frontalini dei balconi, le cornici ed alcuni elementi architettonici in c. a. sono di colore bianco, le ringhiere di alcuni balconi sono in ferro verniciato di colore grigio.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, destinata ad abitazione, si trova al piano rialzato a sinistra dell'ascensore.

Vi si accede dal civico 52 di Via Sacco e Vanzetti da un cancelletto metallico di colore grigio che conduce al portoncino di accesso, all'androne e quindi alla scala di accesso ai vari livelli, rivestita in marmo e dotata di ringhiera in ferro di colore scuro, ed all'ascensore.

L'edificio è in buone condizioni di uso e manutenzione ed allo stato attuale non necessita di rilevanti opere di straordinaria manutenzione.

Il vano scala è dotato di areazione ed illuminazione naturale, le pareti dell'androne e del vano scala sono verniciate di colore giallo.



Fig. 2) Prospetto del fabbricato su Via Sacco e Vanzetti – Il cancelletto di accesso è indicato dalla freccia rossa

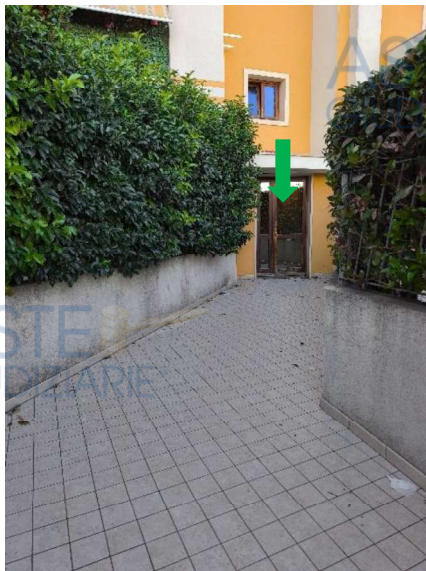


Fig. 3) Foto del portoncino di accesso al fabbricato indicata dalla freccia verde visto dal cancelletto di ingresso indicato in Fig. 2

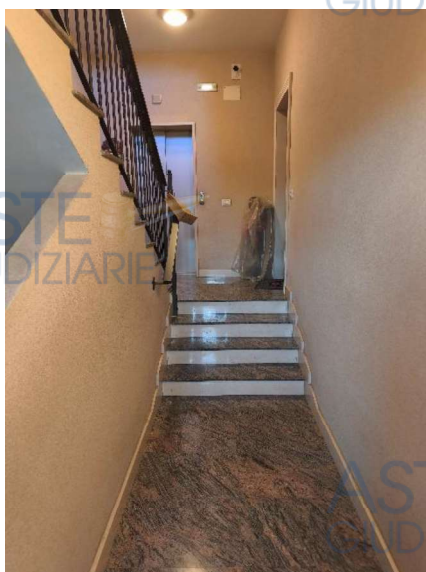


Fig. 4) Foto delle scale di accesso al piano rialzato

Le scale e l'ascensore collegano tutti i livelli, incluso il piano seminterrato.

12) Area pertinenziale del fabbricato

L'area di accesso prospiciente Via Sacco e Vanzetti è pavimentata con mattoni in ceramica e l'area adibita a parcheggio condominiale con accesso da Via Papa Giovanni XXIII è pavimentata con betonelle.

Quest'ultima conduce anche alla rampa di ingresso al seminterrato.



Fig. 5) Vista dell'accesso all'area condominiale ed al piano seminterrato da Via Papa Giovanni XXIII n. 45 estratta da Google maps

13) Unità immobiliare

L'appartamento di proprietà dell'esecutata è situato al piano rialzato del fabbricato con accesso a sinistra salendo la rampa della scala condominiale (*ved. Fig. 4 e Fig. 6*). È costituito da ingresso – salone, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, due bagni, cucina – pranzo - soggiorno, una terrazza, balconi ed area giardinale (*ved. Fig. 7 e Fig. da 8 a 17*).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 2,90 m.

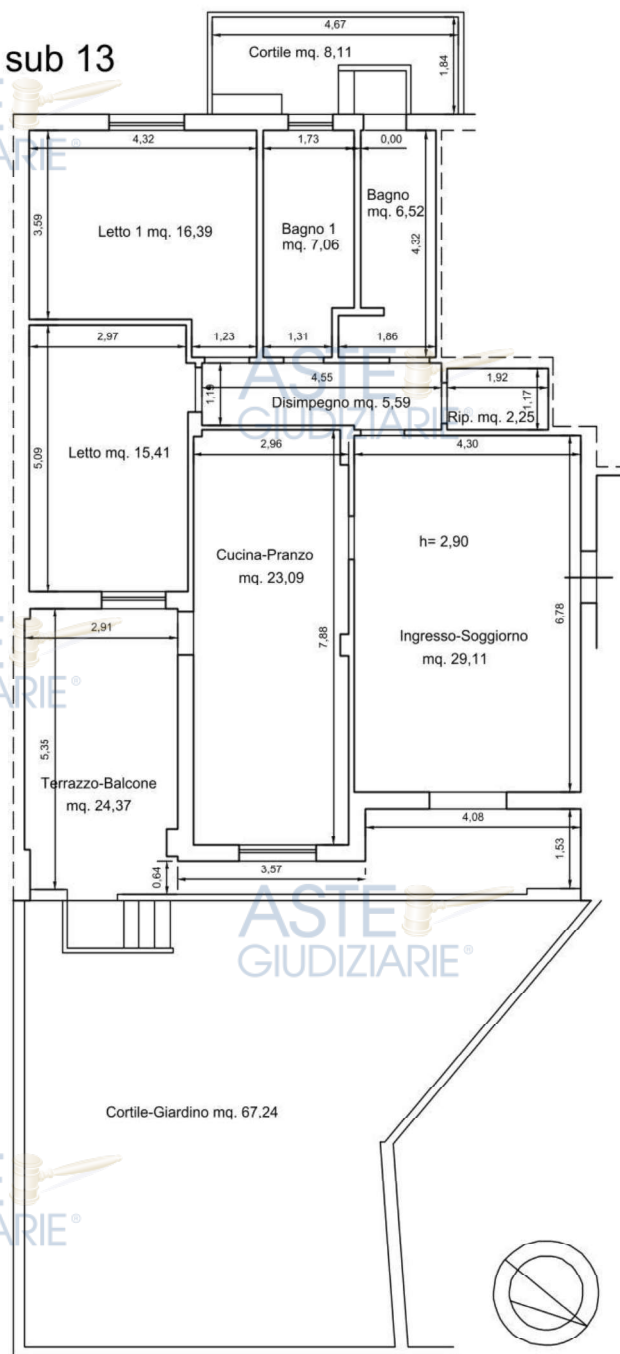
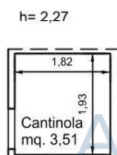
Le fotografie dell'appartamento e delle parti comuni del fabbricato e la planimetria quotata sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1 e 2*.



Fig. 6) Foto dell'accesso all'appartamento

Comune di CAROSINO (TA)
 Planimetria piano terra
 foglio 8, particella 966, sub 13

Piano Interrato



via Sacco e Vanzetti

Fig. 7) Planimetria rilevata dell'appartamento e della cantinola

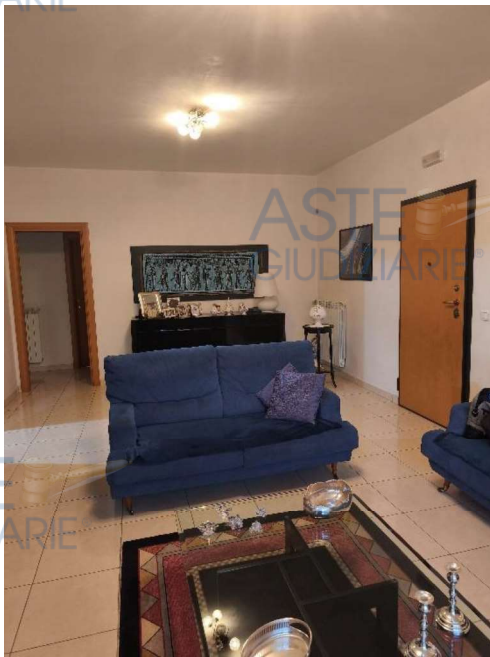


Fig. 8) e Fig. 9) Foto dell'ingresso - salone



Fig. 10) e Fig. 11) Foto delle camere da letto



Fig. 12) e Fig. 13) Foto dei bagni



Fig. 14) e Fig. 15) Foto della cucina e del soggiorno



Fig. 16) e Fig. 17) Foto del ripostiglio e della terrazza

14) **Pertinenze**

Vi sono pertinenze di ornamento: balconi, terrazza, area esterna pavimentata, giardino e pertinenza di servizio, costituita dalla cantinola al piano seminterrato.



Fig. 18) e Fig. 19) Foto dell'area esterna pavimentata e del giardino



Fig. 20) e Fig. 21) Foto del corridoio di accesso alla cantinola al piano seminterrato e dell'interno della cantinola

15) Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in vetro e metallo con tapparelle in p.v.c., protetti da cancelli in ferro antiintrusione.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti dell'angolo cottura e dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in piastrelle di ceramica di grande formato.

I bagni sono completi di sanitari: w.c., lavandino, vasca, piatto doccia e bidet in materiale ceramico con rubinetteria cromata.

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

Sono installati alcuni split con macchine esterne per il riscaldamento ed il raffreddamento.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.



16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.



17) Stato manutentivo



Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento è ottimo.



18) Conclusioni



Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello medio, ed è in condizioni di uso e manutenzione ottime.

È posizionato in una zona di sufficiente 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 simili, 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 simili, 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%.

<i>Appartamento al piano rialzato - vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - salone	29,11
Camera da letto	15,41
Camera da letto	16,39
Cucina - pranzo - soggiorno	23,09
Bagno 1	7,06
Bagno 2	6,52
Disimpegno	5,59
Ripostiglio	2,25
Totale superficie netta piano rialzato	105,42
<i>Pertinenze di ornamento appartamento</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Terrazza - balcone prospiciente il giardino	24,37
Balcone	10,88
Area esterna - giardino	67,24
Cortiletto	8,11
<i>Pertinenze di servizio -piano interrato</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Cantinola	3,51

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

La superficie commerciale del lotto unico è di complessivi **144 m²** circa = **123 m²** + **[0,3 x (24,37 + 10,88 + 8,11) + 0,10 x 67,24 + 0,25 x 3,51] m²** di superficie omogeneizzata delle pertinenze.

20) Confini

L'appartamento confina a nord con area condominiale, vano scala ed ascensore e con il sub. 14 della particella 966 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Carosino di proprietà [REDACTED], ad est con Via Sacco e Vanzetti, a sud con la particella 1259 del Foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Carosino (ente urbano), ad ovest con area condominiale.

La cantinola confina a nord con Via Giovanni XXIII, ad est con la cantinola censita al sub. 15 della particella 966 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Carosino di proprietà [REDACTED], a sud con il corridoio di accesso e con la cantinola censita al sub. 17 della particella 966 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Carosino di proprietà [REDACTED], ad ovest con la cantinola censita al sub. 17 della particella 966 del Foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Carosino di proprietà [REDACTED].

21) *Dati catastali*

<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita €</i>
Catasto Fabbricati - Comune di Carosino (Ta)									
U	8	966	13		A/2	U	7 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree sc**: 124 m ²	777,27
Intestati:									
1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà 1/1									
Indirizzo: Via Sacco e Vanzetti n. sn Piano T									

22) *Inserimento nei piani urbanistici*

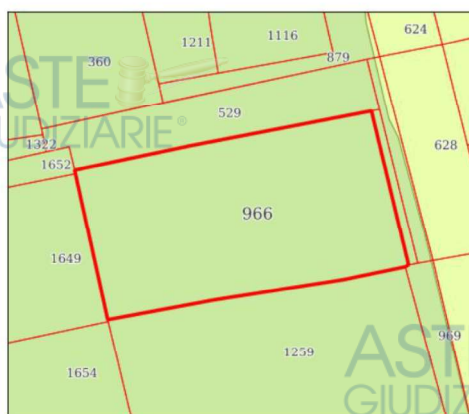
P.R.G. del Comune di Carosino

La particella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in zona B_{1a} nord, zona di completamento del P.R.G. del Comune di Carosino (ved. Fig. 22).



Fig. 22) Zona B_{1a}nord

P.P.T.R. Puglia



Particella

Foglio	Particella	Superficie calcolata
8	966	703.0

Zone Urbanistiche intersecate

Piano Urbanistico	Strato	Zona	Percentuale	Superficie calcolata (mq)	Normativa
PIANO REGOLATORE GENERALE		B1a nord, Zona B completamente (Art.9)	100 %	703	
PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE	5 Ambiti e Figure	Arco Jonico Tarantino	100 %	703	

Fig. 23) Particella interessata evidenziata in rosso

Non vi è nulla da evidenziare (ved. Fig. 23).

23) Pratica edilizia

Per il fabbricato risulta rilasciato il 26/18/2007 permesso di costruzione n. 08/07 dal Sindaco di Carosino (*Pratica edilizia n. 134/06*) per la costruzione di una palazzina costituita da otto unità immobiliari e sei box sul lotto ubicato fra le Vie Sacco e Vanzetti e Papa Giovanni XXIII e successiva D.I.A. per modifiche interne e di prospetto presentata in data 29/05/2008.

I titoli edilizi sopra citati con i grafici assentiti con la D.I.A. sono riportati in copia nell'*Allegato 7*.

24) Agibilità

Il fabbricato risulta dotato di certificato di agibilità Prot. 7077 del 29/07/2009.

Il certificato di abitabilità ed il certificato di collaudo delle strutture sono riportati in copia nell'*Allegato 7*.

25) Eventuali difformità

Si ritiene che per l'appartamento e la sua pertinenza non vi siano difformità che esulano dalle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto e modificato dal D. L. n. 69 del 29/05/2024, convertito nella Legge 105/2024.

26) Condonabilità

L'appartamento e la sua pertinenza risultano regolari dal punto di vista edilizio.

**27) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento:
15/01/2025**

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Ro- gante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
Carosino – Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 966 sub 13						
Proprietà	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 6)	Notaio	23/07/2008	25/07/2008	22879/15546

28) *Vincoli ed oneri giuridici*

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

28.1.1) *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

28.1.2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Per la particella 966 del Foglio di mappa 8 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari pignorate risulta trascritto atto di asservimento urbanistico a favore del Comune di Carosino al fine della realizzazione della costruzione (ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 10).

28.1.3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa*

L' esecutata è in regime di separazione dei beni.

28.1.4) *Altri pesi o limitazioni di uso*

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso; il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

28.2.1) Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
5588	25/07/2008	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	██████████ / ██████████
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 10			

28.2.3) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
770	15/01/2025	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	██████████████████████ / ██████████
Ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 10			

29) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dall' esecutata e dalla sua famiglia ed il ripostiglio al piano scantinato è nella loro disponibilità.

30) Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	420 euro/anno oltre a spese di consumo acqua
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	“
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni	“
Totale arrotondato	“
Risulta costituito il Condominio; l'appartamento ed il ripostiglio sub 13 sviluppano 123,94 millesimi Tab. A; nell'Allegato 9 vengono riportati il resoconto delle spese ed il regolamento condominiale.	

31) *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 giugno 2024 a settembre 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 sei transazioni che hanno interessato dodici immobili di categoria catastale A2 e A3 (ved. Fig. 24).



Fig. 24) Transazioni di immobili residenziali nel periodo giugno 2024 – settembre 2025 nel raggio di 200 m dall’immobile oggetto di esecuzione



Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **129.000 €**



Dettaglio scheda

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 20 m²**

Quota trasferita **100%**



Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 103 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Marzo 2025



Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **110.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 20 m²**

Quota trasferita **100%**



Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 92 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Aprile 2025



Numero immobili: 3

Corrispettivo dichiarato: **129.000 €**

Dettaglio scheda



Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C2 7 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 34 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 104 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2025

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **135.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 39 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A2 150 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Agosto 2025

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **PER C6 20 m²**

Quota trasferita **100%**

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 107 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **118.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CAROSINO**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 98 m²**

Quota trasferita **100%**

Dalle indagini effettuate, è emerso che l'area interessata ha un discreto mercato immobiliare per la tipologia appartamento, con prezzi di vendita variabili da circa 900 euro/mq circa a 1.200 euro/mq circa.

Per la valutazione del valore di mercato del lotto, si utilizza il metodo reddituale, considerando congruo un valore locativo di euro 700,00 mensili.

Considerando il valore di locazione euro 700,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{euro } 700,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 8.400,00$.

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 periferica del Comune di Carosino, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 25).

Si ottiene un valore di $r_1 = (5,15 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 1.075,00 \text{ euro/mq} = 5,75\%$

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

$V_{LU} = R_{al} / r_1 = 8.400,00 \text{ euro} / 0,0575 = 146.087,00 \text{ euro}$ circa, corrispondente ad un prezzo unitario di circa 1.015,00 euro/mq comm. (146.087,00 euro/144 mq comm.), congruente sia con i valori OMI di zona per abitazioni civili in stato conservativo ottimo (ved. Fig. 25), che con quelli del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di 1ª fascia (ved. Fig. 26).

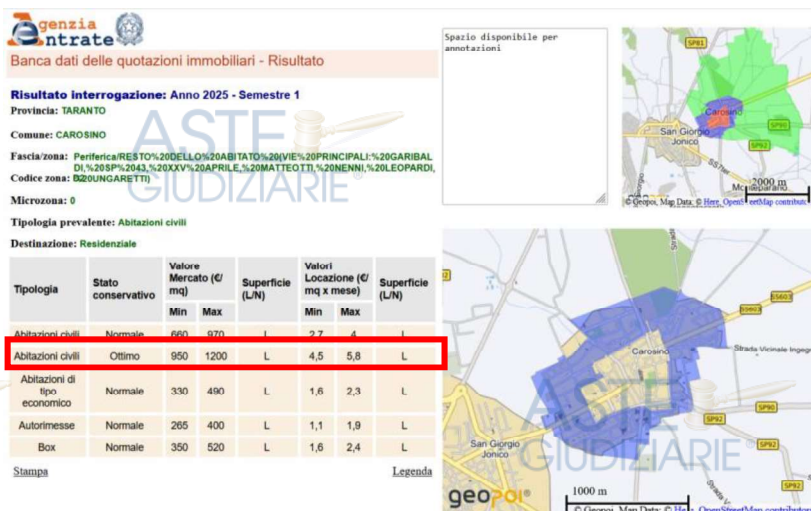


Fig. 25) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D2 periferica del Comune di Carosino nel primo semestre 2025

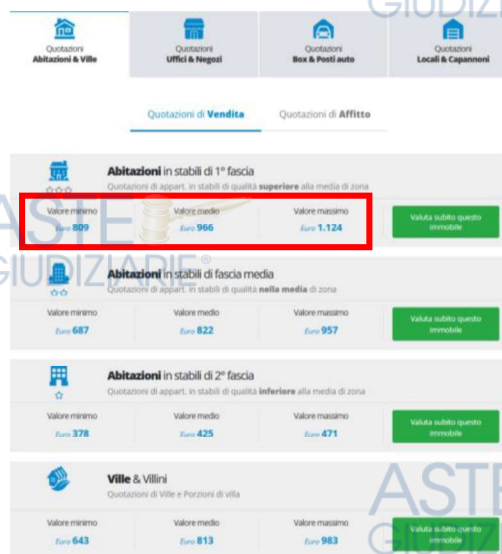


Fig. 26) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona periferica del Comune di Carosino (Resto dell'abitato Vie Principali: Garibaldi, Sp 43, XXV Aprile, Matteotti, Nenni, Leopardi, Ungaretti.....)

32) Valutazione dell'immobile

Si assegna all'appartamento il valore unitario di 1.015,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è compreso nei valori min e max dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare nelle zone considerate (ved. Fig. 25 e Fig. 26).

$$V_{\text{imm}} = 1.015,00 \text{ Euro/mq} \times 144,00 \text{ mq} = 146.160,00 \text{ Euro}$$

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 giudiziarica	-6.160
Regolarizzazione edilizio – urbanistica, catastale	“
Stato di uso e manutenzione	“
Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	“
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	“
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-6.160

Si propone come valore di vendita giudiziaria (FJV) del lotto unico **euro**
(146.160,00 – 6.160,00) euro = 140.000,00 (centoquarantamila/00).

Taranto, gennaio 2026

Ing. Daniela Picciarelli

