



*Allegato – Perizia di Stima – Versione Privacy*



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Ing. Luca Carelli  
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 41/2025 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nomina CTU: 23/06/2025

Dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto Dott. Ing. Luca Carelli, nominato esperto, i 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 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 della 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: il periodo cioè 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:*

*A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in m<sup>2</sup>, 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...);*

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025

Contro  promossa da

1) *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 specificatamente, 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 dell'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).*

*Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

2) *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 nel 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;*

3) *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).*

4) *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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;*

5) *Qualora l'immobile si 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 ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

6) *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;*

- 7) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 8) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Ai sensi del novellato art. 568 c.p.e., 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.e.);*



- 9) *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);*
- 10) *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 ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 11) *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;*
- 12) *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.*

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [REDACTED] promossa da

6



*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 in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025

Contro  promossa da



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		<i>Descrizione dei beni*</i>
41/2025	UNICO	Immobile sito in Taranto alla via [REDACTED] n. [REDACTED] piano 2 e censito al Catasto di detto Comune al Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED], zona cens. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 2 vani, rendita euro 185,92.

\* dati derivanti da documentazione in atti.

<i>Catasto Urbano - Dati originali*</i>										
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Micro Zona</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
<b>Comune di Taranto</b>										
UNICO	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1		A/4	4	2 vani		185,92 €

\* dati derivanti da documentazione in atti.

### *Note sulla situazione catastale*

Da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi dell'appartamento, rilevato durante le operazioni peritali, non era conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla mancanza di un vano ripostiglio, che risulta invece accatastrato, e alla presenza di un soppalco non dichiarato.

Si precisa, che lo scrivente non ha proceduto alle relative variazioni planimetriche poiché sono state riscontrate difformità rispetto al Titolo Edilizio acquisito e solo a seguito di eventuale sanatoria degli abusi rilevati, o al ripristino dello stato dei luoghi, si potrebbe procedere al conseguente aggiornamento della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto.

Il costo della variazione planimetrica, mediante pratica DOCFA, comprensivo dei costi professionali e degli oneri amministrativi, è quantificabile in € 500.

8

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025

Contro [REDACTED] promossa da



Il costo di tali operazioni è stato valutato e decurtato dal valore finale.

## ***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:

- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

Acquisizioni di:

- Visure storiche catastali dell'immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Estratto di Mappa;
- Estratto di Matrimonio;
- Titolo di Proprietà;
- Titoli Edilizi.

## ***Sopralluogo***

In data 17 dicembre 2025, lo scrivente esperto, si è recato in via [REDACTED] n° [REDACTED], a Taranto (TA), al fine di accedere al compendio immobiliare pignorato.

In tale circostanza, alla presenza dell'Avv. Ausiliario Vincenzo De Lauro e del debitore, Sig. [REDACTED], il sottoscritto ha eseguito accurato rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni dell'immobile.

Sono state condotte indagini, presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto (SUE), 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, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento.

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



Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro  promossa da

10



## Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche e aver raccolto tutti gli elementi opportuni per la stima, individua il seguente lotto:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
41/2025	UNICO	Piena proprietà di un appartamento su un livello, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a cinque piani fuori terra (PT+4P), di superficie commerciale di circa 51 m <sup>2</sup> , localizzato in via [REDACTED] n. [REDACTED], a Taranto.  È costituito da ingresso, bagno e open space multiuso.
Dati Catastali		Comune di Taranto riportato al Foglio [REDACTED], P.lla [REDACTED], Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, sup. cat. tot. 51 m <sup>2</sup> , R.C. 185,92 €, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - Proprietà 1/1.

## Caratteristiche della zona

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Taranto; l'area è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è ben servita da esercizi commerciali.

## 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, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a cinque piani fuori terra (PT+4P), di superficie commerciale di circa 51 m<sup>2</sup>, localizzato in via [REDACTED] n. [REDACTED], a Taranto.



Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per mezzo di un androne condominiale, attraverso vano scale (l'immobile risulta privo di ascensore), posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta i caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone centrali dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati su più piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da struttura a murature portanti. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, bagno e open space multiuso.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno di colore chiaro, con persiane in legno, sempre di colore chiaro; mentre le porte interne sono in legno impiallacciato di colore chiaro.

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

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

Strutturalmente l'edificio è costituito da struttura a murature portanti.

I muri esterni presentano uno spessore di circa cm 30, e sono rivestiti da intonaco civile; le tramezzature interne hanno uno spessore presumibile pari a cm 15/20.

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

All'interno dell'appartamento è presente un unico bagno, dotato di doccia e di tutti i servizi, usato anche come bucatoio, totalmente rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di cm 200 circa e da pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, sempre di colore chiaro.

Nel disimpegno di ingresso, è posizionato l'angolo cottura, con parete rivestite di piastrelle in ceramica di colore chiaro fino ad un'altezza di 200 cm.

Si precisa che il posizionamento dell'angolo cottura, nel disimpegno di ingresso, a diretta comunicazione con il bagno, non è consentito dal Regolamento di Igiene e Sanità

Comune di Taranto e pertanto è necessario prevedere lo spostamento della cucina nel vano open space multiuso.

Il costo dell'intervento di manutenzione necessario allo spostamento dell'angolo cottura nel vano open space multiuso e all'adeguamento degli impianti esistenti, è quantificabile in € 3.000.

Il costo di tali operazioni è stato valutato e decurtato dal valore finale.

Non è presente impianto di riscaldamento e climatizzazione ma solo un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto idrico-sanitario e di scarico (allaccio pubblico); impianto gas (bombola a gas), impianto elettrico (privo di conformità).

### ***Stato manutentivo***

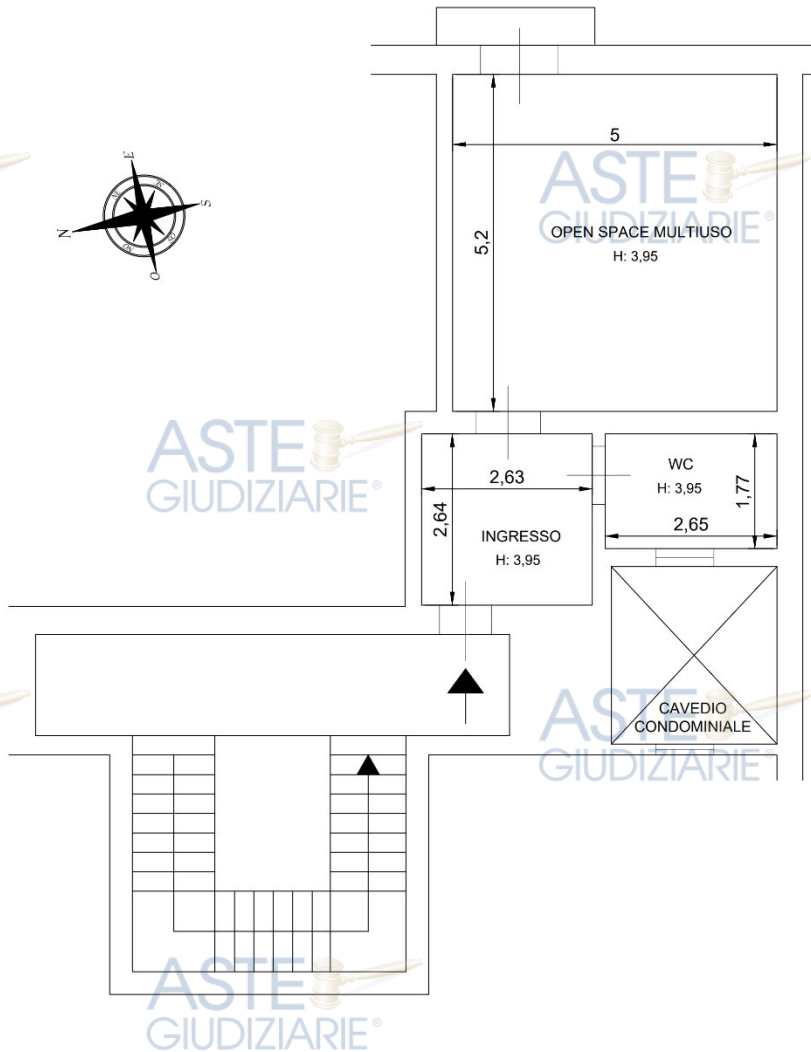
All'atto del sopralluogo, lo stato manutentivo dell'immobile risultava in discrete condizioni.

Ad eccezione dell'intervento succitato, necessario allo spostamento dell'angolo cottura nel vano open space multiuso e all'adeguamento degli impianti esistenti, non sono necessari interventi di manutenzione straordinaria rilevanti.

### ***Conclusioni***

Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi in discrete condizioni.

**Planimetria unità immobiliare**



*Figura 1 – Planimetria Piano Secondo*

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
 Contro ██████████ promossa da ██████████



### *Suddivisione degli ambienti*

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente interno</i>	<i>Superficie netta</i>
Ingresso	6,94 m <sup>2</sup>
Open Space Multiuso	26 m <sup>2</sup>
WC	4,69 m <sup>2</sup>
<i>Superficie Ornamento</i>	<i>Superficie netta</i>
Balconi	1,50 m <sup>2</sup>

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna appartamento	37,63 m <sup>2</sup>
Superficie lorda vendibile escluse pertinenze	50,62 m <sup>2</sup>
Superficie lorda vendibile o commerciale totale	51 m <sup>2</sup>

La superficie lorda vendibile dell'appartamento è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà; per quanto riguarda superfici di ornamento invece, la superficie del balcone è conteggiata al 25%.

### *Confini*

L'appartamento confina a nord con il Sub ■■■, a sud con la Particella ■■■, a est con via ■■■ e a ovest con il pianerottolo condominiale di piano e con un cavedio condominiale.



### ***Pratica edilizia***

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), per l'immobile oggetto di studio, risulta essere stato rilasciato il seguente Titolo Edilizio:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED].

### ***Difformità***

La verifica della conformità urbanistica dell'immobile, è stata effettuata rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED].

Rispetto alla planimetria acquisita, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni, vista la diversa conformazione del vano di ingresso rispetto al Titolo rilasciato;
2. presenza di un soppalco di dimensione pari a 2,50 x 5,20 m, nel vano open space multiuso;

Relativamente agli abusi riscontrati, rispetto a quanto esposto al punto 1, le difformità rilevate sono 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**; si precisa invece che, riguardo alla presenza del soppalco (punto 2), lo stesso, in prima istanza, non risulta sanabile e pertanto ne risulta necessaria la rimozione ai fini del ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo per la rimozione e lo smaltimento del soppalco, comprensivo dei costi di conferimento, è quantificabile in € **400**.

Rispetto agli abusi sanabili, sarebbe possibile, in prima istanza, una sanatoria a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, a fronte di un costo comprensivo di:

- Spese di progettazione

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

16

- 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***

Da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto (TA), non risulta essere stato rilasciato il relativo certificato di agibilità/abitabilità.

### ***Spese Condominiali***

Relativamente alle evidenze riscontrate nei confronti del condominio, da indagini effettuate presso l'Amministratore pro tempore dello stesso, risulta quanto segue:

- ✓ L'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, salvo conguaglio in fase di rendicontazione consuntiva, ammonta a circa € 250;
- ✓ Non risultano alla data odierna, spese straordinarie deliberate, per quota a carico del debitore, non versate;
- ✓ Non risultano, alla data odierna, quote insolute.

### ***Divisibilità del bene***

Il bene non è comodamente divisibile e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

### ***Stato di possesso del bene***

All'atto del sopralluogo, il debitore comunicava che l'immobile risultava occupato da persona terza, con contratto di comodato d'uso, regolarmente registrato, ma scaduto il 15/11/2025.



**Trascrizioni e Iscrizioni**

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 17.02.2025</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
	Foglio	- Particella	- Sub	- Comune di Taranto		
	Prop. 1/1	Compravendita				

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Compravendita	

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Compravendita	

**Formalità Pregiudizievoli**

<b>Trascrizione</b>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Verbale di Pignoramento	

<b>Trascrizione</b>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
		Verbale di Pignoramento	

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
 Contro [redacted] promossa da

<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
██████████	██████████	Ipoteca Volontaria	██

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

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



## 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 680 €/ m<sup>2</sup>.

### ***CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE LOTTO UNICO***

Superficie lorda vendibile appartamento	m <sup>2</sup> (50,62 x 1,00)	m <sup>2</sup> 50,62
Superficie Balconi	m <sup>2</sup> (1,50 x 0,25)	m <sup>2</sup> 0,38
Superficie Commerciale Totale	m <sup>2</sup> (50,62 + 0,38)	m <sup>2</sup> 51

In riferimento all'appartamento si ha:

$$m^2 51 \times \text{€} / m^2 680 = \text{€} 34.680,00$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Costo aggiornamento catastale – € 500,00
2. Manutenzione Straordinaria – € 3.000,00

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

21

3. Diritti istruttoria SCIA in Sanatoria – € 200,00
4. Oblazione sanatoria Art. 36-bis – € 1.032,00
5. Spese progettazione e gestione pratica – € 2.500
6. Costo rimozione e smaltimento soppalco – € 400

*Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad € 27.000,00 (€ 34.680,00 - € 500,00 - € 3.000,00 - € 200,00 - € 1.032,00 - € 2.500,00 - € 400 = € 27.048,00 ≈ € 27.000,00)*



## ***Descrizione sintetica***

### ***Lotto Unico***

**Lotto Unico:** Proprietà pari a 1/1 di [REDACTED], di un appartamento su un livello, posto al secondo piano, all'interno di un fabbricato a cinque piani fuori terra (PT+4P), di superficie commerciale di circa 51 m<sup>2</sup>, localizzato in via [REDACTED] n. [REDACTED], a Taranto.

Alla porta di accesso dell'appartamento, si arriva per mezzo di un androne condominiale, attraverso vano scale (l'immobile risulta privo di ascensore), posto a servizio degli abitati del fabbricato.

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni; esso presenta i caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone centrali dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati su più piani. Strutturalmente l'edificio è costituito da struttura a murature portanti. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, bagno e open space multiuso.

Il lotto risulta censito al Foglio [REDACTED], P.Illa [REDACTED], Sub. [REDACTED], zona cens. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, sup. cat. tot. 51 m<sup>2</sup>, R.C. 185,92 €.

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato da un terzo a seguito di contratto di comodato d'uso, registrato, ma scaduto in data 15/11/2025.

***Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 27.000,00***

***(€ ventisette/mila/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, 21 dicembre 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Luca Carelli

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

23

*Allegato fotografico Lotto Unico*



*Foto 1 – Facciata esterna*



*Foto 2 – Porta di ingresso*

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [redacted] promossa da [redacted]





ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Foto 3 – Ingresso*



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Foto 4 – WC – Particolare 1*

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [REDACTED] promossa da





Foto 5 – WC – Particolare 2



Foto 6 – Open Space Multiuso

Dott. Ing. Luca Carelli - Esecuzione immobiliare n° 41/2025  
Contro [redacted] promossa da



## *Elenco allegati*

- Perizia di Stima – Versione Privacy;
- Verbale di sopralluogo;
- Estratto di Mappa al 09/12/2025;
- Planimetria Catastale al 09/12/2025;
- Visura Storica al 09/12/2025;
- Estratto Matrimonio;
- Registrazione Comodato d'Uso (scaduta);
- Titolo Proprietà;
- Titoli Edilizi;
- Ricevute Trasmissione Perizia Parti.

