TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 07/2025

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RAPPORTO DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Andrea PAIANO**

Creditore Procedente: [redacted]

Esecutati: [redacted]

Ausiliario del Giudice: **Dr.ssa Anna Maria ALTAVILLA**

Esperto incaricato

geom. Antonio Di Pierri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 07/2025 R.G.E. promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

Nomina: 16/06/2025

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri disponendo che:

L'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

***1)** a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

***2)** Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)** 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.);*

***10)** al 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, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

***11)** a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

***12)** 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;*

***13)** 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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, ed a 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.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Elenco dei beni ricavata dal pignoramento	
Proc. n°	***Descrizione beni***
07/2025	**Intera abitazione ubicata ai piani seminterrato, terra, ammezzato e primo in comune di San Giorgio Jonico (TA) alla via Toselli n. 13, censita nel catasto fabbricati al fg. 11 p.lla 938 sub 1, zona censuaria 1 cat. A/3 cl 3^ vani 8, R.C. € 640,41, attualmente in comproprietà di** [redacted]

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'avviso dell'inizio delle operazioni è stato notificato agli interessati a cura dell'ausiliario del Giudice dr.ssa Anna Maria Altavilla. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOPRALLUOGHI

Al sopralluogo del 23/07/2025 presso l'immobile pignorato, oltre allo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. P. Simonetti, ha presenziato l'Ausiliario del Giudice Dr.ssa Anna Maria Altavilla e il [redacted] che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici, presente altresì al successivo sopralluogo del 06/10/2025; in tale data era assente la Dr.ssa A. Altavilla.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica della documentazione catastale, con Denuncia di variazione prot. 0161122 del 13/11/2025:

1) ***è stata variata la planimetria catastale in atti in conformità all'attuale stato dei luoghi***
2) ***è stato effettuato il tipo mappale come richiesto dall'Agenzia Entrate Ufficio del Territorio***

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare pignorata è costituita da un appartamento e un vano cantina, pertanto data la conformazione dell'immobile e lo stato dei luoghi, a parere dello scrivente, è opportuno procedere alla vendita per lotto unico.

Reindividuazione dei lotti		
Proc. N°	**Lotto**	**Descrizione Bene**
07/2025	"Unico"	Immobile in San Giorgio Jonico alla via Toselli n. 13 formato da un piano seminterrato/interrato, terra/rialzato, ammezzato e primo, censiti attualmente nel catasto fabbricati: -fg. 11 p.lla 938 sub 2, z.c. 1 catg. A/3 cl 3^ vani 8,5 mq. 192 R.C. € 680,43 -fg. 11 p.lla 938 sub 3, z.c. 1 catg. C/2 cl 1^ cons. mq. 51 R.C. € 76,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO "UNICO"

IMMOBILE SITO IN SAN GIORGIO JONICO ALLA VIA TOSELLI N. 13, FORMATO DA UN PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO, TERRA/RIALZATO, AMMEZZATO E PRIMO; RIPORTATI IN CATASTO AL FG. 11 P.LLA 938 SUB 2 E SUB 3

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nell'abitato di San Giorgio Jonico in zona residenziale centrale, caratterizzata da abitazioni di tipo misto: case indipendenti, palazzine e piccoli condomini. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.); nelle vicinanze sono presenti: scuole, chiese, attività commerciali, uffici postali ecc.

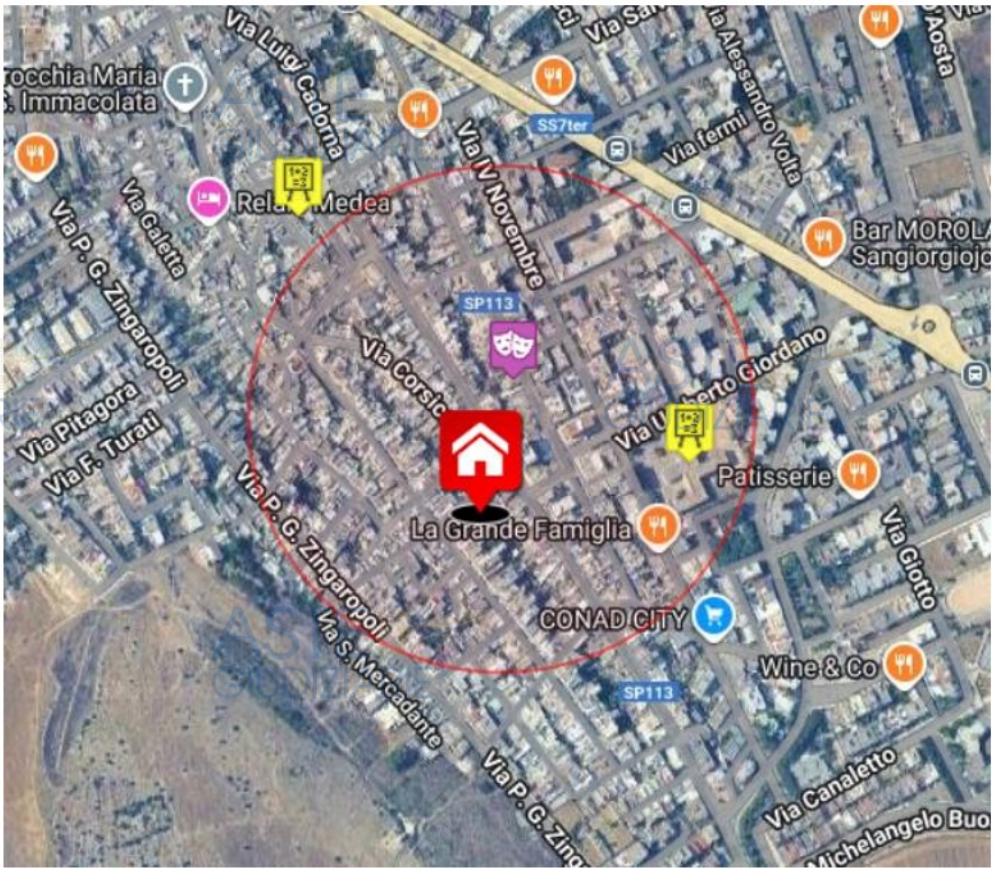


Figura 1 - Mappa servizi

FABBRICATO: l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una intera palazzina da cielo a terra, priva di ascensore, formata da un piano seminterrato, piano terra, piano ammezzato e primo piano. Trattasi di un vecchio fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ristrutturato ed ampliato con struttura portante in muratura e copertura a volta e orizzontamenti di tipo piano in sidero-latero-cemento; il vano scala ha copertura in legno. L'intera palazzina versa in normale stato di conservazione.

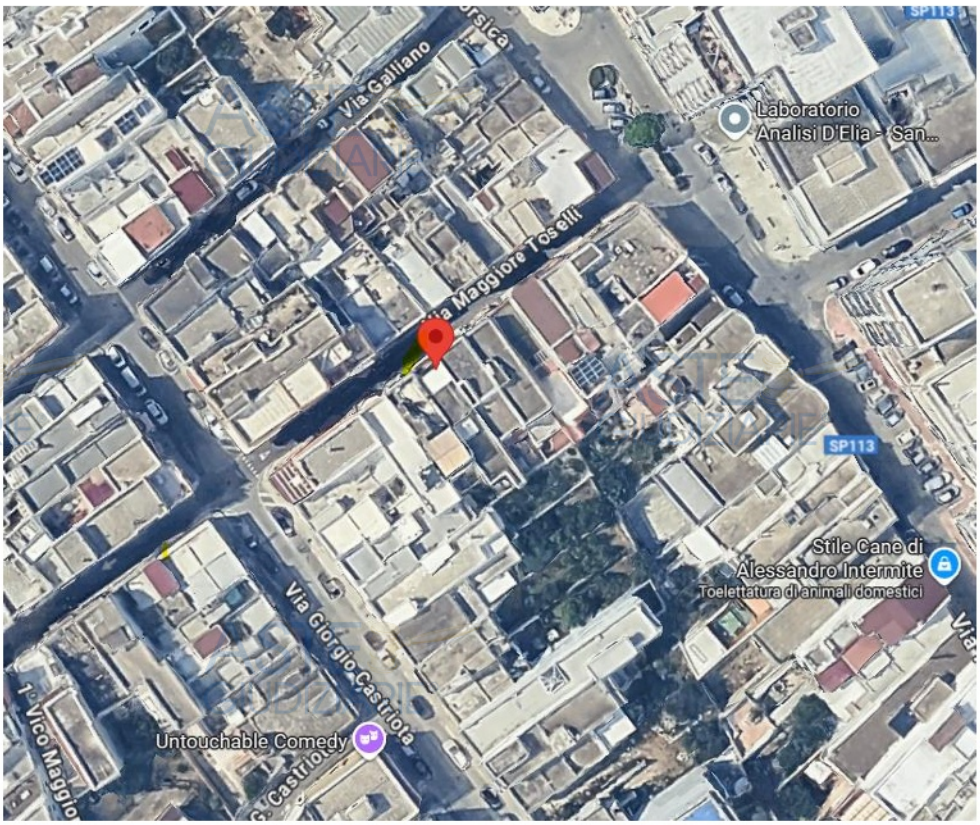


Figura 2 - Localizzazione del bene

ABITAZIONE:

L'unità abitativa il cui accesso è dal civico 13 di via Toselli, è composta da più livelli e precisamente:

- piano terra/rialzato composto da un ingresso-salone con balconcino sulla pubblica via, cucina-soggiorno, un vano ripostiglio con soppalco, un bagno e un cortile in cui è ubicato un manufatto in metallo.

Una scala interna con copertura in legno conduce al:

- piano ammezzato in cui è presente un disimpegno, una camera e bagno.

Una ulteriore scala interna porta al:

- primo piano in cui vi sono due camere da letto di cui una è dotata di cabina armadio e balcone.

Il tutto misura una superficie complessiva utile di mq. 136,00 circa; completano la residenza due balconi su via Toselli di mq. 1,00 e mq. 2,50 circa e un'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scoperta pavimentata di mq. 25,00 circa come rappresentato nelle planimetrie allegate.

Il piano seminterrato/interrato, con accesso autonomo sempre dalla via Toselli, e facente parte della palazzina è adito a deposito e servitù di impianti. E' posto sottostante l'abitazione ma non si estende per tutto il piano superiore, ha copertura a volta del tipo a botte per il primo e secondo vano per chi entra dalla strada ed ha una altezza in chiave di mt. 2,00, i vani a seguire hanno solaio piano con h di mt. 1,75.

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le superfici interne dell'unità immobiliare sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, le pareti del vano ingresso-salone e cucina hanno un rivestimento nella parte in basso in pietra naturale. La porta d'ingresso è ad anta singola del tipo blindato. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato con pannelli in laminato, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera; sono presenti persiane e, in alcuni casi, grate o cancelli in ferro a protezione delle aperture.

La pavimentazione è realizzata in elementi ceramici; una parete della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle, non a tutta altezza. Nei due locali bagno sono presenti i seguenti servizi igienici: lavabo, bidet, vaso all'inglese, vasca da bagno in uno dei due ambienti e box doccia nell'altro.

Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete comunale, citofonico e telefonico, di riscaldamento autonomo e raffrescamento mediante climatizzatori a parete.

Si precisa che, nella redazione della presente relazione di stima, non sono stati effettuati collaudi statici o funzionali degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei materiali impiegati, né verifiche su possibili sorgenti di campi elettromagnetici potenzialmente dannosi per la salute.

STATO MANUTENTIVO:

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento nel complesso risulta buono.

Il vano scantinato/interrato invece trovasi in pessime condizioni manutentive, sulle pareti sono evidenti segni di umidità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI:

L'immobile confina secondo quanto riportato all'Ufficio del Territorio (agenzia delle entrate) a est con p.lla 823 ([redacted] o aventi causa) a ovest con la p.lla 819, ([redacted] o aventi causa), a nord con via Toselli.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente p.t.	***Superficie utile***
Ingresso-salone	mq. 32,41
Cucina-soggiorno	mq. 25,25
Ripostiglio	mq. 3,56
Bagno	mq. 7,28
Totale	***mq. 68,50***
Ambiente p. ammezzato	
Disimpegno	mq. 7,64
Vano	mq. 18,79
Bagno	mq. 3,51
Totale	***mq. 29,94***
Ambiente p. 1°	
Disimpegno	mq. 2,00
Vano letto 1	mq. 12,57
Vano letto 2	mq. 16,97
Cabina armadio	mq. 6,02
Totale	***mq. 37,56***
Pertinenze	***Superficie utile***
Balcone 1	mq. 1,00
Balcone 2	mq. 2,47
Cortile	mq. 25,04
Vano deposito p. interrato	mq. 50,50

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 136,00

SUPERFICIE BALCONI: Mq. 3,47

SUPERFICIE CORTILE: Mq. 25,04

SUPERFICIE UTILE DEPOSITO : Mq. 50,50

NOTA: Nel presente calcolo non è stato inserito il gabbiotto metallico, trattandosi di elemento amovibile. Esso è stato collocato in sostituzione del precedente gabbiotto in muratura, che, secondo quanto dichiarato dal [redacted], è stato demolito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:

Presso l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio Jonico si è rinvenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 79/2009 prot. gen. n. 12491 del 12/10/2009 (variante ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per modifiche in assenza di permesso di costruire).

ABITABILITÀ:

Non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità e/o Abitabilità.

DIFFORMITÀ:

Lo stato dei luoghi è in parte difforme dai grafici presenti in comune e in catasto e precisamente:

- **Piano interrato:** la configurazione risulta non corrispondente allo stato attuale e l'accesso interno risulta chiuso.
- **Piano terra/rialzato:** il gabbiotto in muratura (vano tecnico) nel cortile è stato demolito e in sua vece vi è un box in lamiera di maggiore superficie.
- **Piano Primo:** nella stanza da letto è stata realizzata una cabina armadio

Tali illeciti edilizi possono essere regolarizzati in funzione delle vigenti normative in materia con una spesa presumibile di € 7.000,00 comprensiva di onorario di tecnico abilitato per la redazione delle pratiche necessarie e l'acquisizione del certificato di agibilità. I costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti a farsi da parte del tecnico redattore, saranno opportunamente detratti dal valore di stima.

Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico								
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Cat.**	**Cls.**	**Consist.**	**Sup.Cat.**	**Rendita**
Lotto "unico"	**11**	**938**	**2**	**A/3**	**3**	**Vani 8,5**	**Mq. 192**	**€ 680,43**
	11	**938**	**3**	**C/2**	**1**	**Mq. 51**	**Mq. 61**	**€ 76,38**
	In ditta: [redacted]							
Nota: Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato attuale dei luoghi.								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal certificato per Notar N. Trotta risultano:				
Iscrizioni				
N.r.	**Data**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
2050/215	27/01/12	Ipoteca volontaria	[redacted]	[redacted]
Trascrizioni				
N.r.	**Data**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
1350/1036	20/01/25	Pignoramento	[redacted]	[redacted]
Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento				
Diritto proprietà	**Quota**	**Provenienza**	**Rogante**	**Data**	**Data trascr.**	**N°**
[redacted]	[redacted]	Compravendita	Notaio Scialpi Umberto	26/01/12	27/01/12	2049/1587
[redacted]	[redacted]	Donazione	Notaio Balestra Giuseppina	18/04/18	20/04/18	8357/5806
Stato di possesso						
Al momento del sopralluogo l'immobile era detenuto dagli esecutati [redacted] unitamente al proprio nucleo familiare.						
Documentazione allegata/verificata						
Atto Proven.	**Visura catast.**	**Planim.**	**Contr. loc.**	**Estratto atto di matrimonio**		
Si	Sì	Si	-	Si: nessuna annotazione		
Oneri condominiali						
Non vi è condominio						

Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà degli immobili pignorati

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento; l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (21/01/2025) si apparteneva:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ al [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar Scialpi Umberto del 26/01/2012 trascritto il 27/01/2012 ai n. 2049/1587

✓ alla [redacted] in virtù di atto di donazione per notar Balestra Giuseppina del 18/04/2018 trascritto il 20/04/2018 ai n. 8357/5806.

CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI

[redacted]

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 500,00 compreso il vano scantinato, si ottiene un reddito lordo annuo di € 6.000,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 4.200,00 che al tasso medio del 3,5% fornisce un valore attuale di: € 4.200,00 / 0,035 = **€ 120.000,00**

Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile, occorre tenere presenti i seguenti elementi:

- la zona in cui è ubicato il fabbricato;
- le condizioni generali dell'edificio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la presenza dello scantinato;
- i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze;
- l'anno di costruzione dell'edificio principale;
- la tipologia e la qualità delle rifiniture;
- la disposizione planimetrica degli ambienti interni;
- la mancanza del vano bagno sullo stesso livello della camera da letto matrimoniale;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- la situazione urbanistica e catastale;
- la disposizione verticale dei vani;
- la presenza di impianto di riscaldamento autonomo;
- la presenza di climatizzatori;
- la superficie catastale omogeneizzata.

Abitazione

Alla luce di tali considerazioni, e tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni similari nel comune di San Giorgio Jonico, si ritiene di poter stimare un valore unitario attendibile pari a €/mq. 700,00 per una superficie catastale omogeneizzata di mq 192. Si ha:

€ 700,00 × 192 = € 134.400,00

Vano scantinato

Poiché il vano scantinato risulta accatastato come unità immobiliare autonoma, in quanto non comunicante con l'abitazione principale ma interessato da servitù di passaggio di tubazioni, e considerato che l'accesso risulta limitato a causa del notevole dislivello (il piano di calpestio si trova a circa 80 cm al di sotto del piano stradale) e dell'altezza ridotta, si stima per tale locale una quotazione unitaria di €/mq. 100,00 per una superficie catastale omogeneizzata di mq 61. Si ha:

€ 100,00 × 61 = € 6.100,00

Ne consegue che il **valore complessivo** risulta così determinato:

€ 134.400,00 + 6.100,00 = **€ 140.500,00**

Valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Facendo la media tra il valore ottenuto con i due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile pari a:

€ (120.000,00 + 140.500,00) / 2 = **€ 130.250,00**

Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario € 13.025,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica, e spese tecniche € 7.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato con gli arrotondamenti in

Prezzo base del lotto € 110.000,00

C O N C L U S I O N I

Lotto "UNICO" Piena proprietà al 50% ciascuno degli esecutati della palazzina sita in San Giorgio Jonico alla via Toselli n. 13, formata da locale scantinato, piano terra/rialzato, piano ammezzato e piano primo. E' composta da un ingresso-salone, cucina-soggiorno, un vano ripostiglio con soppalco, un bagno e un cortile al piano terra; un disimpegno, una camera e bagno al piano ammezzato, nonché due camere da letto e una cabina armadio al primo piano; il tutto per una superficie utile di mq. 136,00. Completano la residenza due balconi su via Toselli di complessivi mq. 3,47 e un'area scoperta di mq. 25,04 in cui è ubicato un manufatto in metallo. Pertinenza della palazzina è un deposito al piano seminterrato/interrato con accesso autonomo da via Toselli di mq. 50,50 calpestabili.

L'immobile confina secondo quanto riportato all'Ufficio del Territorio (agenzia delle entrate) a est con p.lla 823 ([redacted] o aventi causa) a ovest con la p.lla 819 ([redacted] o aventi causa), a nord con via Toselli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene risulta accatastato nel catasto fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 11 p.lla 938:

- sub 2, cat. A/3 cl. 3° di 8,5 vani e rendita € 680,43
- sub 3, cat. C/2 cl. 1° di consist. mq. 51, superf. mq. 61 e rendita € 76,38.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto è stata rinvenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 79/2009 prot. gen. n. 12491 del 12/10/2009 per modifiche in assenza di permesso di costruire.

L'attuale stato dei luoghi è in parte difforme dal progetto approvato, tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

Valore stimato € 110.000,00 (diconsi € centodiecimila/00)

Taranto, 20/11/2025

L'esperto

geom. Antonio Di Pierri

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate e pec
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione urbanistica acquisita
4. Documentazione catastale (pratica per aggiornamento mappale e planimetrie)
5. Estratto per riassunto atto di matrimonio
6. Atto di provenienza
7. Rilievi grafici
8. Rilievi fotografici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009