Relazione tecnica di stima

LOTTO UNICO

Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E. 12/2026

Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

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

Esperto Estimatore: **Geom. Giuseppe LEOGRANDE**

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014 Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel. 3397167680 - email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: giuseppe.leogrande@geopec.it

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Giuseppe LEOGRANDE nel procedimento di esecuzione immobiliare n.12/2026 promosso da:

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il geom. Giuseppe LEOGRANDE, 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.

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.

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

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

4) 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;

5) 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;

6) 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).

7) 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;

8) 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;

9) 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

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

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.

10) 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;

11) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

12) 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;

13) 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.);

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

15) 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;

16) 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;

17) 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.

a) 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.

b) 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.

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

c) Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

d) Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

e) 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;

f) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata da Atto di Donazione del 29.12.2022

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
12-2026	unico	ata in Avetrana (TA) al piano terra in via Umberto i n. 1, composta da 6 vani catastali, compreso nel carico lo sgabuzzino al primo piano al quale si accede da una scala comune, ed in tutta la sua estensione e consistenza.

Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 11.03.2026 unitamente al signor Paolo Annunziata, (ivg di Taranto) custode giudiziario della procedura esecutiva. Era presente il debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi e fornito indicazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Individuazione del lotto

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi ha individuato il seguente lotto di vendita.

Proc.n°	Lotto	Descrizione del bene
		Comune di Avetrana
12-2026	unico	Piena proprietà, per la quota di 1/1 del signor dell'immobile avente una superficie lorda commerciale di circa mq.140,40, sito al piano terra di via Umberto I, n. 1, su unico livello e composto da: ✓ tre vani oltre a una cucina, bagno per una superficie utile abitabile di mq. 89,40; ✓ tre accessori diretti consistenti in una corte interna (ortale), un garage-deposito con doppio accesso (corte e via XX Settembre) ed un ripostiglio con accesso dalla stessa corte interna per una superficie totale utile non residenziale di mq. 29,95 di s.n.r. (mq. 20,00 deposito, mq. 7.15 corte interna scoperta e mq. 2.80 ripostiglio); ✓ un accessorio indiretto (ripostiglio di mq. 5,35) posto al primo piano al quale si accede previo attraversamento del lastrico solare (mq. 127,00) di proprietà esclusiva ed al quale a sua volta si accede dalla scala comune con altra proprietà.

		Catasto	Fabbricati	Comune	di	Taranto	
lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita
Unico	40	1288	1	A/3	3	6 vani	€. 480,30

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

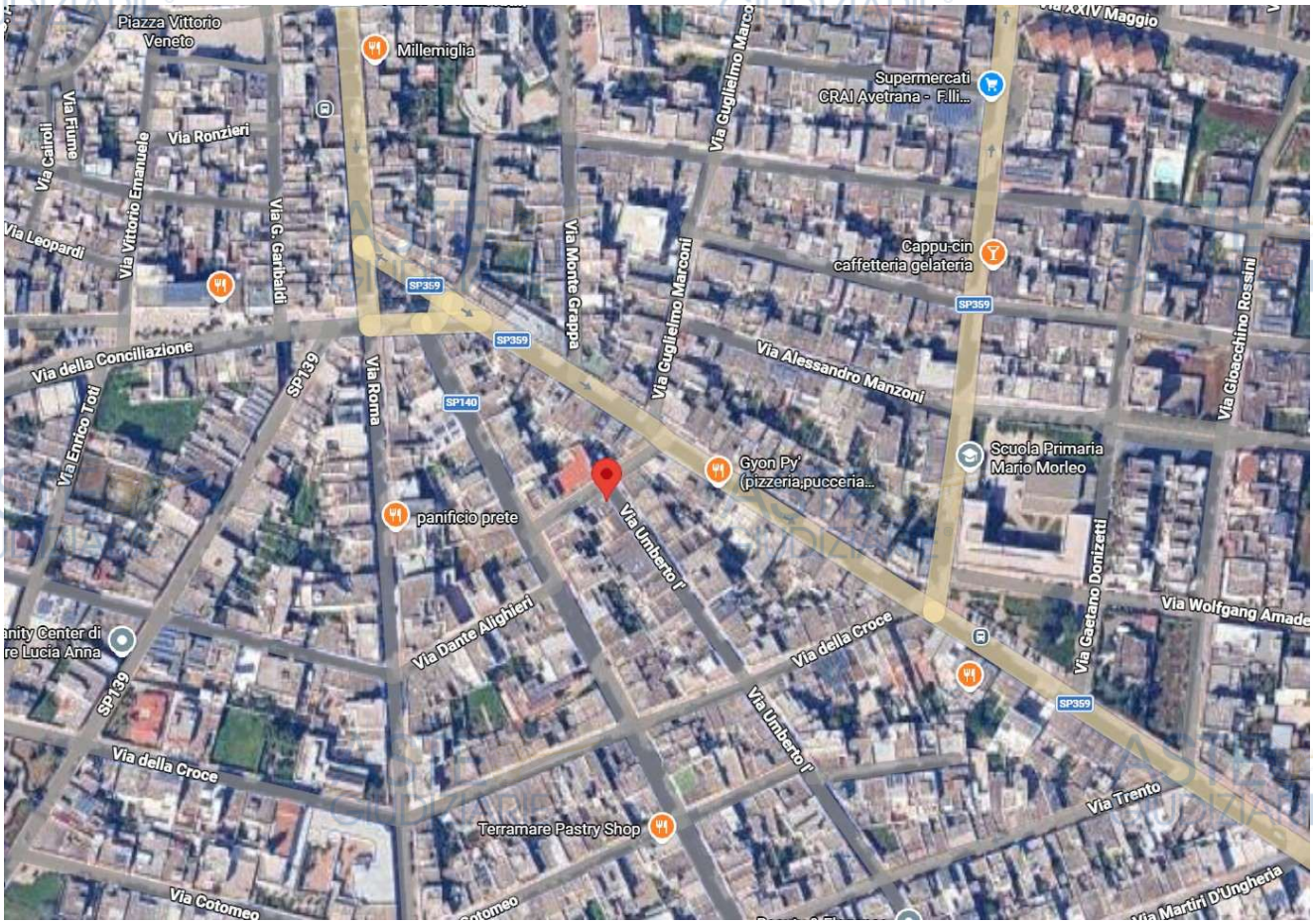
Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Lotto Unico - In ditta:

Proprietà per 1/1
alloggio in Avetrana (TA)
Via Umberto I, n. 1 – piano terra

Descrizione sintetica: Intera abitazione posta al piano terra, sita in Avetrana (TA) alla via Umberto I, civico 1, composta da

- ✓ tre vani oltre a una cucina, bagno per una superficie utile abitabile di mq. 86,60;
- ✓ tre accessori diretti consistenti in una corte interna (ortale), un garage-deposito con doppio accesso (corte e via XX Settembre) ed un ripostiglio con accesso dalla stessa corte interna per una superficie totale utile non residenziale di mq. 29,95 di s.n.r. (mq. 20,00 deposito, mq. 7.15 corte interna scoperta e mq. 2.80 ripostiglio);
- ✓ un accessorio indiretto (ripostiglio di mq. 5,35) posto al primo piano al quale si accede previo attraversamento del lastrico solare (mq. 127,00) di proprietà esclusiva ed al quale a sua volta si accede dalla scala comune con altra proprietà.



L'unità immobiliare come descritta, in via Umberto I è ubicata nella zona "via Toti, delle Croci, Cotomeo, Roma, De Gasperi, Rossini, Piemonte, Magenta,.." trattasi di zona B1 individuata "Centrale" dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è servita da attività commerciali, scuole, ogni genere di servizi pubblici e privati.

Descrizione generale del fabbricato
Di vecchia costruzione, ante '67 composto da un piano terra di cui non è stato possibile recuperare alcun tipo di documentazione, così come certificato dal Comune di Avetrana a seguito di richiesta di accesso agli atti.

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

La struttura portante è in muratura, presenta la copertura con volte a stella tipiche dell'architettura salentina.
Tutte le facciate risultano intonacate e tinteggiate.
Gli infissi e le persiane sono in legno; i pavimenti in ceramica.

Descrizione della unità abitativa.

L'alloggio si compone di tre vani utili (due camere da letto, un ingresso-soggiorno di altezza utile interna pari a mt. 4.50) con affacci su strada pubblica, oltre ed una cucina, un bagno che si affacciano su di un piccolo cortile interno (ortale).
Del complesso fanno parte integrante:

- ✓ tre accessori diretti consistenti in una corte interna (ortale), un garage-deposito con doppio accesso (corte e via XX Settembre) ed un ripostiglio con accesso dalla stessa corte interna;
- ✓ un accessorio indiretto (ripostiglio) posto al primo piano al quale si accede previo attraversamento del lastrico solare di proprietà esclusiva ed al quale a sua volta si accede dalla scala comune con altra proprietà.

L'intero, confina con via Umberto I e via XX Settembre, e per i restanti due lati con altre Unità Immobiliari Urbane.
La superficie utile interna e la superficie commerciale sono state sintetizzate nella tabella sottostante e altresì riportate/indicate nella successiva planimetria allegata.





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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Descrizione dei vani abitabili	superficie
Soggiorno-pranzo	mq. 24.20
vano 1 camera da letto	mq. 21.15
vano 2 camera da letto	mq. 18.80
bagno	mq. 7.15
Cucina	mq. 15,30
Totale superficie utile abitabile	**mq. 86,60**
Descrizione dei vani non residenziali	
Deposito	mq. 20.00
Ortale/corte	mq. 7.15
Ripostiglio	mq. 2,80
Ripostiglio al primo piano	mq. 5.35
Totale superficie utile non residenziale	**mq. 35,30**
Lastrico solare	mq. 127.00
Rif. Norma UNI 10750 e D.P.R. 138/1998	
Totale superficie commerciale	**mq. 140,40**

Materiali ed impianti

Ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; il bagno presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm. 2,40.
Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato e funzionanti. I vani porta sono chiusi con porte in legno tamburato.
Gli infissi esterni sono in legno con riquadri in vetro trasparente e persiane. L'infisso della cucina ha invece una avvolgibile in plastica.
L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e fognario, regolarmente allacciata alla rete idrica AQP di servizio pubblico ma non alla rete fognaria (l'unità è servita da un vecchio pozzo nero). NON è servita da impianto di riscaldamento, fatta eccezione per la presenza di n. 1 split/inverter posizionato nella camera da letto n. 2.

Stato manutentivo

Nel complesso l'alloggio è da ritenersi in buono stato di conservazione e manutenzione.

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Disamina a seguito di verifica urbanistica e catastale

Pratica edilizia

A seguito di richiesta accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Direzione Urbanistica-edilità del Comune di Avetrana e conseguente ricerca per estrazione di copia dal fascicolo edilizio relativo è emerso quanto segue:

- Non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

Verifica Catastale

(rispetto alla planimetria catastale di impianto, datata 10.02.2014): non vi sono difformità.

Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà per 1/1 del per essere a lui pervenuto con Atto di in data 10.01.2023.

Disamina del Certificato Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La certificazione depositata è a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia ed è esclusivamente relativa all'unità immobiliare in Avetrana (TA) fog. 40 p.lla 1288 sub. 1, (bene oggetto dell'esecuzione).

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

1	**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Taranto il 25 marzo 2025, Repertorio1197, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 settembre 2025 ai nn. 24471/3613 di formalità in favore di on sede in Avetrana (TA) – C.F. e contro il signor per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di euro

2	**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Unep Corte di Appello di Lecce Sez. Dist. Taranto il 29 Dicembre 2025, Repertorio 6070, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 gennaio 2026 ai NN. 1725/1358 di formalità in favore di con sede in Avetrana (TA) – e contro il signor (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona e mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, i prezzi medi, rilevati dalle quotazioni O.M.I. del 2° semestre anno 2025, riferite alla zona B1 di Avetrana, per abitazioni di tipo economico risultano essere attendibili, sono da ritenersi congrui €. 460,00 per mq. di superficie commerciale.
Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire "quella somma di denaro che con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in determinato mercato in quel momento".

Provincia: TARANTO
Comune: AVETRANA (A514)
Fascia: Centrale
Zona: VIA TOTI, DELLE CROCI, COTOMEO, ROMA, TRENTO, DE GASPERI, ROSSINI, PIEMONTE, MAGENTA, MASCAGNI...
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	770	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	460	L	1,4	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	275	380	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	360	500	L	1,7	2,3	L

Superficie commerciale mq.140,40
Valore totale mq. 140,40 x € 460,00 = € 64.584,00

IL VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO PER ECCESSO E' PARI A €. 64.600,00
(diconsi euro sessantaquattromilaseicento/00)

Taranto, 06.05.2026

Geom. Giuseppe Leogrande

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014 Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel. 3397167680 - email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: giuseppe.leogrande@geopec.it

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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec