

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 05/02/2025, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, alla via Galeso, 23, con ingresso dalla porta a sinistra giungendo sul pianerottolo, composto da quattro vani catastali ivi compresi gli accessori, confinante con via Galeso, con vano scale e con proprietà **** Omissis **** o successivi aventi causa, salvo altri.

Quanto descritto risulta riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 203, p.lla 96, sub. 6, zona censuaria 1, via Galeso n. 23, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, r.c. 258,23 euro.

L'immobile è posto in via Galeso, importante arteria stradale del quartiere "Tamburi".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, oltre il certificato di residenza e stato civile, sono stati rilevati anche dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Galeso, con vano scale e con proprietà **** Omissis **** o successivi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	3,80 m	secondo
balcone	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	3,80 m	secondo
ex terrazza (oggi cucina)	3,00 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	3,80 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				63,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,58 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 04/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 04/05/1993 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani

		Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 26/07/2007 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 28/03/2018 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 258,23 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	96	6	1	A4	2	4 vani	66 mq	258,23 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme alla planimetria catastale per:

- realizzazione del vano cucina sulla superficie originaria della terrazza;
- diversa distribuzione interna.

Considerato l'aumento abusivo della cubatura si è preferito non procedere all'aggiornamento dei dati catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, ad eccezione della camera da "letto 2" che presenta gravi quadri umidi sulla parete di confine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano terra e due piani superiori serviti dal solo corpo scala; il fabbricato è realizzato con muratura portante e solai piani laterocementizi. All'interno l'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento e rivestimenti (cucina e servizio igienico) in mattoni in gres porcellanato, intonaco civile pitturato, impianti elettrici ed idrici sottotraccia, impianto di riscaldamento a mezzo climatizzatori utili anche per raffrescamento, infissi interni in legno impiallacciato, porta esterna del tipo blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, già compagna del debitore e, per quanto ammesso dalla stessa in fase di soprallugo, affidataria di due minorenni; non è stata prodotta documentazione perché in possesso dei consulenti della stessa occupante.

Ricerche da parte del sottoscritto presso:

- Volontaria Giurisdizione;
- Procura della Repubblica;
- Giudice Indagini Preliminari;
- Giudice Udienza Preliminare;

non hanno esordito risultati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1993 al 26/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Rocco D'amore di Taranto	04/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	13/05/1993	9214	7609
		Registrazione			
Dal 26/07/2007 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Pizzuti Francesco di Taranto	26/07/2007	65594	8968

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	28/07/2007	22371	13872
		Registrazione			
Dal 28/03/2018 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Tamburrino Michele di Crispiano (TA)	28/03/2018	659	570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	29/03/2018	6639	4677
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Taranto il 29/03/2018
 Reg. gen. 6640 - Reg. part. 887
 Quota: 1/1
 Importo: € 90.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 45.000,00

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**
 Trascritto a Taranto il 14/01/2025
 Reg. gen. 875 - Reg. part. 661
 Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Taranto non si è risaliti ad alcun titolo edilizio. Tuttavia l'intero fabbricato risulta legittimo come da planimetria catastale datata 28/03/1940, anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942.

L'immobile risulta difforme per:

- realizzazione del vano cucina sulla superficie originaria della terrazza;
- diversa distribuzione interna.

Le difformità possono essere sanate:

- ripristinando la terrazza originaria, per il quale intervento si stima un costo complessivo di circa 2.500,00 euro comprensivo di demolizioni e smaltimento;
- con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successivi, con una spesa di circa 3.500,00 euro comprensivo di diritti amministrativi (200,00 euro), sanzione per diversa distribuzione interna (1.000,00 euro) secondo le attuali disposizioni, accatastamento (70,00 euro), e oneri professionali (2.230,00 euro) secondo il corrente mercato.

La spesa complessiva di 6.000,00 euro verrà dedotta dal valore complessivo del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili facenti parte il fabbricato non hanno un'organizzazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, alla via Galeso, 23, con ingresso dalla porta a sinistra giungendo sul pianerottolo, composto da quattro vani catastali ivi compresi gli accessori, confinante con via Galeso, con vano scale e con proprietà **** Omissis **** o successivi aventi causa, salvo altri. Quanto descritto risulta riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 203, p.la 96, sub. 6, zona censuaria 1, via Galeso n. 23, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, r.c. 258,23 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.915,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Si specifica che vengono esclusi come riferimento i valori dell'OMI che appaiono disallineati con il reale mercato immobiliare della zona urbana che è priva di parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2	63,83 mq	500,00 €/mq	€ 31.915,00	100,00%	€ 31.915,00
Valore di stima:					€ 31.915,00

Valore di stima: € 31.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 26.000,00

Al valore complessivo di 31.915,00 euro viene dedotta la spesa di 6.000,00 euro come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia", raggiungendo la cifra di 25.915,00 euro che viene arrotondata a 26.000,00 euro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 19/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Stato civile
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissione alle parti
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, alla via Galeso, 23, con ingresso dalla porta a sinistra giungendo sul pianerottolo, composto da quattro vani catastali ivi compresi gli accessori, confinante con via Galeso, con vano scale e con proprietà **** Omissis **** o successivi aventi causa, salvo altri. Quanto descritto risulta riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 203, p.lla 96, sub. 6, zona censuaria 1, via Galeso n. 23, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, r.c. 258,23 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via Galeso, 23, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 96, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	63,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, ad eccezione della camera da "letto 2" che presenta gravi quadri umidi sulla parete di confine.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, alla via Galeso, 23, con ingresso dalla porta a sinistra giungendo sul pianerottolo, composto da quattro vani catastali ivi compresi gli accessori, confinante con via Galeso, con vano scale e con proprietà **** Omissis **** o successivi aventi causa, salvo altri. Quanto descritto risulta riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 203, p.lla 96, sub. 6, zona censuaria 1, via Galeso n. 23, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, r.c. 258,23 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		