



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari



Proced. di esec. immobiliare: n° **123/2025**

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



## Indice

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1**

- a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti
- b. Catasto urbano - Dati originali
- c. Catasto urbano - Dati aggiornati
- d. Note sulla situazione catastale
- e. Reindividuazione dei lotti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2**

- a. Operazioni peritali
- b. Sopralluoghi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3**

- a. Zona
- b. Fabbricato
- c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo
- d. Confini
- e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4**

- a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento
- b. Stato di possesso
- c. Successioni
- d. Iscrizioni
- e. Trascrizioni
- f. Spese condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**5**

Stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6**

Scheda riepilogativa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

Appartamento in Taranto, via Maturi 26 scala B

**1b. Catasto urbano - Dati originali in pignoramento**

Fg.244 P.IIa 699 Sub 86 Cat A/4 Cl 4 Cons 4 vani Rend. 371,85 €

**1c. Catasto urbano - Dati aggiornati**

Fg.244 P.IIa 699 Sub 86 Cat A/4 Cl 4 Cons 4 vani Rend. 371,85 €

**1d. Note sulla situazione catastale**

Nessuna.

**1e. Reindividuazione dei lotti**

**L1** Appartamento in Taranto, via Maturi 26 scala B

Fg.244 P.IIa 699 Sub 86 Cat A/4 Cl 4 Cons 4 vani Rend. 371,85 €

## 2a. Operazioni peritali

- a. nomina
- b. richiesta visura e planimetrie catastali
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale - comune di Taranto
- d. sopralluogo
- e. acquisizione atti di provenienza
- f. relazione di perizia

## 2b. Sopralluogo

Sono stati eseguiti due sopralluoghi, insieme all'Ausiliario nominato dal Giudice, d.ssa. Anna Maria Altavilla. Il primo sopralluogo, in data 29/07/2025 è andato deserto, ma la raccomandata regolarmente inviata risultava in lavorazione. Il secondo sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 11/09/2025 ed il debitore ha concesso l'accesso. Si rimanda al verbale allegato per i dettagli. In seguito, in data 27/09/2025, contattato telefonicamente, il debitore ha provveduto a fare accedere l'esperto anche al terrazzo condominiale per operazioni che si rendevano utili per le attività peritali.

La zona a cui appartiene l'immobile è semicentrale della città di Taranto, caratterizzata da edifici pluripiano costruiti attorno agli anni '60, con notevoli differenze di pregio a seconda del fabbricato e dalla specifica microzona. E' dotata di tutti i servizi primari, secondari e terziari.

### **3b. Fabbricato**

Il fabbricato si sviluppa con struttura in c.a. e solai in latero cemento su piano terra e sei piani superiori, su due corpi di fabbrica nati con progetti differenti (due numeri civici, 24 e 26) ma di fatto uniti, ciascuno con due entrate (scala A e scala B), tutti accessibili dal comune cortile interno che affaccia su via Maturi che presenta a piano terra un esercizio commerciale (supermercato). Lo stato manutentivo è discreto

### **3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo**

L'unità immobiliare in oggetto è posta al sesto piano, con un accesso a sinistra salendo le scale. E' composta da ingresso/corridoio con un piccolo ripostiglio, salotto, stanza da letto, soggiorno, cucina, bagno per un totale di 84 mq lordi circa (70 mq netti circa) e altezza 2,95 m (in bagno 2,00 m), più un balcone con affaccio su cortile interno per complessivi 6 mq circa. L'accesso avviene da porta blindata. La pavimentazione è in piastrelle in cemento con scaglie di marmo, con differenti colorazioni, o in ceramica (soggiorno, bagno e cucina). Gli infissi esterni sono in PVC con specchiature con vetrocamera e persiane in plastica, le porte interne (nuove) sono in legno. Le pareti sono intonacate a civile tinteggiate, in bagno e in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. E' dotata di impianto elettrico sotto traccia, idrico, di scarico, gas. Il riscaldamento è ottenuto con caldaia autonoma e corpi scaldanti a termosifone. Lo stato manutentivo e le finiture sono complessivamente modesti. Vi sono segni di umidità per infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo.

### **3d. Confini**

I confini sono: Via Maturi, vano scale, proprietà ██████ salvo altri.

### **3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità**

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto in data 02/11/1956, a cui fa riferimento il certificato di abitabilità 18/06/1957.

Rispetto al progetto assentito, in fase di edificazione sono state apportate molte modifiche non seguite da una variante di progetto, sicché la sagoma esterna ed anche le disposizioni dei vari appartamenti ai piani sono sostanzialmente diverse. Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 34ter e 37 legge 380/2021.

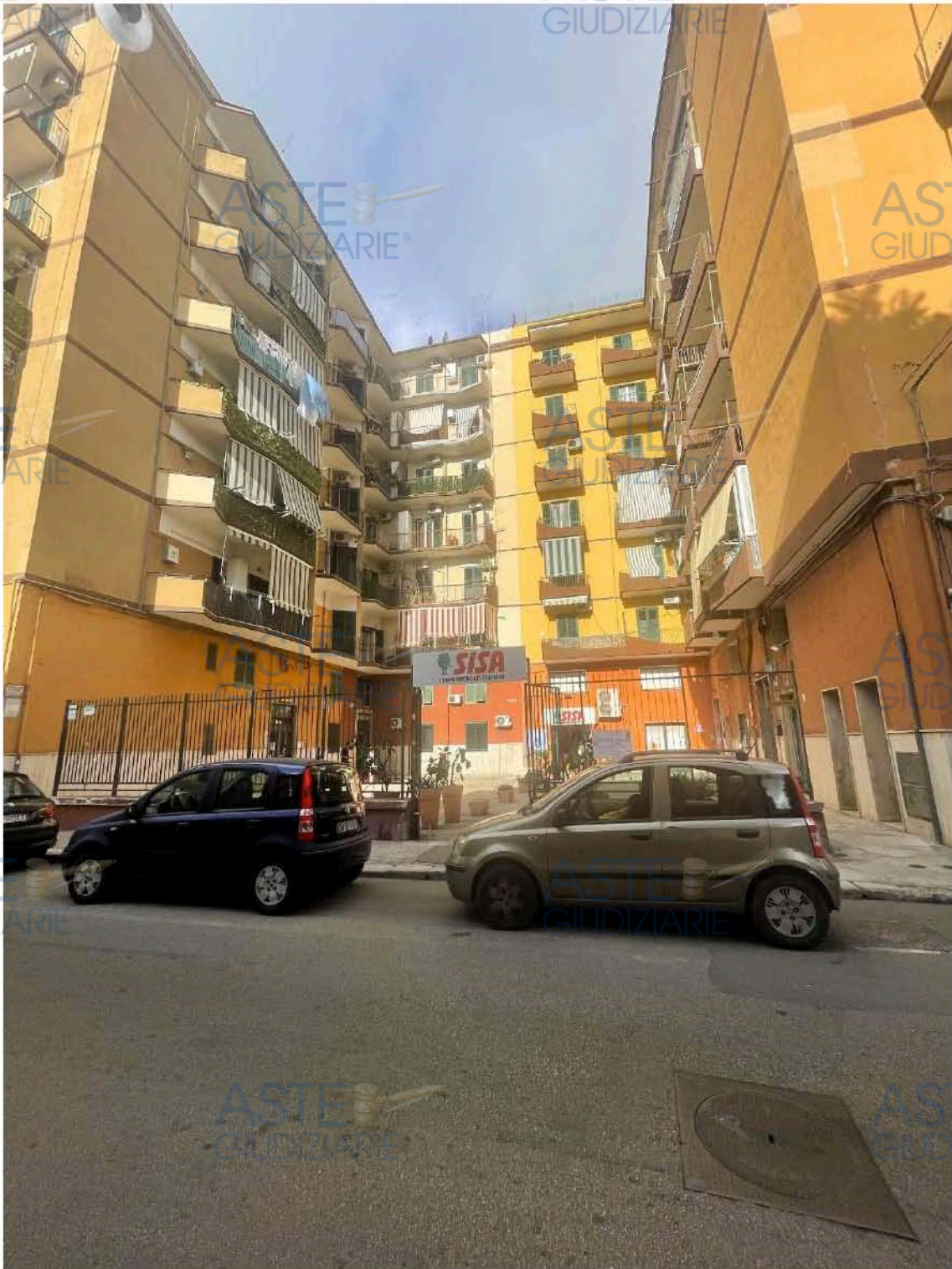


Foto 00a – Esterno



Foto 00b – Esterno (da cortile condominiale)



Foto 01a e 01b – Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 02a e 02b – Salotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 03a e 03b – Stanza da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 04a e 04b – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 05a e 05b – Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 06a e 06b – Cucina



Foto 07 – Balcone e Foto 08 – Particolare stato manutentivo

#### 4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: Compravendita  
Diritti: Piena proprietà  
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 11/07/2005 rep. 21563  
Trascrizione: 12046 in data: 12/07/2005  
Contro: [REDACTED]  
A favore: [REDACTED]

#### 4b. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore.

#### 4c. Successioni

Non applicabile

#### 4d. Iscrizioni

Tipologia: *Ipoteca volontaria*  
Pubblico ufficiale: *Notaio* [REDACTED]  
Atto del: *07/07/2008* *rep. 27941*  
Iscritta il: *08/07/2008* *n.r.p.: 5180*  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

#### 4e. Trascrizioni

Tipologia: *Pignoramento immobiliare*  
Pubblico ufficiale: *Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sez. Taranto*  
Atto del: *05/04/2025* *rep. 1203*  
Trascritto il: *24/04/2025* *N.r.p.: 7830*  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

#### 4f. Spese condominiali

Da dichiarazione dell'Amministratore del condominio le quote mensili per l'appartamento in oggetto ammontano a 25,00 €/mese, non ci sono debiti maturati negli ultimi due anni, non ci sono lavori di manutenzione straordinaria deliberati.

## 5. Stima

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona c5 – Semicentrale. Al secondo semestre 2024 per le abitazioni di tipo economico in stato normale le quotazioni OMI erano comprese fra 370 €/mq e 510 €/mq, per le abitazioni di tipo civile in stato normale fra 570 €/mq e 770 €/mq.

Da una ricerca di mercato fatta per le abitazioni presenti in zona, i valori indicati catastalmente sono coerenti con le quotazioni catastali e oscillano fra i valori delle due categorie prima citate, con i valori più bassi per immobili da ristrutturare e quelli più alti per gli immobili rifiniti. Differenze vi sono anche per abitazioni ai piani alti in stabili senza ascensore (come quello in oggetto). Per l'immobile da stimare si assume un valore unitario di 550 €/mq come valore di partenza.

Per il calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle istruzioni OMI, considerando un coefficiente 0.30 per le superfici accessorie (balconi)

Superficie principale	84,0 mq
Superficie balconi	6,0 mq
Superficie commerciale (84x1,00+6x0,30)	85,80 mq
Valore lordo immobile: 85,80x550	47.190 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5% e per regolarizzazione urbanistica e catastale stimata (comprese le spese tecnica) pari a 8.500 €. Si ha:

Valore lordo:	47.190 €
- in detrazione esenzione vizi	2.360 €
- regolarizzazione urbanistica	8.500 €
Valore netto	36.331 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha quindi:

**Valore stima 36.000 €**

## 6. Scheda riepilogativa

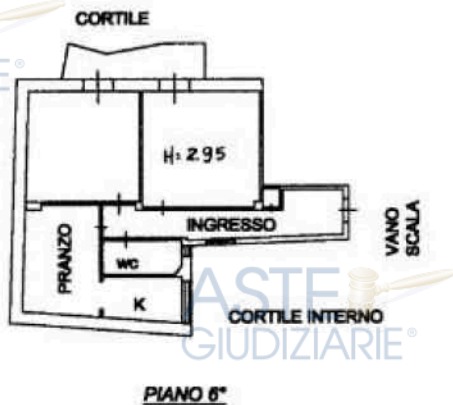
**Appartamento in Taranto, via Maturi 26 scala B**



**Descrizione sintetica:**

Piena proprietà di abitazione in Taranto, via Maturi 26 scala B, sesto piano in stabile senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, tre stanze, cucinino, bagno ed accessori per un totale di 84 mq lordi circa (68 mq netti circa) più un balcone di circa 6 mq circa. Dotata di impianto elettrico, idrico e fognante, riscaldamento autonomo in condizioni manutentive e finiture modeste.

**Planimetria catastale attuale**



**Dati catastali:** Foglio 244

P.la 699 Sub 86 Cat A/A Cl 4 Cons.4 vani

**Confini:**

Via Maturi, vano scale, proprietà █████, salvo altri salvo altri

**Pratiche edilizie:**

Licenza edilizia del 02/12/1956

**Abitabilità/agibilità:**

Agibilità del 18/06/1957

**Difformità/sanatoria:**

Difformità, sanabili

**Possesso/utilizzo:**

Immobile occupato dal debitore

**PREZZO VENDITA STIMATO: 36.000 €**



## **ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)**

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale
- c. Planimetria catastale
- d. Licenza edilizia
- e. Elaborati Grafici Licenza edilizia
- f. Certificato abitabilità



## **ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)**

- a. Atto di pignoramento
- b. Nota trascrizione pignoramento
- c. Certificato notarile ventennale
- d. Atto compravendita
- e. Estratto matrimonio
- f. Verbale sopralluogo
- g. PEC amministratore condominio

