

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare **135/2025** 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.000,00	13

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), email bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra (Coord. Geografiche: Long.40.36180611322928, Lat.17.34947300695925)

Il bene in oggetto è una villetta sita a Pulsano, nella zona Monte D'arena-bosco Caggione, in provincia di Taranto a 3km dal Comune di Pulsano e a 1 km dal mare. La zona in cui è collocata è prevalentemente residenziale, con abitazioni unifamiliari, carente dei servizi principali e secondari, che invece possono essere reperti nel centro del Comune di Pulsano, a circa 3 km.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Letta la certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore pignorante, essa non contiene la continuità delle trascrizioni.



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)

L'esecutata all'anagrafe di Pulsano risulta libera da vincoli matrimoniali.

CONFINI

Il bene confina: a nord con la p.lla 550 del foglio 14, a est con Vile dei Falegnami e a sud con la p.lla 549 del foglio 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,50 mq	77,80 mq	0,8	62,24 mq	305,00 m	Terra
Loggia	21,20 mq	22,80 mq	0,40	9,12 mq	2,80 m	Terra
Giardino	367,00 mq	374,00 mq	0,18	67,32 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				138,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 740
Dal 23/10/1992 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 740 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 468,68 Piano Terra

Dal al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 468,01 Piano Terra
Dal al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 468,68 Piano Terra
Dal al 27/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 468,68 Piano Terra
Dal al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 240, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 654,61 Piano Terra Graffato no

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	
	14	240	1		A7	1	5,5 vani	98 mq	468,68 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale e lo stato di fatto è emersa una difformità sulla divisione interna dell'immobile. Si è provveduto quindi all'adeguamento. Si allega planimetria catastale aggiornata il 27/09/2025.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. da cui risulta la mancanza di continuità delle trascrizioni. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pulsano il certificato di residenza della sig.ra**** Omissis ****, dal quale risulta residente a Pulsano, in via dei Falegnami n.3 insieme al sig.**** Omissis ****, ed il figlio **** Omissis **** e lo stato civile da cui è risultata libera da vincoli matrimoniali. In fase di sopralluogo, tenutosi il 17.06.2025, erano presenti la debitrice ed il **** Omissis **** che hanno permesso l'accesso ai luoghi, e l'avvocato custode Fabio PAPALIA.

PATTI

Non ci sono patti sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

All'esterno il bene si presenta in stato di mediocre conservazione manutentiva in quanto le facciate necessitano di manutenzione ed il giardino di essere ripulito da accatastamenti di oggetti e materiale di costruzione; gli infissi esterni sono misti, alcuni datati in alluminio anodizzato di colore bronzo, altri, di recente sostituzione, in pvc marroni con doppio vetro, con persiane in pvc di colore verde. La scala in muratura di accesso al terrazzo praticabile è totalmente da ristrutturare.

All'interno lo stato di conservazione può definirsi anch'esso MEDIOCRE, poiché sono necessari interventi di risanamento sulle pareti in quanto non sono stati terminati i lavori di ristrutturazione, soprattutto nella zona ad est del fabbricato e per questo è carente anche delle porte, come da documentazione fotografica.

Le zone del bagno, di recente ristrutturazione, e della cucina invece si presentano in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto ha ingresso principale pedonale e carrabile da Viale dei Falegnami n.3 dal quale si accede ad un ampio piazzale con giardino, che garantisce l'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia. Il Fabbricato ha una forma regolare, è destinato ad abitazione ed è composto da un piano fuori terra; ha un'ossatura mista costituita da muratura portante e cemento armato, solai del tipo misto e copertura con tetto piano calpestabile a cui di accede attraverso una scala in muratura esterna adiacente il prospetto ovest; ha una facciata in aderenza con altro fabbricato a destinazione residenziale, le altre tre facciate libere, con esposizione sul giardino privato. Gli infissi esterni sono misti, alcuni in alluminio anodizzato di colore bronzo altri sono stati sostituiti con infissi in pvc marroni, con persiane in pvc di colore verde.

I muri interni sono rifiniti con intonaco civile bianco, il bagno recentemente ristrutturato, è rivestito in gress porcellanato di colore marrone fino ad un'altezza di 120 cm con sanitari bianchi.
I pavimenti sono in ceramica marrone e le porte interne, dove presenti, sono a battente di color legno.
In merito all'impianto idrico e fognario il fabbricato è dotato di fogna di tipo Imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra**** Omissis ****, il sig.**** Omissis ****, e dal figlio minore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CITO	23/10/1992	42912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 08/01/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/01/1994		
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmarco CITO	06/06/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/02/2021	**** Omissis ****		11/06/2025	14872	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmarco CITO	05/02/2021	848	750
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	24/02/2021	4512	3275
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Forlì il 21/03/2024
Reg. gen. 7765 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- Atto esecutivo**
Trascritto a Taranto il 17/04/2025
Reg. gen. 9816 - Reg. part. 7300
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, localizzato nella fascia costiera si trova, secondo il PUG, nella zona Bt5, normato con l'art.57 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Condono edilizio n.346 e 347 del 07.02.1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo il 17.06.2025, non corrisponde al progetto approvato in quanto si è riscontrata una diversa divisione degli spazi interni, mantenendo comunque invariata la sagoma e la volumetria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra

Il bene in oggetto è una villetta sita a Pulsano, nella zona Monte D'arena-bosco Caggione, in provincia di Taranto a 3km dal Comune di Pulsano e a 1 km dal mare. La zona in cui è collocata è prevalentemente residenziale, con abitazioni unifamiliari, carente dei servizi principali e secondari, che invece possono essere reperti nel centro del Comune di Pulsano, a circa 3 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 240, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 138.680,00

Premesso che la stima deve avere riguardo della natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari similari a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione dei beni in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile ai fini della presente stima il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio non è in buono stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione straordinaria; ii) della posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di edifici residenziali negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le finiture, la condizione generale dell'immobile e la posizione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra	138,68 mq	1.000,00 €/mq	€ 138.680,00	100,00%	€ 138.680,00
				Valore di stima:	€ 138.680,00

Valore di stima: € 138.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima arrotondato: € 136.000,00

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 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bavila Antonella

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra

Il bene in oggetto è una villetta sita a Pulsano, nella zona Monte D'arena-bosco Caggione, in provincia di Taranto a 3km dal Comune di Pulsano e a 1 km dal mare. La zona in cui è collocata è prevalentemente residenziale, con abitazioni unifamiliari, carente dei servizi principali e secondari, che invece possono essere reperti nel centro del Comune di Pulsano, a circa 3 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 240, Sub. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il bene, localizzato nella fascia costiera si trova, secondo il PUG, nella zona Bt5, normato con l'art.57 delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 136.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pulsano (TA) - Viale dei Falegnami, 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 240, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	138,68 mq
Stato conservativo:	All'esterno il bene si presenta in stato di mediocre conservazione manutentiva in quanto le facciate necessitano di manutenzione ed il giardino di essere ripulito da accatastamenti di oggetti e materiale di costruzione; gli infissi esterni sono misti, alcuni datati in alluminio anodizzato di colore bronzo, altri, di recente sostituzione, in pvc marroni con doppio vetro, con persiane in pvc di colore verde. La scala in muratura di accesso al terrazzo praticabile è totalmente da ristrutturare. All'interno lo stato di conservazione può definirsi anch'esso MEDIOCRE, poiché sono necessari interventi di risanamento sulle pareti in quanto non sono stati terminati i lavori di ristrutturazione, soprattutto nella zona ad est del fabbricato e per questo è carente anche delle porte, come da documentazione fotografica. Le zone del bagno, di recente ristrutturazione, e della cucina invece si presentano in buone condizioni.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è una villetta sita a Pulsano, nella zona Monte D'arena-bosco Caggione, in provincia di Taranto a 3km dal Comune di Pulsano e a 1 km dal mare. La zona in cui è collocata è prevalentemente residenziale, con abitazioni unifamiliari, carente dei servizi principali e secondari, che invece possono essere reperti nel centro del Comune di Pulsano, a circa 3 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra**** Omissis ****, il sig.**** Omissis ****, e dal figlio minore **** Omissis ****		