

**ASTE  
GIUDIZIARIE**  
**STUDIO TECNICO**  
**Geom. TRINCHERA Aurelio**  
Via Brest n. 2 - 74121 Taranto  
Cell. 333/2634521 – [aureliotr@libero.it](mailto:aureliotr@libero.it) – [aurelio.trinchera@geopec.it](mailto:aurelio.trinchera@geopec.it)



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Proc. Esec. n. 153/2024 R.E.

Promossa  
Contro:



Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ZANNA Francesca**



Udienza per conferimento del 26/03/2025  
Udienza ex. Art. 569 c.p.c. 03/11/2025



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. TRINCHERA Aurelio nel  
procedimento di esecuzione immobiliare n° 153/24, promossa da:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

Contro

MARIANO ANTONIA

Decreto di nomina del 26/03/2025, accettazione incarico del 31/03/2025

Dopo il giuramento di rito il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca ZANNA

poneva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, nominato esperto, i 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.

**Successivamente:**

1. descriva 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);

2. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

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

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

3. Accerti 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



ramento 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. Accerti, 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. Verifichi 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 precisi 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. *Accerti 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 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, livel-*

*lo 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. *Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9. *Determini il valore dell'immobile con expressa 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. *Alleghi le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, de-*



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

*11. Depositi 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. Alleghi 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. Alleghi, 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.*

#### *Descrizione dei beni ricavata dagli atti:*

##### ***Proc. n. 153/24 – Lotto unico - Comune di Taranto***

Metà indivisa dell'appartamento di civile abitazione sito in Taranto alla località Lido

Azzurro in Via Tara civico numero sette, al piano terra, composto di sette vani e

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



mezzo catastali, tra cui sono compresi il porticato e l'annesso giardino pertinenziale di metri quadrati trecentosessanta, già recintato in loco, confinante con proprietà ---, ---, o loro aventi causa, Via Tara, salvo altri.

#### *Catasto urbano - Dati originali*

#### Lotto Unico – Comune di Taranto

*foglio 163 p.la 352 sub. 1, VIA PER TARANTO n. 7, Piano T, ZC 002, cat. A07,  
CL 01, consist. 7,5 vani, rendita €. 581.01, partita di provenienza 1029600*

In ditta: MARIANO ANTONIA nata a MASSAFRA (TA) il 17/12/1963, MRNNTN63T57F027S, Proprietà per 1/2 - ADDABBO ADRIANO nato a TARANTO (TA) il 18/03/1986, DDBDRN86C18L049R, Proprietà per 1/2,

#### *Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi*

Successivamente all'incarico il C.T.U. sottoscritto, in concordia con l'Ausiliario, Avv. Antonio Laterza, inviava raccomandata del 09/05/2025 per comunicare all'esecutata l'avvio delle operazioni peritali, fissando la data al successivo 22/05/2025 presso i luoghi oggetto di perizia. La raccomanda veniva regolarmente recapitata in data 14/05/2025.

Alla data stabilita, giunti presso l'immobile oggetto di perizia all'orario stabilito, riscontrata la presenza dell'esecutata che, assieme al signor ADDABBO Donato, consentiva l'accesso e quindi il regolare avvio delle operazioni peritali.

~0~

*Controllata, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.*

*ed in particolare:*

- *il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*



- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente:



- non ha depositato l'estratto catastale attuale
- non ha depositato l'estratto catastale storico

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato ed è quindi stato acquisito dal CTU sottoscritto dal Comune del luogo

in cui è stato celebrato. Dalle annotazioni a margine questo si evince che:

- Esisteva rapporto di coniugio che è stato dichiarato cessato con sentenza del Tribunale di Taranto n. 1974/2022 in data 12.07.2022, pubblicata in data 12/07/2022,

emessa nel procedimento civile n.r.g. 1005/2022 e passata in cosa giudicata.

- dallo stesso documento non si evince il regime legale con cui è avvenuto il matrimonio, celebrato il 26 Maggio 1983 e cessato il 12 luglio 2022.

Acquisita la documentazione urbanistica necessaria;

Si procede con la



### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **Risposta a Punto 1 dei quesiti**

**Descrizione sintetica:** Metà indivisa di abitazione autonoma occupante il piano terra di fabbricato bifamiliare su due piani fuori terra, risalente al 1983, ubicato in Taranto, loc. Lido Azzuzzo, prospiciente Corso Tara. Detto fabbricato è del tipo con te-

laio in calcestruzzo armato, pareti di tompagno che delimitano l'esterno, muri divisori interni, prospetti semplici intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti in pietra.

Classificata catastalmente come "villino", l'abitazione in questione è dotata di terreno di pertinenza ad uso esclusivo esteso circa mq. 365 ed ha accesso autonomo dalla pubblica tramite il civico 5 di Corso Tara. Compresa tra la SS 106 a Nord, da cui di-

sta circa 300 metri e il mare a Sud da cui dista circa 390 metri, l'abitazione è composta da un ampio soggiorno, cucina, due bagni, due disimpegni, due camere, un ripostiglio, il tutto corrispondente ad una sup. utile di mq. 138 circa, ovvero mq. 165 circa di superficie lorda, oltre alla porzione di portico di ingresso regolare esteso mq.

16. La zona corrispondente alle camere da letto ha altezza interna di mt. 2.60, quella della zona giorno varia da 2.90 a 2.40. Sono state escluse dal computo le tettoie in legno, il vano retrostante e la porzione di portico aggiunto, tutti ritenuti abusivi e non sanabili. Lo stato di conservazione è mediocre data la necessità di opere di manutenzione soprattutto per presenza di fenomeni di umidità ascensionale alle pareti.

**Caratteristiche zona:** ubicato in Taranto, loc. Lido Azzuzzo, prospiciente Corso Tara, il contesto è del tipo residenziale-estivo con strutture tra loro simili, tipo villini, che normalmente non superano i 2 piani fuori terra. La zona è ben soleggiata, non panoramica, priva di attività commerciali nelle vicinanze, dotata di sedi viarie non larghe. Da queste è possibile raggiungere il vicino svincolo sulla SS 106, che consente il raggiungimento della città dal cui centro dista circa 10 chilometri, ovvero la spiaggia che dista circa 400 metri.

**Area pertinenziale:** L'abitazione, in quanto del tipo in villini, è dotata di terreno di pertinenza esteso circa 365 mq.

**Fabbricato e Unità immobiliare:** L'abitazione è autonoma e occupa il piano terra di fabbricato bifamiliare su due piani fuori terra, risalente al 1983. Detto fabbricato è del tipo con telaio in calcestruzzo armato, pareti di tompagno che delimitano l'esterno, muri divisorii interni, prospetti semplici intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti con pietra. Vi è presenza di pareti di confine costituite da muratura e soprastanti elementi metallici.

L'abitazione è stata manutenuta nel 2000 assumendo l'attuale distribuzione interna.

Data la presenza di alcuni scalini interni, al netto dei controsoffitti, la sua altezza interna varia dai mt. 2,90 dell'ingresso-soggiorno ai mt. 2,60 della zona notte (questa circostanza, visibile sull'accatastamento originario del 1991, scompare sull'ultimo accatastamento in atti risalente al 1999, probabilmente a causa di un refuso). L'area

di pertinenza è prevalentemente sistemata e pavimentata, parzialmente distinta dal

resto e appartenente all'altra unità immobiliare non oggetto della presente. Sempre nell'ambito delle zone di pertinenza, si evidenzia che il limite catastale del terreno

riportato sulle piantine e che poi prosegue nel portico di accesso alla abitazione in

questione, non corrisponde allo spigolo del fabbricato (e quindi al muretto di confine esistente) ma è invece più spostato di circa mt. 1,1/1,2 verso l'interno del portico.

Ai fini della stima è stata considerata la porzione di portico al netto di detto arretramento e della porzione abusiva.

**Materiali e impianti:** I prospetti del fabbricato sono semplicemente intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti con scorza di roccia nella parte bassa. I muri di tompagno sono spessi cm 30 circa mentre quelli interni alla abitazione cm. 13. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres/monocottura ceramizzata di media quali-

tà nel soggiorno, nella cucina e nei bagni; il resto del pavimento è rivestito con parquet in legno. Le pareti interne sono intonacate, decorate con metodo a spatola nella zona giorno mentre il resto semplicemente tinteggiato. Le pareti di bagni e cucina sono rivestite con piastrelle.

Le finestre, evidentemente sostituite di recente, sono a TT in PVC/alluminio, dotate di vetro-camera, avvolgibili e inferriate per soggiorno e cucina ovvero persiane ad ante metalliche per il resto. La porta di ingresso è blindata mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognario, il primo attingente da pozzo e l'altro sfociante in cisterna. Non vi è collegamento con la rete idrico-fognaria cittadina in quanto inesistente in zona. Pozzo e cisterna sono in comune con l'altro appartamento. Vi è anche impianto elettrico, di condizionamento affidato a split e unità esterne, di riscaldamento, quest'ultimo composto da caldaia autonoma, alimentata da gas cittadino, e elementi radianti interni.

**Stato manutentivo:** L'intero fabbricato richiede opere di conservazione dei prospetti. In alcuni punti, all'altezza soprattutto dei marcapiani, sono stati rilevati rigonfiamenti con probabile prossimo distacco corticale. L'appartamento necessita di alcune opere di manutenzione conseguenza di fenomeni di umidità ascensionale che hanno compromesso gli intonaci alla base delle murature esterne. Anche i soffitti richiedono opera di manutenzione conseguenti a fenomeni di condensa.

Si è empiricamente stimato che i costi per riportare l'immobile in normali condizioni siano pari circa ad €. 150/mq. di superficie netta e quindi complessivamente pari ad €. 20.647,5 così ottenuta: mq. 137,65 x €. 150/mq.

**Conclusioni:** Le condizioni generali sono mediocri, in particolare le facciate comuni e l'appartamento oggetto di perizia richiedono opere di manutenzione.

**Pertinenze:** L'appartamento è dotato di area esterna estesa circa mq. 365.

**Stato di possesso dell'immobile:** l'unità è in uso al signor ADDABBO DONATO, nato a Taranto il 05/02/1961, giusto contratto di comodato del 01/11/2023 registrato il 17/11/2023 al n. 1132 – serie 3X.

### *Ambienti porzione regolare*

**Ambiente interno:** *ingr/soggiorno* mq. 51.30, *cucina* mq. 12.25, *disimp.* mq. 15.15, *bagno* mq. 8.50, *disimp. zona notte* mq. 9.35, *vano* mq. 13.50, *bagno* mq. 4.45, *camera da letto* mq. 16.50, *rip.* mq. 6.75 - **Ambienti di servizio:** *porzione di portico d'ingresso regolare* mq. 16.00, oltre al *terreno di pertinenza* di mq. 365 circa.

**Riepilogo ambienti:** Superficie Lorda (escluso ambienti di servizio) mq. 165.50, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 137.65, oltre al terreno di pertinenza esteso mq. 365 e alla porzione di portico d'ingresso regolare estesa mq. 16.

**Confini:** L'abitazione oggetto di perizia confina a Nord e ad Ovest con il terreno di pertinenza dell'altra unità al piano superiore, ad Est con altra unità immobiliare e a sud con c.so Tara.

### **Risposta a Punto 2 dei quesiti**

**Pratica edilizia:** L'intero corpo di fabbrica bifamiliare, nel quale è compresa l'abitazione oggetto di perizia, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, per tale motivo in data 01.04.86, Prot. 7206, è stata inoltrata istanza di condono Edilizio ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 a nome di GIORGINI FEDERICO, avente ad oggetto "...un fabbricato composto da piano terra e primo piano, destinato ad abitazione, sito in corso Tara n. 7 - Lido Azzurro".

Successivamente il Sig. ADDABBO DONATO, in data 01.03.1995 Prot. 1323, ha inoltrato, ai sensi della, legge 724/94, istanza di condono Edilizio per l'ampliamento della abitazione in questione per l'avvenuta trasformazione di un porticato in vano.

A seguito di quanto appreso dagli Uffici, la PRATICA DI CONDONO relativa all'unità oggetto di perizia, che ha assunto il n. 7580 E 61131, non risulta completa della documentazione richiesta a norma della citata legge 47/85, art. 35 comma 3, ed in particolare: della perizia asseverata di conformità dei grafici allo stato dei luoghi; dell'autorizzazione allo scarico, della planimetria e visura catastale, degli elaborati grafici ai sensi del vigente R.E., della relazione tecnica, della dichiarazione antimafia, del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del conguaglio dell'oblazione;

Si è inoltre appreso che:

- per quanto attiene l'oblazione autoliquidata prevista dalla stessa legge, questa risulta interamente versata;
- Che il suolo su cui sorge il fabbricato è soggetto ai vincoli Paesaggistico/ambientale e idrogeologico;
- L'autorità di Bacino della Puglia con delibera 11. 38 del 05/08/201 ha approvato la perimetrazione della proposta di modifica ed aggiornamento del P.A.I. in località Lido Azzurro. Pertanto occorre acquisire il parere di competenza.
- Che il lotto su cui ricade l'unità oggetto di perizia non rientra nella perimetrazione dei territori costruiti, mentre ricade nell'ambito C del P.U.T.T., ai sensi della delibera di C.C. n. 57 del 05/08/2009.

**Abitabilità:** assente.

**Diffidabilità:** Considerata la importante presenza di vincoli ricadenti sulla zona in questione, si ritiene che il conseguimento del titolo a sanatoria possa riguardare solo quanto oggetto delle due istanze di condono suindicate. A tale scopo, confrontato lo stato dei luoghi rilevati da questa CTU con le planimetrie catastali, il contenuto delle istanze stesse e le relative foto allegate, sono stati individuati i seguenti ulteriori

**Aste Giudiziarie** abusi edilizi:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Ampliamento del portico d'ingresso;
- Avvenuta realizzazione di un vano deposito retrostante;
- Avvenuta realizzazione di tettoie in legno in aderenza del prospetto ad Est.

**Condonabilità:** Considerati i vincoli riguardanti la zona in questione, se si esclude la diversa distribuzione interna, per tutto il resto non è possibile la sanatoria e quindi vanno rimossi, operazione possibile senza intaccare la statiche del resto in quanto trattasi di manufatti aggiunti.

Le spese previste sono le seguenti:

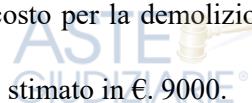
- Diversa distribuzione interna. Possono essere sanate tramite CILA a sanatoria versando una sanzione di €. 1000, a cui aggiungere il costo per la pratica edilizia e il costo dei diritti comunali stimati in euro 1500.
- Costi per la demolizione. I costi per la demolizione di manufatti come quello in questione si aggirano intorno ai 50 €/mc. a cui aggiungere il costo della discarica, stimati in €. 1500, il costo per la rimozione della tettoia in legno stimato in €. 1500 e il costo per la pratica edilizia stimato in €. 2000. Se si considera quindi che la superficie di solaio da demolire è pari a mq. 25, a cui corrisponde un volume di 65 mc. circa, ne consegue che il costo della demolizione della por-

zione con solaio in sidero-latero-cemento è pari ad €. 3250, aumenti ad €. 4000

per gli accorgimenti da adottare al fine di preservare la porzione di manufatto regolare.



**Conclusioni:** L'immobile, affinché possa regolarizzarsi necessita di una pratica a sanatoria per quanto attiene la diversa distribuzione interna il cui costo complessivo è stato stimato in €. 2500 a cui aggiungere il costo per la demolizione di ogni elemento non autorizzato, ma anche per i ripristini, stimato in €. 9000.



### Risposta a Punto 3 dei quesiti

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) non è conforme a quella contenuta nel pignoramento.



In particolare:

- L'indirizzo indicato in pignoramento è "via per Taranto, 7" invece di "corso Tara, 5". I riferimenti catastali sono invece corretti e consentono l'univoca identificazione dell'immobile.



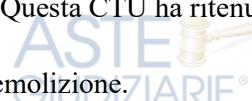
È stato necessario procedere ad eseguire indispensabile variazione catastale per aggiornamento nella quale questa CTU ha ritenuto di non inserire le porzioni destinate alla demolizione.



#### Note sulla attuale situazione catastale



L'ultima planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato fatto in quanto a distribuzione interna e presenza di opere abusive. Questa CTU ha ritenuto di denunciare solo le prime essendo le altre destinate alla demolizione.



Si riportano i dati dopo la variazione catastale:

#### Lotto Unico – Comune di Taranto



**foglio 163 p.lla 352 sub. 1, CORSO TARA n. 5, Piano T, ZC 002, cat. A07, CL 01,**

**consist. 8 vani, rendita €. 619.55, partita di provenienza 1029600**

In ditta: MARIANO ANTONIA nata a MASSAFRA (TA) il 17/12/1963,  
MRNNNTN63T57F027S, Proprietà per 1/2 - ADDABBO ADRIANO nato a  
TARANTO (TA) il 18/03/1986, DDBDRN86C18L049R, Proprietà per 1/2.

#### **Risposta a Punto 4 dei quesiti**

Sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, alla **data della**

**trascrizione del pignoramento: 13/06/2024** la parte esecutata era intestataria della metà indivisa dell’immobile stesso in forza di un atto regolarmente trascritto.

È stata acquisita copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

#### **Titolarità**

**Lotto unico, Foglio 163 Particella 352 sub. 1 – MARIANO ANTONIA, diritto proprietà, qt. 50 %, ADDABBO ADRIANO , diritto proprietà, qt. 50 %;**

**Pervenuto ad** Addabbo Adriano nato a Taranto in data 18 marzo 1986 C.F.

DDBDRN86C18L049R per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Rinaldi Arcangelo del 5 ottobre 2022 reperto-

rio n. 112600/48408 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliarie di Taranto in data 17 ottobre 2022 al numero di registro generale 28928 e numero

di registro particolare 21173 da Addabbo Donato nato a Taranto in data 5 febbraio 1961 C.F. DDBDNT61B05L049O per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

**Pervenuto ad** Addabbo Donato nato a Taranto in data 5 febbraio 1961 C.F.

DDBDNT61B05L049O per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, Mariano Antonia



nata a Massafra (TA) in data 17 dicembre 1963 C.F. MRNNTN63T57F027S per i

diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura per atto di com-

pravendita del Notaio Cosimo Panetti del 26 settembre 1991 repertorio n. 15328 e

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 27

settembre 1991 al numero di registro generale 15748 e numero di registro particolare

12721 da Giorgini Federico nato a Marsico Nuovo (PZ) in data 10 maggio 1934 C.F.

GRGFRC34E10E976B per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, Petracca Teresa

nata a Marsico Nuovo (PZ) in data 8 gennaio 1938 C.F. PTRTRS38A48E976F

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

### *Iscrizioni*

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Mobilio

Giovanni del 25 luglio 2012 repertorio n. 30302/16637 ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 27 luglio 2012 al numero generale 16651

e al numero particolare 1693 a favore di Banca Di Taranto-banca Di Credito Coope-

rativo-società Cooperativa con sede in Taranto C.F. 02389630738, domicilio ipote-

cario eletto in Taranto Via Ss. Annunziata 13, per capitale di € 301.000,00 oltre ad

interessi e spese per una somma complessiva di € 602.000,00, durata 15 anni, a cari-

co di Mariano Antonia nata a Massafra (TA) in data 17 dicembre 1963 C.F.

MRNNTN63T57F027S per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, Addabbo Donato

nato a Taranto in data 5 febbraio 1961 C.F. DDBDNT61B05L049O.

- Debitore non datore di ipoteca Ma.da. Di Addabbo Donato & C.-s.a.s. con sede in

Taranto C.F. 02533180739.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:



- In data 26 gennaio 2023 ai nn. 2569/443 di restrizione di beni Foglio 163 Particella 352 Subalterno 1 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento atto Tribunale Di Taranto Sezione Fallimentare del 18 dicembre 2019 repertorio n. 2310/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 17 gennaio 2020 al numero generale 1139 e al numero particolare 865 a favore di Massa Dei Creditori Del Fallimento Ma.da. Di Addabbo Donato & C. S.a.s. In Liquidazione, Nonchè Del Socio Accomandatario Addabbo Donato, a carico di Addabbo Donato nato a Taranto in data 5 febbraio 1961 C.F. DDBDNT61B05L049O per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 26 gennaio 2023 ai nn. 2570/444 di annotazione a trascrizione restrizione di beni.

#### ***Trascrizioni***

***Verbale Di Pignoramento Immobili*** atto Unep C/o Corte Di Appello Di Taranto del 6 maggio 2024 repertorio n. 2431 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 13 giugno 2024 al numero generale 15590 e al numero particolare 11807 a favore di Bcc Npls 2021 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05249530261, a carico di Mariano Antonia nata a Massafra (TA) in data 17 dicem-

[REDACTED]

#### ***Risposta a Punto 5 dei quesiti***

Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

#### ***Risposta a Punto 6 dei quesiti***

L'immobile è stato pignorato solo pro quota.

#### ***Risposta a Punto 7 dei quesiti***

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

L'immobile è abitato dal signor ADDABBO DONATO, nato a Taranto il 05/02/1961, giusto contratto di comodato del 01/11/2023 registrato il 17/11/2023 al n. 1132 – serie 3X dall'esecutata.

Non risultano formalità, vincoli o oneri.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio tuttavia condivide con l'altra unità, posta al piano superiore, le parti comuni.

### Risposta a Punto 8 dei quesiti

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### Risposta a Punto 9 dei quesiti

**Metodo di stima:** Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo in villini", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 700,00. Alla superficie dell'appartamento è quindi stata aggiunta la superficie della porzione di portico d'ingresso regolare e spettante, opportunamente ragguagliata tramite l'applicazione del coefficiente 0.3. Per quanto attiene il terreno lo stesso è stato considerato al 10% della sua superficie.

Se si considera quindi che:

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

- la superficie linda dell'appartamento è pari a mq. 165,50;
- la superficie del portico d'ingresso è pari a mq. 16;
- la superficie del terreno è pari a mq. 365 circa;

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, adeguato e corretto, è pari a circa €. 145.000,00** così ottenuto:

$$[165,50 + (16 \times 0,3) + (365 \times 0,1)] \times 700,00 = \text{€. 144760}$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione di:

- oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad €. 2500,00
- oneri per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi pari ad €. 9000
- oneri per opere di manutenzione €. 20.647,5

**valore dell'immobile adeguato e corretto pari a circa €. 113.000** così ottenuto:

$$144760 - 2500,00 - 9000,00 - 20647,50 = \text{€. 112.612,50}$$

**Valore della metà indivisa:**  $112612,5 / 2 = 56.306,25$  approssimato ad **€. 56500,00**

#### Risposta a Punto 10 dei quesiti

**Documentazione allegata:** Pianimetrie degli immobili, visura catastale attuale, titoli edilizi di riferimento, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti.  
*prov. Sì, plan. att. Sì, plan. cat. Sì, estr. Matr. Sì.*

#### Verifica allegato 2

*n. trascr. Sì, mappa No, c. cat. Sì, c. ipot. Sì, c. not. Sì, D.U. No, Stor. No.*

**Conclusioni:** La documentazione necessaria è in atti

*In fede,*

*Geom. TRINCHERA Aurelio*

*Taranto, mercoledì 04 settembre 2025*

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