



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E. 187/2024

promosso da:

XX XXXXX XXX, XXXX XXX

procuratore

XXXXXX XXX XXX.

STUDIO LEGALE XXXXXXXXX CON AVV. XXXXXXXXX XXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXX XXXXXX



G.E: Dott. XXXXXX XXXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXX XXX XX XXXXX



Sommario

1 Premessa	3
2 Operazioni peritali	9
3 Sopralluogo	9
4 Individuazione del lotto	9
5 Descrizione dell'immobile	10
6 Caratteristiche della zona	11
7 Area pertinenziale	12
8 Descrizione del Fabbricato.....	12
9 Caratteristiche costruttive.....	13
10 Impianti.....	13
11 Stato manutentivo	13
12 Pertinenze	14
13 Distribuzione superfici utili abitabili	14
14 Confini	14
15 Autorizzazioni Amministrative	15
16 Abitabilità	15
17 Inserimento nei piani urbanistici.....	16
18 Indici urbanistici.....	16
19 Inserimento nel P.P.T.R.	16
20 Difformità	17
21 Difformità edilizie	17
22 Difformità catastali.....	17
23 Sanabilità	18
24 Conclusioni.....	18
25 Provenienza	19
26 Iscrizioni/Trascrizioni.....	19
Iscrizioni	19
Trascrizioni	20
27 Provenienze ventennali	20
28 Stato di possesso.....	20

31 Documentazione allegata/verificata	21
32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	21
33 Divisibilità del bene	21
34 Metodo di stima.....	22
35 Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
36 Prezzo stimato.....	24
37 Indice Allegati	24
38 Descrizione sintetica.....	24



1 Premessa

Con provvedimento del 26/03/2025 la dott.ssa XXXXX XXXXXXXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX Manuela quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da XX XXXXX XXX., XXXX XXX, procuratore XXXXXX XXX XXX. con STUDIO LEGALE XXXXXXXXX con AVV.XXXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXX e nominava come Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXX XXXXXX. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXX XXXXXXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione, trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore precedente 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 precedente 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, ossia il periodo 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) 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) 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 2821, 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. 27 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2821, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

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

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse 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, qualora 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);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarne 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, 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; 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;

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

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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.);

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

12) 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;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2828 (G.U. n. 47 del 25.2.2828), 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;

14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziat".

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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
187/24	1	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale. Posta in zona periferica del Comune di Taranto denominato quartiere Tamburi in via Donizetti n. 25 al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Taranto - al Foglio 203, Part. 13, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 2, abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 482,89

Catasto urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.IIA	Sub.	Cat.	Zona Cens.	Classe	Vani	Rendita
1	203	13	27	A/3	1	2	5,5	Euro 482,89

INTESTATARI

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Piena proprietà

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di Taranto e dall'atto di compravendita per notar XXXXXX XXXXXXXXX del 06/03/2012 Rep. n.96137 - Raccolta n.35334 risulta che:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX, è nato a TARANTO il 05/06/1984

- dal certificato storico risultava residente in via Donizetti n.25, ma ad oggi, il certificato di residenza non può essere emesso in quanto il soggetto è stato cancellato da Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, con irreperibilità dal 26/10/2021
- che alla via Donizzetti civ. 25 risulta iscritta la seguente famiglia:

XXXXXX XXXXX nata a Taranto il 14/09/1987

XXXXXXX XXXXXX nata il 10/06/2009 (figlia)

XXXXXXX XXXXX nata il 28/02/2018 (figlia) (**allegato A**)

- in data 06/03/2012 presso notar XXXXXX XXXXXXXXX del Rep. n.96137 - Raccolta n.35334 e registrato in Taranto il giorno 15/03/2012 AL n.3682 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita (**allegato B**)



2 Operazioni peritali



Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08/08/2025 con sopralluogo, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 08/08/2025 alle ore 19:00, come da avviso a mezzo di Raccomandata, inviato al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX; sono stati inoltre avvisati a mezzo posta certificata lo STUDIO LEGALE XXXXXXXX con AVV.XXXXXXXX XXXXXXXXX, e l'Ausiliario del Giudice avv. XXXXXXXX XXXXXX.

Alla presenza della sig.ra XXXXXX XXXXX e dell'avv. XXXXXX, la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale e rilievo fotografico allegati alla presente relazione.

4 Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto: (**allegato D**)

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
187/2024	1	Quota pari ad una unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare. L'immobile è sito in Taranto alla via Donizetti n. 25 con accesso a mezzo di portone condominiale; ubicato al piano primo del fabbricato dotato di ascensore. Censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di Taranto al Foglio 203 Part.13 Sub 27 Zona Cens.1 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 482,89

	Catasto urbano							
Lt	Fg	P.IIA	sub	Cat.	Zona Cens.	Classe	Vani	Rendita
203	13	27		A/3	1	2	5,5	Euro 482,89



5 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Taranto, denominata rione Tamburi alla via Donizetti, al civico n. 25, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali, oltre ad essere nei pressi dei più importanti insediamenti industriali e portuali.

Il corpo di fabbrica si riparte in: piano terra e cinque piani superiori oltre piano terrazzo; ciascun piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano; salendo le scale, sul lato destro, troviamo la porta di ingresso all'immobile. Entrando, sul lato destro troviamo la cucina il vano bagno ed una camera da letto entrambe con affaccio su grande terrazzo, sul lato sinistro troviamo due stanze una destinata a soggiorno e l'altra a camera da letto matrimoniale; entrambe le camere sono finestrati e provviste di balcone con affaccio su via Donizetti. A chiudere la consistenza immobiliare è uno stanzino posto frontalmente rispetto alla porta d'ingresso. Il terrazzo, con affaccio verso corte interna, presenta un piccolo ripostiglio realizzato in muratura con porta in anticorodal.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore beige;
- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- tutte le pavimentazioni dei vani, sono realizzate con piastrelle in graniglia di marmo di diverso colore;
- le porte sono in legno con luci a vetri e apertura battente;
- gli infissi esterni risultano essere in legno, completi di ferramenta di chiusura e tapparelle ed alcuni infissi sono anche dotati di inferriate;
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

6 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona periferica del Comune di Taranto ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia tra strade di importante scorrimento. Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

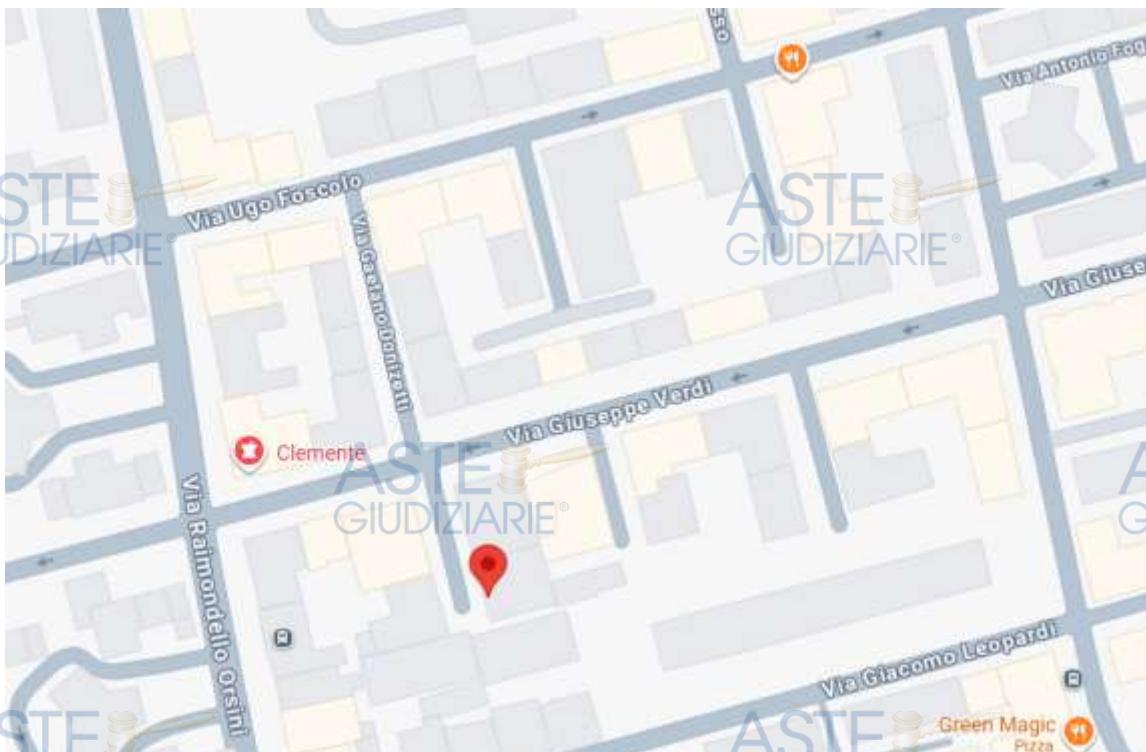


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Donizetti civico 25 Taranto.

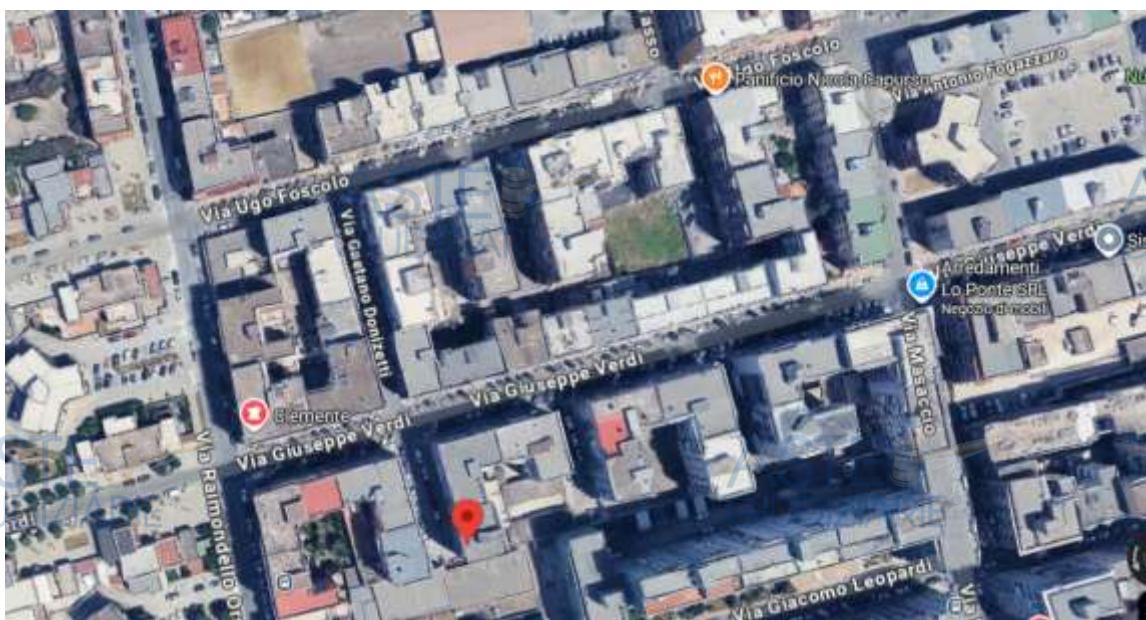


Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Donizetti civico 25 Taranto.



7 Area pertinenziale



L'immobile non possiede area di pertinenza.

8 Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare è costituita da una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale sito nel quartiere Tamburi del Comune di Taranto, con presenza di fabbricati di medesima tipologia. La consistenza immobiliare si sviluppa su un unico piano. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Taranto, risulterebbe che la data di edificazione risalga al 1963, a seguito di presentazione di regolare Richiesta di Costruzione avanzata al Comune di Taranto il 31 Ottobre 1963.

Eretto su cinque piani fuori terra così strutturati: piano terra, cinque piani superiori, più piano terrazzo; l'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo e solai a travetti precompressi.

I paramenti murari esterni sono così rifiniti: il piano terra presenta un rivestimento in pietra con conci di forma rettangolare eseguito a tutta altezza, mentre i piani superiori del fabbricato sono rifiniti con intonaco tipo buccato e tinteggiati con pittura murale di colore grigio.

I marcapiani e i solai a sbalzo dei balconi aggettanti sono tinteggiati di color grigio e presentano, come parapetto, una balaustra in ferro. L'esterno del fabbricato si presenta in un mediocre stato manutentivo. L'interno del fabbricato presenta androne pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo e pareti rivestite con lastre di marno rettangolari; le rampe delle scale presentano alzata e pedata rivestite con lastre in marmo; le pareti del vano scala risultano tinteggiate con pitture traspiranti di colore arancio le quali presentano un mediocre stato manutentivo.

Il corpo di fabbrica, ad eccezione del piano terra e del piano terrazzo, presenta per ogni piano due unità abitative.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sito al primo piano con accesso a destra salendo le scale, si compone di: grande ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, un grande terrazzo su corte interna e un balcone con



affaccio su via Donizetti. L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi mq 100,00 di superficie.

9 Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne sono in muratura in conci di tufo.

I solai sono realizzati con travi in cemento armato prefabbricati.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo, e lastre lapidee di forma quadrata per il piano terra.

I pavimenti sono in graniglia di marmo in un buono stato di conservazione.

In tutti gli ambienti le pareti verticali interne sono tinteggiate con pittura idrolavabile, fatta eccezione per il bagno e la cucina che risultano essere in parte rivestiti da piastrelle, in buono stato manutentivo.

Infissi: esterni in legno provvisti di tapparelle in buono stato manutentivo.

Porte: porta blindata e porte interne con tipologia a battente in legno in buono stato manutentivo.

10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto di condizionamento realizzato con split in soggiorno, due camere da letto, cucina.
- Non è presente impianto a gas.

11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura. Il corpo di fabbrica e il prospetto principale si presentano in un mediocre stato manutentivo così come l'interno del fabbricato.

12 Pertinenze



La proprietà in esame non possiede pertinenze.

13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	12,00
Soggiorno	20,00
Letto	20,00
Letto	10,80
Cucina	11,50
WC	5,25
Ripostiglio	3,84
Superficie Utile Abitabile	82,39
Terrazzo Interno	54,86
Ripostiglio esterno	1,60
Balcone Esterno	2,27
Superficie non Residenziale	58,73
TOTALE	63.10

Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	82,39
Superficie non residenziale	58,73
Superficie coperta	99,95
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	88.30
Superficie linda	99.95
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	100,00

14 Confini

L'appartamento è confinante sui lati Est e Ovest con un'altra unità immobiliare, sul lato Sud con corte interna, sul lato Nord in affaccio su via Donizetti.



15 Autorizzazioni Amministrative



L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Taranto ha permesso di accertare:

- che in data 04/06/1963 viene presentato Progetto per la costruzione di un Complesso Edilizio su strada privata con accesso da via Giuseppe Verdi di Proprietà del Sig. XXXXX XXXXXXXXX e con Direttore dei Lavori Ing. XXXXXXXX XXXXXXXXXX;
- che in data 08/04/1964 registrato al n.122 anno 1963 Pratica N.128 visti:
 - parere della commissione Edilizia in data 31/10/1963,
 - tenuto presente il riferimento del Tecnico Comunale in data 04/06/1963,
 - visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario,in data 09/03/1963 viene rilasciato dal Sig. Sindaco Comune di Taranto Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili.
- che in data 31/05/1965 diretta ad ottenere Certificato di Abitabilità del piano terreno e dei cinque piani superiori dello stabile privato sito in Taranto alla via Donizzetti n.25.
- In data 28 Aprile 1966 viene rilasciato Certificato di Abitabilità n.421 per la costruzione sita in Taranto alla via Donizzetti civico 25 a partire dal giorno 18 Dicembre 1965. (**allegato D**)

16 Abitabilità

L'immobile è dotato di **Certificato di Abitabilità n.421**, con istanza presentata dal Sig. XXXXX XXXXXXXXX in data 31/05/1965 diretta ad ottenere Certificato di Abitabilità del piano terreno e dei cinque piani superiori dello stabile privato sito in Taranto alla via Donizzetti n.25. In data 28 Aprile 1966 viene rilasciato Certificato di Abitabilità n.421 per la costruzione sita in Taranto alla via Donizzetti civico 25 a partire dal giorno 18 Dicembre 1965 (**allegato D**).

17 Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.R.G. di Taranto il fabbricato ricade in "Zona edilizia Esistente di tipo C".

**18 Indici urbanistici**

L'edificazione ricade nell'ambito della zona "Zona edilizia esistente di Tipo C" in PRG zona D5, e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Taranto come da P.r.g.tav.493111(allegato E)

D5→B3. ZONA EDILIZIA ESISTENTE DEL TIPO C

**19 Inserimento nel P.P.T.R.**

Il Fabbricato ricade in zona "A.T.E.".



Ricade in zone del P.U.T.T. p in "AMBITI TERRITORIALI ESTESI"





Ricade in zone del P.U.T.T. p in "AMBITI TERRITORIALI ESTESI"



20 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

21 Difformità edilizie

Si evidenziano delle difformità edilizie relative al terrazzo interno rispetto ai Grafici di Progetto depositati in data 31/10/1963 e approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5/12/1963. Dove, graficamente nella planimetria tipo del 1° piano è riportato un balcone delle dimensioni di m.1,20 di larghezza x m. 3,70 di lunghezza ma allo stato di fatto risulta un terrazzo delle dimensioni di 6 m di larghezza x 9 m di lunghezza.

È inoltre presente all' interno del terrazzo un piccolo ripostiglio realizzato in muratura. Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

22 Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio di Taranto ha permesso di rilevare che sussistono difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi, quali la presenza di un ripostiglio realizzato in muratura costruito nel terrazzo, il quale non trova un riscontro nella planimetria catastale. La regolarizzazione catastale consisterebbe nel redigere una nuova planimetria con l'inserimento del ripostiglio ad uso vano tecnico, denunciandone la variazione catastale con documento



DOCFA; questa pratica potrebbe essere presentata successivamente alla demolizione dell'attuale ripostiglio in muratura.

23 Sanabilità

- Rispetto alle difformità Edilizie sopra descritte si potrà considerare la disciplina delle tolleranze come previsto per le Difformità Costruttive le quali specificano che l'Art. 34-ter, comma 4, del Testo Unico Edilizia (TUE) stabilisce che le parziali difformità realizzate durante i lavori, ma per le quali sia stata rilasciata l'agibilità senza ordini di demolizione, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-bis, anche in deroga a quanto previsto dall'Art. 34. In sostanza, la certificazione di agibilità vale a sanare queste difformità, che non necessitano di una sanzione o di ulteriori interventi, ma vanno gestite come semplici tolleranze costruttive.

Da cui segue che:

Visto il parere favorevole successivo al sopralluogo dell'Ingegnere Capo in data 18/12/1965, e la Dichiarazione di Agibilità del 28 Aprile 1966 registrato al n.421, e la planimetria catastale compilata nel 16/09/1956 l'unità immobiliare rientra nei requisiti sopra elencati.

Il ripostiglio realizzato in muratura dovrà essere demolito, il CTU terrà conto di questo esborso nel giudizio di spesa, valutando i costi di demolizione e di smaltimento dei rifiuti.

24 Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da una unità abitativa ad uso residenziale, con superficie commerciale di mq. **100**.

Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica possono definirsi mediocri.

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di accettare che sussistono difformità sia edilizie che catastali riguardanti un ripostiglio in muratura realizzato nel terrazzo.

Restano valide le considerazioni riportate in precedenza per la regolarizzazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e Agenzia del Territorio.

25 Provenienza



Appartamento sito in Comune di Taranto alla Via Donizetti, civico 25, piano primo, identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al foglio 203 particella 13 subalterno 27 categoria A3 classe 2° di vani catastali 5,5 rendita catastale €482,89.

Dalle indagini condotte risulta che:

- in data 06/03/2012 presso notar XXXXXX XXXXXXXXX con repertorio n. 96137 Raccolta n.35334 registrato in Taranto il giorno Registrato a Taranto il 15/03/2012 al n. 3682 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita al n. 5870 R.G. e n. 4605 R.P. per averlo acquistato da XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXX in data 21/10/2004,
- il sig.ril XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXX, hanno acquistato l'immobile con atto di Compravendita a rogito del Notaio XXXXXX XXXXXX di San Giorgio Jonico in data 7 maggio 1966 reg.to a Taranto il 20 detti al n.ro 3422.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12/07/2024						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	NRP/NRG
Foglio 203 del Comune di Taranto, particella 13 sub 27						
Piena proprietà	1	Compravendita	Notaio XXXXXX XXXXXXX	06/03/2012	18/06/2024 Rep2994	13923/18390

26 Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato D**):

Iscrizioni

- Iscrizione del 16/03/2009 Registro particolare 583 Registro Generale 5871

Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXXXX Repertorio 96138/35335 del 06/03/2012.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



- Trascrizione del 16/03/2012 Registro Particolare 4605 Registro Generale 5870 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXXX Repertorio 96137/35334 del 06/03/2012 Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione del 12/07/2024 Registro Particolare 13923 Registro Generale 18390 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. UNEP CORTE APPELLO LECCE SEZ. TARANTO Repertorio 2994 del 18/06/2024. Atto ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

27 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento, in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	Rep.n.
Foglio 203 del Comune di Taranto, particella 13 sub 27						
Antecedente al 12/07/2024	XXXXXXX XXXXXXXXXX	Compravendita	Notaio XXXXXX XXXXXXX	06/03/2012	18/06/2024	2994
Foglio 203 del Comune di Taranto, particella 13 sub 37						
Antecedente al 06/03/2012	XXXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXX	Compravendita	Notaio XXXXXX XXXXXXX	7/05/1966	20/05/1966	3422

28 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato dal Sig.ra XXXXXX XXXXX e dalle figlie XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXX (**allegato A**)

29 Oneri di natura Condominiale

Le spese riguardanti la quota condominiale annua relativa all'appartamento del sig. XXXXXXXX ammontano ad Euro 354,00 con una quota mensile pari ad Euro 29,50

salvo conguaglio a chiusura contabilità annuale. Inoltre ogni tre mesi viene incassata la quota relativa ai consumi idrici.

30 Oneri a carico dell'acquirente

- Oneri Tecnici: Costi di demolizione e di smaltimento dei rifiuti relativi al ripostiglio in muratura per un tot di Euro.1.000,00
- Oneri di natura Condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali spese condominiali scadute e non pagate negli 2 anni antecedenti alla data della perizia sono rappresentate da:
 - morosità da parte del sig. XXXXXXXX al pagamento delle quote condominiali, oneri ordinari e straordinari, e trasmissione della lettura dell'acqua per un totale di Euro 604,36

La sottoscritta terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima per una somma complessiva di **EURO 1.604,36**; i quali verranno decurtati dal prezzo di stima e resteranno a carico dell'acquirente.

La documentazione attestante viene allegata alla presente relazione (**allegato H**).

31 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. nascita residenza	Cond.
Sì	SI	SI	SI	---	---	SI

32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

33 Divisibilità del bene

L'immobile non è divisibile, data la sua particolare struttura e conformazione.

34 Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, del buono stato di manutenzione del funzionamento degli impianti, della recente ristrutturazione, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Taranto alla via Donizetti al civico 27, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **€ 520,00/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 – Semestre 2; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili ricadenti negli abitati relativi alla Fascia di zona: Semi Centrale in Normale Stato Conservativo con Codice di Zona D8 Microzona 0 con un valore di mercato di:

- tra i 350,00 e 520,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo
- tra i 240,00 e 320,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile tipo economico

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Frazionato: PENTERICI QUARTIERE%20TAMBURI%20CROCE,%20PORTA%20NAPOLI

Codice zona: D8

Microzona: 6

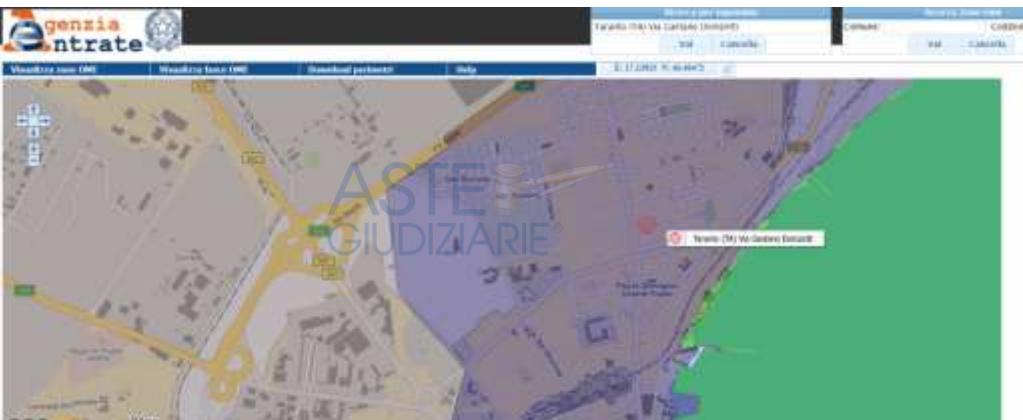
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	350	520	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	320	L	1,5	2,2	L
Autonome	Normale	240	310	L	1,2	1,7	L
B&B	Normale	290	430	L	2,1	3,4	L



Tabella di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre anno 2024



Stralcio planimetrico relativo alle zone OMI con indicazione rispetto Zona D8 Microzona

Indice di valutazione immobile al mq: € 520,00
Superficie Commerciale: mq 100
Valore di Stima: € 52.000,00

35 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.200,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 1.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ /
Decurtazioni per lo stato di possesso 5%:	€ 2.600,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici:	€ /
Oneri di natura Condominiale comprensivi di oneri giuridici	€ 604,36



36 Prezzo stimato



Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P \text{ stimato} = € 52.000,00 - 5.200,00 - 1.000,00 - 2.600,00 - 604,36 = € 52.000 - 9.404,36 = € 42.595,64 \text{ che si arrotonda a } €42.600,00$$

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, oltre adeguamenti e correzioni di stima, e oneri di natura condominiale spese di regolarizzazione tecnico urbanistico e catastali che saranno a carico dell'acquirente.

37 Indice Allegati



Allegato A – Certificato di residenza, nascita, stato di famiglia

Allegato B – Atto di provenienza

Allegato C – Documentazione fotografica

Allegato D – Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,

Allegato E – Documentazione Ufficio Tecnico e CDU, Planimetrie Stato di Fatto,

Planimetrie Stato di Progetto, Abitabilità.

Allegato F – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica

Allegato G – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziatati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Allegato H – Certificazione Condominiale

38 Descrizione sintetica

L'immobile è sito nel Comune di Taranto, alla via Donizetti n. 25, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona del quartiere Tamburi è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in piano terra e cinque piani superiori, dove ogni piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano. Salendo le scale, sul lato destro troviamo la porta di ingresso all'immobile la quale dà diretto accesso al vano ingresso. Entrando, sul lato destro troviamo in successione la cucina, il vano bagno ed una camera da letto, entrambe con affaccio su grande terrazzo; sul lato sinistro



troviamo due stanze: una destinata a soggiorno e l'altra a camera da letto matrimoniale; le due camere sono finestratoe e provviste di balcone con affaccio su via Donizetti. A chiudere la consistenza immobiliare è uno stanzino posto frontalmente rispetto alla porta d'ingresso. Il terrazzo, con affaccio verso corte interna, presenta un piccolo ripostiglio realizzato in muratura con porta in anticorodal che dovrà essere demolito in quanto non sanabile.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore beige;
- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- tutte le pavimentazioni dei vani, sono realizzate con piastrelle in graniglia di marmo di diverso colore;
- le porte sono in legno con luci a vetri e apertura battente;
- gli infissi esterni risultano essere in legno, completi di ferramenta di chiusura e tapparelle ed alcuni infissi sono anche dotati di inferriate;
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto di condizionamento realizzato con split in soggiorno, due camere da letto, cucina.
- Non è presente impianto a gas.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura.

Il corpo di fabbrica e il prospetto principale, si presentano in un mediocre stato manutentivo così come l'interno del fabbricato.

L'unità abitativa presenta certificato di Abitabilità, non presenta difformità edilizie e catastali ad eccezione del ripostiglio esterno che dovrà essere demolito per regolarizzare lo stato dell'immobile.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

L'immobile non presenta pertinenze e si sviluppa per 100,00 mq.

L'appartamento è attualmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al Foglio 203, Part. 13, Sub 27, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 482,89 sito in via Donizetti civico 25 Taranto.

Catato urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.IIA	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	203	13	27	A/3	3	5,5	Euro 482,89

VALORE DI MERCATO: € 42.600,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXX XXXXXX.

Taranto, il 03/10/2025

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX

