



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 192/2025 promosso da:

“\_\_\_\_\_”

contro

“\_\_\_\_\_”



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 192/2025 promosso da:

“-----”

contro

“-----”

Verbale di giuramento: 10-07-2025

Dopo il giuramento di rito, previa sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, vengono posti al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

*“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare precisi se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario 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.*

*In secondo luogo l'Esperto precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e storico, precisando se i dati catastali attuali e storici*

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

2



*degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.*

*L'Esperto deve provvedere inoltre a precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, lo stesso, deve procedere all'acquisizione dello stesso."*

*Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda a*

*1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

*2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; in caso di opere abusive dalla relazione di stima dovranno risultare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/01 e gli eventuali costi della stessa. Deve l'esperto verificare l'esistenza di istanze di condono, l'istante della pratica e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo e le eventuali oblazioni da corrispondere o corrisposte; deve verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, per i che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6, della L.47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria.*

*3) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85;*

*4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda altresì alle relative variazioni catastali;*

*4) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto*

---

*"-----" contro "-----"*  
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

*del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di regolare atto trascritto ed acquisisca copia del titolo in favore del debitore;*

*5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla formazione dei lotti e provvedendo, ove necessario e su autorizzazione del GE, alla realizzazione del frazionamento con allegazione dei tipi mappali debitamente approvati dell'U.T.E.;*

*6) precisare se la quota in titolarità dell'esecutato, in caso di immobile pignorato pro quota, sia suscettibile di separazione di natura, chiarendo, inoltre, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;*

*7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica; 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 inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*8) accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura per pubblica utilità;*

*9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o*

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

4



*in parte con risorse pubbliche;*

*10) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché 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 a costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti;*

*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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;*

*13) allegare una versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*13) allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

*L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei*

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

5

## Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
192/2025	Unico	Appartamento in Taranto, Via Lupoli 35: appartamento A/4 di 3,5 vani, N.C.E.U. fg. 244, part. 21161, sub. 18 (già foglio 244, part. 179, sub. 18).

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale alla proprietà originaria pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio ----- del 04.12.1992, trascritto il 10.12.1992 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

La stessa certificazione riporta tanto i dati catastali storici che attuali del bene oggetto di pignoramento identificandolo univocamente.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto di mappa, della planimetria né tantomeno al deposito del certificato dello stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a tali oneri, verificando altresì la congruità tra la certificazione notarile sostitutiva e le risultanze catastali.

## Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

## Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato in data 06.10.2025 giusta comunicazioni AR del 12.09.2025 ID 25000010173747 e ID 25000010173748.

In tale data si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi eseguendo tutte le

“-----” contro “-----”  
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino.

rilevazioni, metriche e fotografiche, necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia.

## Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
192/2025	Unico	Appartamento sito nel comune di Taranto alla Via Lupoli n. 35, al piano quarto, senza ascensore, composto da tre vani e mezzo oltre accessori, con affaccio su via Viscardi. Identificato al N.C.E.U. di Taranto al foglio 244, particella 21161, sub. 18, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, rendita € 325,37.

## Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	244	21161	18	A/4	4	3,5 vani	€ 325,37
In ditta:							

## Descrizione lotto

**Descrizione sintetica:** Appartamento, sito al quarto piano senza ascensore, in Taranto alla via Lupoli n. 35, composto da tre vani e mezzo ed accessori così distribuiti: piccolo ingresso, soggiorno - cucina, due camere da letto, bagno, piccolo locale tecnico sul balcone, affaccio su via Viscardi con balconi. L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa m 3,00; la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.

## Caratteristiche zona

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '60. Il bene è posto nel rione

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Tre Carrare, in via Lupoli angolo via Viscardi in prossimità delle arterie viarie di via Cesare Battisti e via General Messina.

La zona è molto popolata, servita da mezzi pubblici e attività commerciali e ben collegata con il resto della città. L'area è caratterizzata da abitazioni coeve, con tipologia costruttiva simile.

Sono presenti naturalmente tanto le urbanizzazioni primarie che secondarie.

## **Fabbricato**

Il fabbricato è stato costruito negli anni '60 e presenta una struttura in cemento armato con solai latero - cementizi.

L'edificio è composto da piano terra e cinque piani superiori con destinazione abitativa. E' posto all'angolo tra via Lupoli e via Viscardi, in aderenza ad altro edificio residenziale.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, si presenta in un buono stato manutentivo.

## **Unità immobiliare**

L'unità immobiliare è composta da tre vani e mezzo ed accessori così distribuiti: piccolo ingresso, soggiorno - cucina, due camere da letto, bagno, piccolo locale tecnico sul balcone, affaccio su via Viscardi con balconi. L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa m 3,00.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 50,00.

<b>Ambienti</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Ingresso	4,80
Soggiorno – Cucina	18,40
Camera da letto	15,75
Letto	9,00
Bagno	4,80

“-----” contro “-----”  
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

<b>Totale</b>	<b>52,75</b>
Balconi	6,70

<b>Riepilogo Ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Coeff. di ragg.*</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Superficie utile	52,75	1,00	52,75
Sup. non residenziale (balconi)	6,70	0,30	2,00
Superficie lorda	58,80	-	58,80
<b>* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.</b>			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	54,75 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	60,80si arrotonda a 61,00 mq		

## Materiali e impianti

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti non coevi con il fabbricato ma di più recente realizzazione: elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV, citofonico. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano, posta all'esterno sul balcone oltre ad un locale tecnico in anticorodal, con elementi radianti in alluminio. Sono presenti dei condizionatori tipo split disposti spalla/spalla nelle camere da letto. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della zona fuochi della cucina che sono rivestite con piastrelle.

Il pavimento dell'unità immobiliare presenta una pavimentazione uniforme in tutti gli ambienti costituita da mattoni effetto marmo 40x40. Solo nel bagno è presente una pavimentazione con mattonelle monocottura 35x20.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in alluminio elettrocolorato bianco con tapparelle in pvc e zanzariere manuali. La pavimentazione dei balconi è stata di recente sostituita come anche il citofono.

L'appartamento è provvisto di porta d'ingresso blindata.

## Stato manutentivo

"-----" contro "-----"

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

9

Le condizioni dell'unità immobiliare all'atto del sopralluogo sono apparse buone e non hanno evidenziato alcuna criticità.

## **Note sulla situazione catastale**

La situazione catastale differisce dalla situazione reale per la mancanza della porta di divisione tra l'ingresso e la cucina e della relativa mazzetta muraria. Tale elemento non crea variazioni di rendita catastale ma determina una non corretta rappresentazione planimetrica. Si renderebbe pertanto necessario un nuovo accatastamento.

Per tale operazione la scrivente stima prudenzialmente un esborso pari ad € 500,00.

## **Confini**

L'unità immobiliare confina con vano scale, via Viscardi ed altre unità immobiliari.

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	244	21161	18	A/4	4	3,5 vani	€ 325,37
In ditta:----- e -----							

## **Pratica edilizia**

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta Nulla Osta per Esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 07.10.1960.

## **Abitabilità/Agibilità**

L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Taranto il 25.11.1961.

## **Conformità/Difformità**

La situazione reale differisce dal progetto depositato in Comune per una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella scomparsa della porta di divisione e della relativa porzione di muro tra la cucina e l'ingresso; per l'assetto dei balconi

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino.

10



planimetricamente variato nella forma nonché per la posizione della finestra del bagno. Tali elementi risultano variati rispetto al progetto depositato in comune ma ai sensi dell'art. 34 bis (tolleranze costruttive) del DPR 380/01 e ss.mm.ii. (Decreto Salva Casa, L. 105/2024), essendo l'edificio edificato ante 1977 e dotato di certificato di agibilità redatto a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali non necessita di alcuna sanatoria.

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni si specifica che anche se l'eliminazione della divisione tra cucina ed ingresso determina un aumento della superficie del vano cucina ai fini del calcolo del rapporto illuminante, lo stesso rimane ugualmente verificato e pertanto non vengono meno i requisiti igienico-sanitari.

### **Stato di possesso**

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, giusta atto notaio \_\_\_\_\_ del 16.12.2005, trascritto in data 22.12.2005. Al momento del sopralluogo il bene risulta essere nel possesso degli esecutati e famiglia.

### **Altre informazioni utili per l'acquirente**

Da contatti e notizie assunte dall'amministratore pro tempore del condominio di Via Lupoli n. 35, si è appreso quanto di seguito esposto:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinaria ammonta ad € 18,00 mensili;
2. Sono presenti degli arretrati condominiali relativi a rate scadute di conguagli e consumi idrici pari ad € 376,26.

### **Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

<b>pignoramento: 21/05/2025 a favore di -----</b>						
<b>diritto</b>	<b>qt</b>	<b>perv. per</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascr.</b>	<b>n°</b>
<b>Lotto unico – Appartamento al piano quarto in Taranto alla via Lupoli n. 35</b>						

“-----” contro “-----”  
C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

Proprietà	1	Atto di compravendita	Notaio -----	16/12/2005	22/12/2005	33019/20552
Proprietario: ----- e -----.						

### Iscrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
33025/8895	22/12/2005	Ipoteca volontaria	

### Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
17040/12763	02/07/2025	Pignoramento immobiliare	

### Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì		Sì	
Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, estratto di matrimonio.						

### Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif.: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino.

12

opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo stato manutentivo, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito all'aggiornamento catastale, agli arretrati condominiali, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 3% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 61,00 x €/mq 670,00	40.870,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (3%)	1.226,10 €
A detrarre costo per aggiornamento catastale (DOCFA)	500,00 €
A detrarre arretrati quote condominiali	376,26 €
TOTALE	38.767,64 €
Si arrotonda a	38.770,00 €

**Lotto unico – Appartamento in Taranto**

**€ 38.770,00**

### **Descrizione sintetica del lotto**

*Appartamento, sito al quarto piano senza ascensore, in Taranto alla via Lupoli n. 35, composto da tre vani e mezzo ed accessori così distribuiti: piccolo ingresso, soggiorno - cucina, due camere da letto, bagno, piccolo locale tecnico sul balcone, affaccio su via Viscardi con balconi. L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa m 3,00; la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.*

*L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '60. Il bene è posto nel rione Tre Carrare, in via Lupoli angolo via Viscardi in prossimità delle arterie viarie di via Cesare Battisti e via General Messina.*

*La zona è molto popolata, servita da mezzi pubblici e attività commerciali e ben collegata con il resto della città. L'area è caratterizzata da abitazioni coeve, con tipologia costruttiva simile.*

*Sono presenti naturalmente tanto le urbanizzazioni primarie che secondarie.*

*L'unità immobiliare confina con vano scale, via Viscardi ed altre unità immobiliari; è censita nel N.C.E.U. al foglio 244, particella 21161, sub. 18,*

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

13

categoria A/4, consistenza 3,5 vani, rendita € 325,37; in ditta e .

*Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta Nulla Osta per Esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 07.*

*10.1960. L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Taranto il 25.11.1961.*

*Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà dei coniugi e , giusta atto notaio del 16.12.2005, trascritto in data 22.12.2005. Al momento del sopralluogo il bene risulta essere abitato dagli esecutati e famiglia.*

**Valore di mercato**

**€ 38.770,00**

Taranto, Dicembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Maria Carmela Polverino

