

# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare **193/2024** del R.G.E.

PROMOSSA DA

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.500,00</b> .....	13

All'udienza del 23/03/2025, il sottoscritto Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), e-mail bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto (Coord. Geografiche: Long. 40.465979098256014, Lat. 17.255157991314768)

## DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Giovan Giovine, 5, al quarto di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore; si affaccia a nord-ovest su via Giovan Giovine, e a sud-est sul cortile interno. Contraddistinto in Catasto Fabbricati con il Fg.244 P.IIa 219 sub.30 (prima sub.10). L'appartamento, situato a destra salendo dal corpo scale è composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, in senso orario troviamo una camera da letto matrimoniale con balcone, un ripostiglio, un disimpegno che distribuisce il bagno e una camera con veranda. L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economica (A4), inserita in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas, dell'acqua e della corrente cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con Via Giovan Giovine, a sud-ovest con il corpo scale e il sub.9 e a sud-est con il cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,50 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,00 m	Quarto
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>01/03/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 244, Part. 219, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal al <b>06/10/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 244, Part. 219, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano Quarto Graffato no
Dal <b>09/10/2010</b> al <b>20/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 244, Part. 219, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 351,19 Piano Quarto Graffato no
Dal <b>23/09/2025</b> al <b>24/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 244, Part. 219, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 395,09 Piano Quarto Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	244	219	30	1	A3	2	4,5 vani	91 mq	395,09 €	Quarto	no	

### Corrispondenza catastale

Confrontando la planimetria catastale e lo stato di fatto è emersa una difformità sulla divisione interna dell'immobile. Si è provveduto quindi all'adeguamento. Si allega planimetria catastale aggiornata il 23.09.2025 (che ha generato il sub.30 sopprimendo il sub.10)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale risulta residente a Taranto, in Via Giovan Giovine n.5 e celibe. In fase di secondo sopralluogo, tenutosi il 09.05.2025, dopo il primo del 06.05.2025 andato deserto, erano presenti il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha permesso l'accesso ai luoghi, e l'avvocato custode Andrea Trani.

## PATTI

Non risultano patti sul bene in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, come da documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

L'edificio in cui è collocato l'immobile, di tipo residenziale, presenta un cortile interno. Si presenta in discrete condizioni. La facciata interna e l'androne di accesso necessitano di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si segnalano servitù, censi, livelli e usi civili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è collocato al quarto piano di uno stabile senza ascensore. È esposto a nord-ovest. L'altezza interna utile è di 3,00 m. I soffitti sono rifiniti con intonaco civile bianco. La muratura anch'essa con intonaco civile è in mattoni e cemento armato. La pavimentazione è in gress porcellanato chiaro. Il bagno è rivestito in ceramica bianca e beige, con sanitari in ceramica bianca. Le porte interne sono in legno bianco con vetro satinato, tranne quella del ripostiglio ad uso cameretta che ha una porta scorrevole in legno color wengè. Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco con vetro singolo, oscurati da persiane in legno di colore verde. La porta di ingresso è blindata imbottita internamente. I muri e soffitti sono rifiniti con intonaco civile. È dotato di riscaldamento e di raffrescamento estivo, possiede uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia composta dalla compagna e tre figli minori.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>23/07/1957</b>	**** Omissis ****	<b>Atto antecedente al 24/07/1957</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/03/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/05/2008	702/2008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	26/04/2011	10485	6513
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/10/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Monti	06/10/2010	43493	20474
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Taranto	12/10/2010		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 23/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Taranto il 12/10/2010  
Reg. gen. 28113 - Reg. part. 5803  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Taranto il 21/12/2012  
Reg. gen. 28863 - Reg. part. 2810  
Quota: 1/1  
Importo: € 84.975,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 42.487,83

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 10/02/2020  
Reg. gen. 3132 - Reg. part. 2292  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Taranto il 12/07/2024  
Reg. gen. 18389 - Reg. part. 13922  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D4 - Edilizia esistente di tipo B.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Licenza edilizia del 16.05.1953. Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Taranto il 29.07.1958 e successivo condono edilizio n. 47 /85 rilasciato il 22.11.2000 per ampliamento superficie fabbricato esistente mediante chiusura con veranda.

Dal confronto tra il grafico approvato e lo stato di fatto emerge che il bene non è conforme al progetto approvato, in quanto si evidenzia una diversa divisione degli spazi interni come da grafico allegato. Gli interventi necessari per regolarizzare l'immobile sono: - pratica edilizia in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni;

Per rendere quindi il bene conforme allo stato di fatto i costi si aggirano intorno alle 3.000€, così suddiviso: circa 1.500€ di spese tecniche e circa 1.300€ di sanzioni+diritti di segreteria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 263,00

Risultano quote condominiali insolute, relative all'unità abitativa di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per un totale pari a € 5.457,77, come da tabella allegata trasmessa dall'amministratore del condominio di via Giovan Giovine n.5.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto  
Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Giovan Giovine, 5, al quarto di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore; si affaccia a nord-ovest su via Giovan Giovine, e a sud-est sul cortile interno. Contraddistinto in Catasto Fabbricati con il Fg.244 P.la 219 sub.30 (prima sub.10). L'appartamento, situato a destra salendo dal corpo scale è composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, in senso orario troviamo una camera da letto matrimoniale con balcone, un ripostiglio, un disimpegno che distribuisce il bagno e una camera con veranda. L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economica (A4), inserita in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas, dell'acqua e della corrente cittadina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 219, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.242,50

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto	86,75 mq	510,00 €/mq	€ 44.242,50	100,00%	€ 44.242,50
				Valore di stima:	€ 44.242,50

Valore di stima: € 44.242,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	963,00	€

**Valore finale di stima: € 40.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 25/09/2025

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

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto

Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Giovan Giovine, 5, al quarto di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore; si affaccia a nord-ovest su via Giovan Giovine, e a sud-est sul cortile interno. Contraddistinto in Catasto Fabbricati con il Fg.244 P.lla 219 sub.30 (prima sub.10). L'appartamento, situato a destra salendo dal corpo scale è composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, in senso orario troviamo una camera da letto matrimoniale con balcone, un ripostiglio, un disimpegno che distribuisce il bagno e una camera con veranda. L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economica (A4), inserita in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas, dell'acqua e della corrente cittadina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 219, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D4 - Edilizia esistente di tipo B.

**Prezzo base d'asta: € 40.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Taranto (TA) - Via Giovan Giovine, 5, piano Quarto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 219, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	86,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, come da documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è un appartamento di circa 60 mq, ubicato a Taranto, in via Giovan Giovine, 5, al quarto di una palazzina di cinque piani fuori terra senza ascensore; si affaccia a nord-ovest su via Giovan Giovine, e a sud-est sul cortile interno. Contraddistinto in Catasto Fabbricati con il Fg.244 P.la 219 sub.30 (prima sub.10). L'appartamento, situato a destra salendo dal corpo scale è composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, in senso orario troviamo una camera da letto matrimoniale con balcone, un ripostiglio, un disimpegno che distribuisce il bagno e una camera con veranda. L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economica (A4), inserita in un contesto ricco di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria come scuole di ogni ordine e grado, chiese, farmacie, parcheggi, fermate dei bus, attività commerciali di vario genere, rete del gas, dell'acqua e della corrente cittadina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia composta dalla compagna e tre figli minori.		

