



# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 210/2025



## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA RAPPORTO DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Andrea PAIANO**

Creditore Procedente: **B.C.C. di San Marzano s.c.ar.l**

Esecutati: XXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: **Avv. Vita SANTORO**



Esperto incaricato  
**geom. Antonio Di Pierri**





**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Relazione di consulenza dell'Esperto geom. Antonio DI PIERRI nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 210/2025R.G.E. promosso da:**

**B.C.C. DI SAN MARZANO S.C.AR.L**

**contro**



Nomina 30/07/2025

Il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. ZANNA nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto geom. Antonio Di Pierri disponendo che l'Esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai 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.*

*In particolare l'esperto precisi:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

*oppure*

- se il creditore procedente 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 procedente 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: il periodo cioè 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 procedente 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 procedente ed al G.E.*

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

**1)** *a 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)** *Ad 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 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).*

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

*3) Ad accertare 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 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) Ad accertare, 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) A verificare 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 deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutata 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*7) Ad 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, ove possibile lo allegghi 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;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;  
9) Ad 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 in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa 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.);

11) ad 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) a 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) ad allegare 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;

**14)** ad allegare, 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.

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.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

| Elenco dei beni rilevati dal pignoramento |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proc. n°                                  | Descrizione beni                                                                                                                                                                                                                                  |
| 210/25                                    | <b>Appartamento facente parte del fabbricato sito in Taranto alla Via Giuseppe De Cesare n. 19-21 posto al p. 2° della superficie di circa 333,58 mq. censito al NCEU al fg. 319 p.lla 1835 sub 45 cat. A/2 classe 4, vani 11 R.C. € 1.619,09</b> |

**RELAZIONE TECNICA****OPERAZIONI PERITALI**

Gli avvisi di sopralluogo sono stati notificati a mezzo posta raccomandata a/r agli esecutati, nonché a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente e all'Ausiliario del Giudice. Si è proceduto inoltre all'acquisizione, presso i pubblici uffici, di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

**SOPRALLUOGHI**

In data 14 ottobre 2025 erano presenti, oltre allo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Pietro Simonetti, l'ausiliario del Giudice, Avv. Vita Santoro e l'esecutato [REDACTED], che ha consentito l'accesso per effettuare i necessari rilievi grafici, fotografici e altre operazioni tecniche utili.

**NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE**

*Lo scrivente, avendo riscontrato che le quote di proprietà riportate nella visura catastale sono diverse da quelle riportate nell'atto di pignoramento e nella certificazione ipocatastale ha presentato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate con l'allegazione di tutta la documentazione presente in atti e a distanza di oltre due mesi l'agenzia delle entrate ha risposto (si riporta integralmente il testo): "RICEVUTA DI RIFIUTO LAVORAZIONE ISTANZA" Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-TA.REGISTRO UFFICIALE. 10647.23/01/2026 Codice di riscontro: 1325*

*Gentile signor, La informiamo che la lavorazione della richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 17/02/2026 numero pratica TA0016899 per gli immobili:*

*Comune: TARANTO Foglio: 319 Part.: 1835 Sub.: 45*

*"non è stata accolta in quanto in base alle verifiche effettuate, la richiesta non può trovare accoglimento in quanto mancano dei passaggi intermedi. La invitiamo a presentare nuova istanza (in esenzione facendo riferimento al protocollo TA0016899/2026 con il quale ha assolto l'imposta di bollo per l'istanza in oggetto) in cui dovrà allegare copia della sentenza n. 62 del tribunale di taranto del 09/01/2024 avendo cura di intestare l'immobile ai*

*soggetti [redacted] nella ragione di 1/2 cadauno. Successivamente dovrà presentare domanda di voltura della successione di [redacted] (deceduta il 12/09/2021). Nel caso in cui la successione devolva la quota della decuius agli eredi [redacted] nella ragione di 1/4 cadauno, successivamente alla voltura dovrà presentare istanza in bollo per allineare la ditta all'attualità. Nel caso in cui, invece, la successione devolva la quota della decuius al solo erede [redacted] nella ragione di 1/2, si dovrà poi volturare anche la sentenza del tribunale di taranto Registro Particolare 7051 Registro Generale 9495 trascritta il 15/04/2025 che assegna la quota di 1/2 della decuius alle ditte [redacted] [redacted] nella ragione di 1/4 cadauno, successivamente alle due voltura dovrà presentare istanza in bollo per allineare la ditta all'attualità. Si rammenta che le domande di voltura possono essere registrate solo presentando copia dell'atto registrato (e non presentando la sola nota di trascrizione).*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### ***FORMAZIONE DI LOTTI***

La massa immobiliare pignorata è costituita da un unico appartamento dotato di tre accessi separati. Considerata la sua attuale configurazione ed esposizione nonché la presenza di impianti unici, un eventuale frazionamento in più unità immobiliari comporterebbe costi tali da ridurre sensibilmente il valore complessivo. Pertanto, risulta più conveniente procedere alla vendita in un unico lotto.

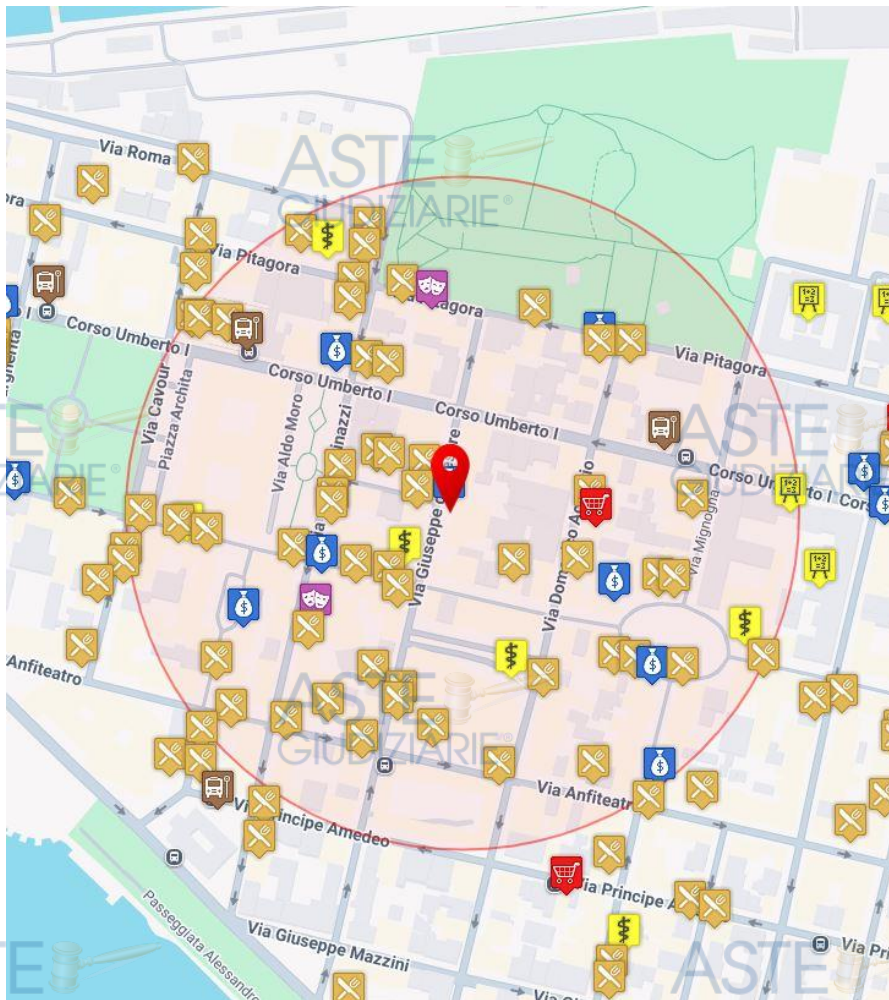
| <b><i>Reindividuazione dei lotti</i></b> |              |                                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proc. N°</b>                          | <b>Lotto</b> | <b>Descrizione Bene</b>                                                                                                |
| 210/2025                                 | “Unico”      | Appartamento sito in Taranto alla via G. De Cesare n. 19- 21 p. 2°, riportato in Catasto al fg. 319 p.lla 1835 sub 45. |

# LOTTO "UNICO"

**IMMOBILE SITO IN TARANTO ALLA VIA G. DE CESARE N. 19-21 P.  
2°, RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 319, P.LLA 1835 SUB 45.**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene pignorato è ubicato in Via De Cesare, una delle vie principali del quartiere Borgo, in zona centrale del Comune di Taranto. Il contesto urbano è costituito da edifici di tipologia commerciale e residenziale, sia storica che ristrutturata di recente. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie (strade, illuminazione pubblica, rete idrica, condotte fognanti ecc.), nelle vicinanze sono presenti: chiese, varie attività commerciali (supermercati, abbigliamento ecc.), ristoranti, farmacie ecc.



### Figura 1 – Mappa servizi

**FABBRICATO:** L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio costruito a metà degli anni '60. Il fabbricato è composto da due scale, con accessi

ai civici 19 e 21 e si sviluppa su un piano cantinato, un piano terra, sette piani fuori terra, oltre a un ottavo piano attico. Al piano terrazzo sono presenti due alloggi destinati al portierato.

L'edificio è adibito prevalentemente ad attività di servizi (quali banca e studi professionali) oltre che a uso abitativo. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento. È dotato di impianti di ascensore e servizio di portierato e si presenta in normale stato di conservazione.

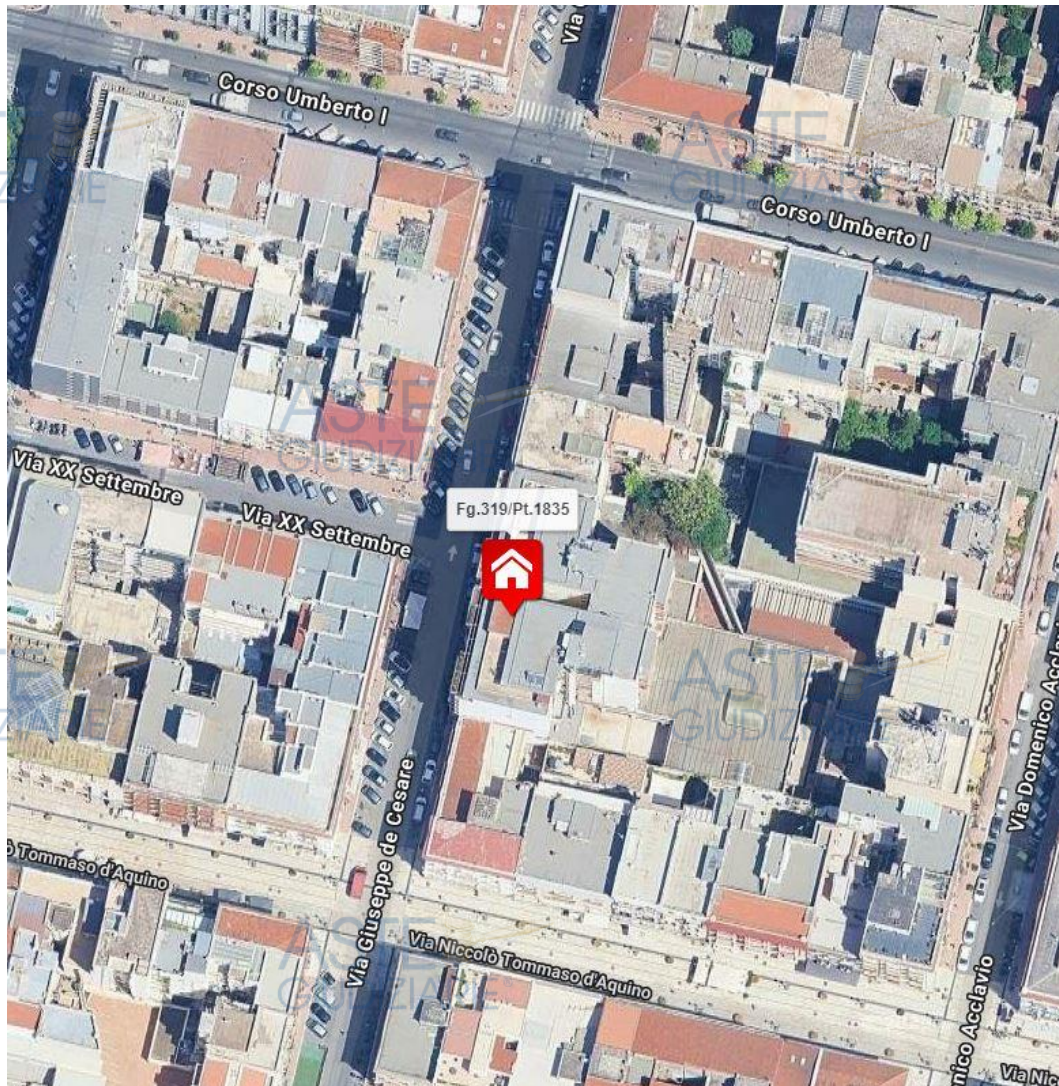


Figura 2 - Localizzazione del bene

#### **ABITAZIONE:**

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al secondo piano dello stabile ed è dotato di tre accessi, due dal civico 19 e uno dal civico 21. L'unità immobiliare è articolata in più ambienti: tre disimpegni, una cucina,

quattro camere, un vano guardaroba, un vano studio, un salone, tre bagni, un ripostiglio e una dispensa/bucataio.

L'abitazione sviluppa una superficie utile interna complessiva di circa 291,00 mq. Completano la proprietà tre balconi per complessivi mq. 30,00 circa e una veranda completamente chiusa di circa mq. 3,00. È inoltre presente un ulteriore balcone di complessivi mq. 7,00 parzialmente verandato, in cui la parte a veranda è di mq. 5,00 e la parte a balcone è di mq. 2,00 circa, il tutto come rappresentato nella planimetria allegata.

**MATERIALI ED IMPIANTI:**

Le superfici interne risultano intonacate a civile e rifinite con idropittura, tessuto o copertine in mattoni, mentre i locali di servizio presentano rivestimenti in piastrelle. Le porte d'ingresso sono di tipo blindato. Gli infissi interni sono in legno, in parte con inserti in vetro; quelli esterni sono prevalentemente in legno, dotati di tapparelle, e in alcune aperture sono presenti grate in acciaio comune. Le superfici finestrate delle zone verandate sono realizzate in alluminio e vetro. La pavimentazione interna è composta da parquet e mattoni in gres; in un vano è presente rivestimento in tessuto/moquette. Nei bagni sono installati lavabo, doccia, bidet, vaso "all'inglese" e vasca. Nel locale dispensa/lavanderia è presente un bucataio.

Gli impianti esistenti, risalenti all'epoca della ristrutturazione (anni 80), sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, di ricezione TV, citofonico, di riscaldamento autonomo, di filodiffusione.

Si precisa che nella stesura della presente relazione di stima non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

**STATO MANUTENTIVO:** normale

**CONFINI:**

L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, a ovest con via De Cesare e a est con cortile interno.

| <b>Superfici dell'alloggio</b>      |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Ambiente</b>                     |                   |
| Ingresso 1                          | mq. 14,52         |
| Ingresso 2                          | mq. 13,00         |
| Disimpegno 1                        | mq. 22,06         |
| Soggiorno                           | mq. 32,44         |
| Cucina                              | mq. 27,10         |
| Camera 1                            | mq. 15,70         |
| Camera 2                            | mq. 18,09         |
| Camera 3                            | mq. 16,68         |
| Cabina armadio                      | mq. 10,71         |
| Camera 5                            | mq. 16,32         |
| Ripostiglio                         | mq. 5,17          |
| Bagno 1                             | mq. 26,36         |
| Bagno 2                             | mq. 8,06          |
| Bagno 3                             | mq. 3,05          |
| Disimpegno 2                        | mq. 6,86          |
| Camera 6                            | mq. 16,25         |
| Camera 7                            | mq. 38,49         |
| <b>Totale superficie utile</b>      | <b>mq. 290,86</b> |
| <b>Pertinenze</b>                   |                   |
| Verande                             | mq. 7,73          |
| Balcone 1                           | mq. 2,31          |
| Balcone 2                           | mq. 13,00         |
| Balcone 3                           | mq. 4,74          |
| Balcone 4                           | mq. 12,52         |
| <b>Totale superficie pertinenze</b> | <b>mq. 40,30</b>  |

**SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO:** Mq. 291,00 circa

**SUPERFICIE VERANDE:** Mq. 8,00 circa

**SUPERFICIE BALCONI:** Mq. 33,00 circa

**SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA:**

L'immobile è stato edificato in virtù:

1) di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 21 aprile 1967 – pratica n. 280 registrata al n. 102 – su domanda degli ingg. Russo Giovanni e

Gigante Nicola per la costruzione di due fabbricati composti di piano terreno, sette piani superiori e ottavo piano attico,

2) successivo Nulla Osta per variante planimetrica rilasciato in data 20/06/1967 – pratica n. 331 registrata al n. 144 –, su domanda del geom. Montefusco Luigi, relativo alla maggiore realizzazione rispetto al nulla osta del 21/04/1967, del piano cantinato e degli alloggi del portiere.

**ABITABILITÀ/AGIBILITÀ:**

In atti è stato rinvenuto la dichiarazione di abitabilità del 20/02/1970 registrata al n. 217.

**Rilievo fotografico**



Foto 1: Fabbricato

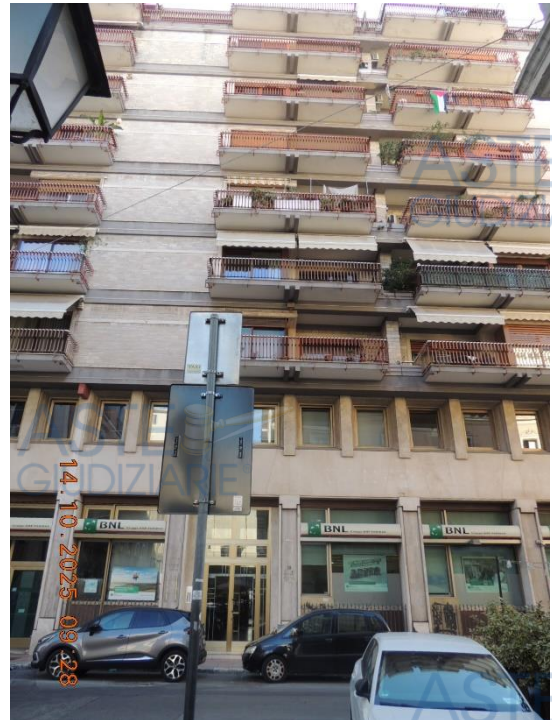


Foto 2: particolare portone di ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 3: ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 4: cucina- soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 5: Cucina -pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6: Bucataio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7: bagno 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 8: bagno 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9: bagno 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 10: disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11: salone

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 12: balcone esterno

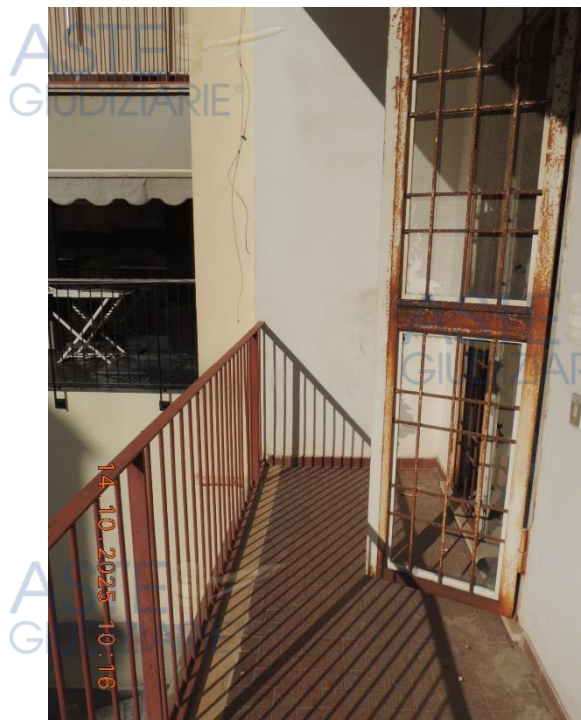


Foto 13: Balcone interno



Foto 14: veranda

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



| Dal certificato dell'agenzia 2G Ipotecaria S.r.l.s. risultano:                                                                                                                      |          |                         |                                 |          |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|---------------------------------|----------|--------------|-----------------|
| Iscrizioni                                                                                                                                                                          |          |                         |                                 |          |              |                 |
| N.r.                                                                                                                                                                                | Data     | Tipo                    | A favore                        | Contro   |              |                 |
| 8814/<br>2065                                                                                                                                                                       | 08/04/11 | Ipoteca volontaria      | BCC di S.Marzano di S. Giuseppe | -        |              |                 |
| 11081/<br>944                                                                                                                                                                       | 26/05/14 | Ipoteca giudiziale      |                                 | -        |              |                 |
| Trascrizioni                                                                                                                                                                        |          |                         |                                 |          |              |                 |
| N.r.                                                                                                                                                                                | Data     | Tipo                    | A favore                        | Contro   |              |                 |
| 21093/<br>16504                                                                                                                                                                     | 14/09/12 | Verbale di pignoramento |                                 |          |              |                 |
| 27918/<br>20855                                                                                                                                                                     | 25/10/21 | Verbale di pignoramento |                                 |          |              |                 |
| 16793/<br>12591                                                                                                                                                                     | 01/07/25 | Verbale di pignoramento | BCC di Credito Cooperativo      |          |              |                 |
| Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento                                                                                                                            |          |                         |                                 |          |              |                 |
| Diritto proprietà                                                                                                                                                                   | Quota    | Provenienza             | Rogante                         | Data     | Data trascr. | N°              |
|                                                                                                                                                                                     |          | Compravendita           | Notaio G. Bonfrate              | 27/04/78 | 03/05/78     | 7236/<br>6469   |
|                                                                                                                                                                                     |          | Divisione giudiziale    | Tribunale                       | 26/01/16 | 09/02/16     | 2382/<br>1760   |
|                                                                                                                                                                                     |          | Accettazione eredità    | Notaio A. Turco                 | 17/09/20 | 24/09/20     | 19991/<br>14306 |
|                                                                                                                                                                                     |          | Accettazione eredità    | Notaio M. Monti                 | 07/04/25 | 11/04/25     | 9268/<br>6868   |
|                                                                                                                                                                                     |          | Accettazione eredità    | Tribunale                       | 06/03/25 | 15/04/25     | 9495/<br>7051   |
| <b>Nota 1:</b> dopo indagini effettuate, non si è riusciti a reperire l'ordinanza di divisione giudiziale del 26/01/2016 e atto di accettazione di eredità del 06/03/2025.          |          |                         |                                 |          |              |                 |
| <b>Nota 2:</b> la certificazione dell'Agenzia Ipotecaria 2G s.r.l.s., in atti, relativamente all'Ordinanza di divisione giudiziale del 26/01/2016 non riporta la quota di proprietà |          |                         |                                 |          |              |                 |

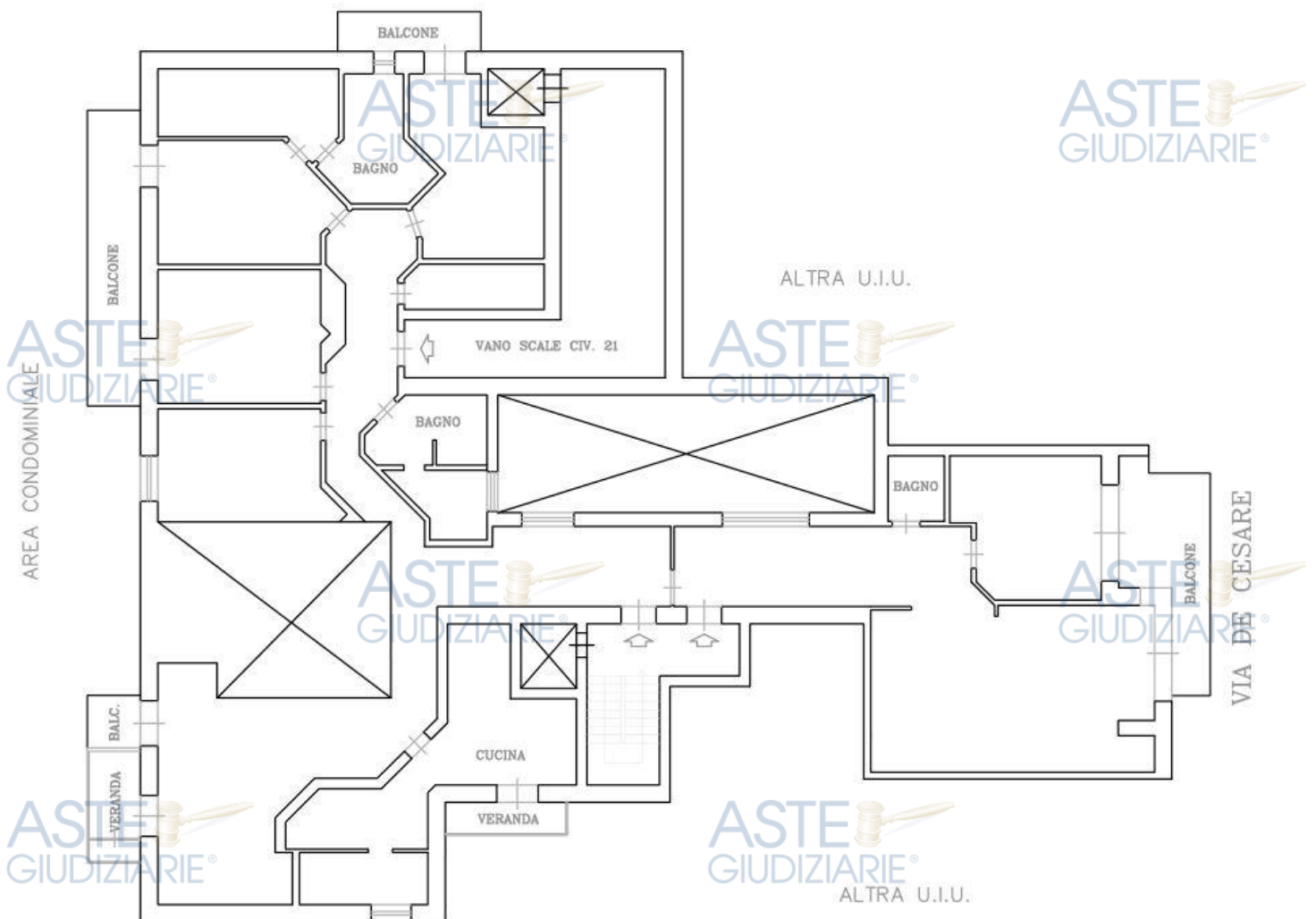
| Stato di possesso                                                            |                                              |            |             |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato [REDACTED] |                                              |            |             |                                                                          |
| Documentazione allegata/verificata                                           |                                              |            |             |                                                                          |
| Atto Proven.                                                                 | Visura catast.                               | Planim.    | Contr. loc. | Estratto atto di matrimonio                                              |
| Si                                                                           | Si                                           | Si         | //          | [REDACTED]                                                               |
| Oneri condominiali come da certificazione condominiale                       |                                              |            |             |                                                                          |
| Importo annuo gestione e manutenzione                                        | Spese straordinarie deliberate e non saldate |            |             | Riepilogo oneri condominiali scaduti e non pagati alla data del 25/03/26 |
| € 4.956,00 (€ 413,00 mensili)                                                | Imp. ascens.                                 | € 419,44   |             | Spese condom. € 24.912,62                                                |
|                                                                              | Imp. citof.                                  | € 534,33   |             | Spese straord. € 1.039,10                                                |
|                                                                              | Proget.CPI VV.F                              | € 85,33    |             | Totale € 25.951,72                                                       |
|                                                                              | Totale                                       | € 1.039,10 |             |                                                                          |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PLANIMETRIA:**

AREA CONDOMINIALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



***Nota in merito alla titolarità degli esecutati relativamente alla proprietà degli immobili pignorati***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione dell'Agenzia 2G Ipotecaria S.r.l.s. che riporta i passaggi storici dell'immobile pignorato. La certificazione si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento e attesta che l'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento (01/07/2025) si apparteneva ai [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di:

- 1) atto di compravendita per notar Girolamo Bonfrate del 27/04/1978 rep. n. 234827 trascritto il 03/05/1978 ai nn. 7236/6469 (all.)
- 2) atto di divisione giudiziale del Tribunale di Taranto del 26/01/2016 trascritto il 09/02/16 ai nn. 2382/1760
- 3) accettazione eredità per notar A. Turco del 17/09/20 trascritto il 24/09/20 ai nn. 19991/14306 (all.)
- 4) accettazione eredità per notar M. Monti del 07/04/25 trascritto l'11/04/25 ai nn. 9268/6868 (all.)
- 5) accettazione eredità per atto del Tribunale del 06/03/25 trascritto il 15/04/25 ai nn. 9495/7051

#### **CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

I criteri di stima utilizzati per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, sono quello per capitalizzazione del reddito e quello sintetico-comparativo. Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato del bene dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione mentre il secondo metodo di stima permette di determinare il valore ricercato mediante la comparazione con altri immobili simili esistenti nella zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di esecuzione sulla scorta di compravendite di immobili simili avvenute in zona.

##### **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito**

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di € 1.300,00, si ottiene un reddito lordo annuo di € 15.600,00.

Detratto il 30% per spese generali, di manutenzione ecc., si ottiene un reddito annuo netto di € 10.920,00 che al tasso medio del 3,00% fornisce un valore attuale di:

$$€ 10.920,00 / 0,03 = € 364.000,00$$

### Metodo di stima sintetico comparativo

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- ✓ la zona ove è ubicato il fabbricato
- ✓ le condizioni in cui versa il fabbricato (normali)
- ✓ i servizi e le infrastrutture esistenti nelle vicinanze
- ✓ l'anno di costruzione dell'edificio (fine anni 60 del '900)
- ✓ la tipologia delle rifiniture esistenti (risalenti all'epoca della costruzione)
- ✓ la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno dell'appartamento
- ✓ la situazione urbanistica e catastale
- ✓ la presenza di riscaldamento autonomo
- ✓ la mancanza di climatizzatori
- ✓ la carenza di parcheggi nella zona
- ✓ la superficie omogenizzata catastale,

Alla luce di queste premesse, tenuto conto delle quotazioni OMI per abitazioni simili nel comune di Taranto, si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di €/mq. 1.400,00 per una superficie **omogenizzata catastale** di mq. 337. Per cui si ha:

$$€ 1.400,00 \times 337 = € 471.800,00$$

### Valore di mercato

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile pari a:

$$€ (364.000,00 + 471.800,00) / 2 = € 417.900,00$$

### Adeguamenti e correzione della stima

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato e che è necessario adeguare la situazione urbanistica-edilizia, si apporteranno le seguenti correzioni:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, deperimento e obsolescenza dalla data di stima

- a quella di aggiudicazione e rimborso forfettario € 41.790,00
- Oneri per regolarizzazione urbanistica e spese tecniche € 10.000,00

Con dette riduzioni il bene viene stimato, con gli arrotondamenti,

**Prezzo base del lotto € 366.000,00**

## CONCLUSIONI

### **Lotto "UNICO"**

Appartamento al 2° piano del fabbricato con ascensore sito in Taranto alla via De Cesare n. 19-21; è dotato di tre accessi, due dal civico 19 e uno dal civico 21, variamente articolato con tre ingressi che svolgono anche funzione di disimpegno, una cucina, quattro camere, un vano guardaroba, un vano studio, un salone, tre bagni, un ripostiglio e una dispensa/bucataio per una superficie utile di mq. 291,00 circa.

Completano la proprietà tre balconi per complessivi mq 30,00 circa e una veranda completamente chiusa di circa mq 3,00. È inoltre presente un ulteriore balcone di complessivi mq 7,00 parzialmente verandato, in cui la parte a veranda è di mq 5,00 e la parte a balcone è di mq 2,00 circa.

L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, a ovest con via De Cesare e a est con cortile interno.

### **In base alle risultanze catastali**

Il bene risulta accatastato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319 p.lla 1835 sub 45, cat. A/2 cl. 4<sup>^</sup>, cons. mq. 337 rendita € 1.619,09.

### **intestato a:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**In base alla certificazione ipotecaria depositata in atti dalla 2G Ipotecaria S.r.l.s.**

[REDACTED]

**NOTA:** Si precisa che l'istanza presentata dallo scrivente (con l'allegazione di tutta la documentazione propedeutica alla correzione delle quote) è stata rigettata per le motivazioni in essa specificate per cui non vi è corrispondenza all'attualità tra le quote riportate in catasto e quelle pignorate.

Presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è stata rinvenuto:

- il Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 21 aprile 1967 – pratica n. 280 registrata al n. 102 – su domanda degli ingg. Russo Giovanni e Gigante Nicola per la costruzione di due fabbricati composti di piano terreno, sette piani superiori e ottavo piano attico,
- il successivo Nulla Osta per variante planimetrica rilasciato in data 20/06/1967 – pratica n. 331 registrata al n. 144 –, su domanda del geom. Montefusco Luigi, relativo alla maggiore realizzazione rispetto al nulla osta del 21/04/1967, del piano cantinato e degli alloggi del portiere.

Il fabbricato ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 20/02/1970 registrato al n. 217.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato;
2. realizzazione di 2 verande.

Si precisa che le verande devono essere destinate esclusivamente a funzione climatica. Pertanto, al fine di ripristinare la conformità urbanistica, si rende necessario rimuovere le opere attualmente presenti che ne consentono l'utilizzo come vani residenziali.

Tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia; i costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato [REDACTED]

**Valore stimato € 366.000,00 (diconsi € trecentosessantaseimila/00)**

Taranto, 03/04/2026



**geom. Antonio Di Pierri**

**ALLEGATI:**

1. Ricevute raccomandate e pec
2. Istanza per correzione catastale
3. Verbale di accesso all'immobile
4. Documentazione urbanistica acquisita
5. Documentazione catastale
6. Comunicazione stato civile celibe
7. Estratto atto di matrimonio
8. Atti di provenienza
9. Certificazione condominiale

