

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	13

All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4

Appartamento sito in Taranto alla Via Salvemini n.33 Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, interno 7, al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali, con annessa pertinenziale cantinola posta al piano terra della superficie di metri quadrati 7 con accesso dalla seconda porta a destra del corridoio comune distinta con il numero interno 7; confinante, l'appartamento, con il vano scale, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, con detta Via, salvo altri; la cantinola confinante con cortile interno, con Via Salvemini, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa.

La residenza è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 194 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano 4, categoria A/3 di classe 2, vani 6,5, RC. Euro 570,68; la cantinola è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 195 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano T, categoria C/1 di classe 3, consistenza 6 mq, RC. Euro 20,76;

L'immobile è posto nell'estrema frangia settentrionale del quartiere Paolo VI a destinazione prevalentemente residenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva) e l'estratto catastale storico. I dati catastali attuali

e storici degli immobili pignorati, oltre il certificato camerale, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di TARANTO n. R.G. **** Omissis **** in data **** Omissis **** e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

L'appartamento, con il vano scale , con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, con detta Via, salvo altri; la cantinola confinante con cortile interno, con Via Salvemini, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	quarto
veranda	10,70 mq	10,70 mq	0,95	10,16 mq	2,70 m	quarto
balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,70 m	quarto
cantinola	5,80 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				122,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,61 mq		

È da intendersi "comodamente divisibile in natura" la possibile divisione della residenza dalla cantinola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1992 al 27/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 594, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 78.889,00 Piano 4
Dal 27/03/1995 al 19/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 594, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano 4
Dal 19/01/2000 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 594, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano 4
Dal 01/12/2008 al 29/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 422, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 526,79 Piano 4
Dal 29/01/2016 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 347, Sub. 170, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 526,79 Piano 4
Dal 30/09/2025 al 01/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 347, Sub. 195, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 MQ Superficie catastale 7 mq Rendita € 20,76 Piano TERRA
Dal 30/09/2025 al 01/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 347, Sub. 194, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 570,68 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	145	347	194	1	A3	2	6,5 vani	128 mq	570,68 €	4	
	145	347	195	1	C2	3	6 MQ	7 mq	20,76 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 29/09/2025 si è constatata la mancata aderenza alla planimetria catastale alla data del pignoramento per la presenza di una veranda e per una diversa distribuzione interna; pertanto si è proceduto all'aggiornamento dei dati con procedura DOCFA che ha prodotto due nuovi distinti subalterni: il 194 per la residenza e il 195 per la cantinola.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione per presenza diffusa di condensa su gran parte dei soffitti e su parti delle pareti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da piano terra destinato a cantinole e quattro piani superiori destinati ad abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

L'appartamento, al primo quarto, si presenta in cattivo stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in gres porcellanato, pareti cucina e servizi igienici piastrellati, infissi interni in legno impiallacciato, infissi esterni in metallo non a taglio termico e vetro singolo, porta di ingresso del tipo blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; il riscaldamento e la produzione di ACS sono generati da caldaia a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1992 al 19/01/2000	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TROISE GIANFRANCO, Taranto	19/10/1992	46297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/01/2000 al 12/09/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Vincenzo Vinci di Taranto	19/01/2000			49937	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	20/01/2000			769	580
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 29/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 20/07/2009
Reg. gen. 19737 - Reg. part. 5382
Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Marco Monti di Laterza
Data: 16/07/2009
N° repertorio: 39873

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Taranto il 24/07/2025
Reg. gen. 19312 - Reg. part. 14444
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato risulta legittimo per Concessione Edilizia n. 209 rilasciata dal Comune di Taranto il 04/09/1986.

In data 24/06/1991 è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità n. 434.

In fase di sopralluogo del 29/09/2025 si è constatata la mancata aderenza dello stato di fatto ai grafici del titolo edilizio per:

- presenza di veranda sul balcone interno;
- lievi modifiche interne.

Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art 37 del DPR 380/01 e successivi, con una spesa totale di 3.500,00 euro comprensiva di sanzioni (secondo le attuali disposizioni) e oneri professionali (secondo il

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 819,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con nota dell'Amministratore pro tempore del Condominio di via G. Salvemini, 33 (ricevuta per le vie brevi) gli eseguiti hanno un debito di € 819,48 euro nei confronti del Condominio; non previsti o approvati lavori di manutenzione straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4
Appartamento sito in Taranto alla Via Salvemini n.33 Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, interno 7, al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali, con annessa pertinenziale cantinola posta al piano terra della superficie di metri quadrati 7 con accesso dalla seconda porta a destra del corridoio comune distinta con il numero interno 7; confinante, l'appartamento, con il vano scale, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, con detta Via, salvo altri; la cantinola confinante con cortile interno, con Via Salvemini, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa. La residenza è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 194 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano 4, categoria A/3 di classe 2,

vani 6,5, RC. Euro 570,68; la cantinola è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 195 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano T, categoria C/1 di classe 3, consistenza 6 mq, RC. Euro 20,76;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 347, Sub. 194, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 145, Part. 347, Sub. 195, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 73.566,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4	122,61 mq	600,00 €/mq	€ 73.566,00	100,00%	€ 73.566,00
				Valore di stima:	€ 73.566,00

Valore di stima: € 73.566,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	819,46	€

Valore finale di stima: € 69.000,00

Considerato il valore del bene pari a 73.566,00 euro, deprezzato per oneri di regolarizzazione urbanistica e spese condominiali insolute, il valore finale di stima è pari a 69.246,54 euro, che viene arrotondato per difetto a 69.000,00 euro.

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 04/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Ricevute di trasmissione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4
Appartamento sito in Taranto alla Via Salvemini n.33 Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, interno 7, al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali, con annessa pertinenziale cantinola posta al piano terra della superficie di metri quadrati 7 con accesso dalla seconda porta a destra del corridoio comune distinta con il numero interno 7; confinante, l'appartamento, con il vano scale , con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, con detta Via, salvo altri; la cantinola confinante con cortile interno, con Via Salvemini, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa. La residenza è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 194 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano 4, categoria A/3 di classe 2, vani 6,5, RC. Euro 570,68; la cantinola è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 195 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano T, categoria C/1 di classe 3, consistenza 6 mq, RC. Euro 20,76;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 347, Sub. 194, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 145, Part. 347, Sub. 195, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - via Gaetano Salvemini, 33, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 347, Sub. 194, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 145, Part. 347, Sub. 195, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	122,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione per presenza diffusa di condensa su gran parte dei soffitti e su parti delle pareti.		
Descrizione:	Appartamento sito in Taranto alla Via Salvemini n.33 Quartiere Paolo VI, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, interno 7, al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali, con annessa pertinenziale cantinola posta al piano terra della superficie di metri quadrati 7 con accesso dalla seconda porta a destra del corridoio comune distinta con il numero interno 7; confinante, l'appartamento, con il vano scale, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, con detta Via, salvo altri; la cantinola confinante con cortile interno, con Via Salvemini, con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa. La residenza è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 194 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano 4, categoria A/3 di classe 2, vani 6,5, RC. Euro 570,68; la cantinola è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 145 particella 347 sub. 195 z.c. 1 Via Gaetano Salvemini n. 33 piano T, categoria C/1 di classe 3, consistenza 6 mq, RC. Euro 20,76;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		