

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 215/2025 promosso da:**

" [REDACTED] "

contro

" [REDACTED] "

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità 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 comma 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 ipotecario;*

*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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno 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 dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 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'esecutato sia suscettibile di separazione in

natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, 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 contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 issata 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 differenze 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.

Specifici 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 percorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiute indicazioni

*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.);*

*10) 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 interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

*11) 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;*

*12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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;*

*13) 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 regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

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 indentificati.

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, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limite di cui alla l.n.675/96;

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>	
<i>Descrizione bene</i>	
<i>Comune di Taranto</i>	
<b>1</b>	Locale negozio in Comune di Taranto in contrada Vaccarella, posto al piano terra, di 101mq, riportato nel catasto fabbricati al foglio 206 particella 475 subalterno 58
<b>2</b>	Locale negozio in Comune di Taranto in contrada Vaccarella, posto al piano terra, di 101mq, riportato nel catasto fabbricati al foglio 206 particella 475 subalterno 59
<b>3</b>	Locale negozio in Comune di Taranto in contrada Vaccarella, posto al piano terra, di 99mq, riportato nel catasto fabbricati al foglio 206 particella 475 subalterno 68

### *Sopralluoghi*

I sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, siti in Taranto al quartiere “Paolo VI”, al viale della Liberazione civici nn.78-80 per il subalterno 58, nn.82-84 per il subalterno 59 e nn.90-92 il subalterno 68, sono stati effettuati i giorni 08/10/2025 e 14/10/2025 unitamente all’Avv. A. Messinese, Custode Giudiziario. Il tutto come da Verbali di sopralluogo riportati **all’allegato 12**.

### *Locazioni e Contratti*

Nel corso del primo sopralluogo è stato verificato che il locale distinto dal subalterno 68 era utilizzato dal [REDACTED] in forza del **contratto di locazione privo di registrazione** stipulato in data 01.08.2023 e con scadenza al 31.07.2029.

Durante lo stesso sopralluogo è stato verificato che il locale distinto dal subalterno 58 era utilizzato dalla [REDACTED], **in forza del contratto di locazione** serie 3T n. 004777 registrato a Taranto il 01.06.2022 e con scadenza al 30.04.2028.

Nel corso del secondo sopralluogo è stato accertato che il locale distinto dal subalterno n. 59 era detenuto dal sig.

**tratto di locazione.**

**Per i locali lo scrivente ha provveduto a richiedere all’Agenzia delle entrate copia dei tre contratti con istanze del 04/11/2025 assunte al protocollo dell’Ente in data 05/11/2025 con i numeri 160584, 160653 e 160654: copie delle istanze sono riportate agli allegati 3/a, 6/a e 9/a.**

In data 07.11.2025 sono pervenute allo scrivente a mezzo p.e.c. dall’Agenzia delle Entrate le risposte alle tre istanze formulate che hanno confermato l’assenza di contratti di locazione per gli immobili di cui ai subalterni 68 e 59 e l’esistenza del contratto di locazione anzi indicato per l’immobile di cui al subalterno 58.

Le risposte dell’Agenzia delle Entrate sono riportate **agli allegati 3/b, 6/b e 9/b**, unitamente al contratto relativo al subalterno 58.

### *Situazione catastale*

Dal confronto tra i grafici scaturiti dai rilievi dello stato dei luoghi e la documentazione ipocatastale sono emerse variazioni interne nelle due unità immobiliari distinte dai subalterni 58 e 68. Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale con procedure DOCFA, previa autorizzazione del G.E. del 22.10.2025.

La documentazione catastale prodotta per le due unità immobiliari è riportata agli allegati 2/c-d per il subalterno 58 e agli allegati 8/c-d per il subalterno 68 unitamente all’autorizzazione del Magistrato (all. 2/b e 8/b).

### *Individuazione dei lotti*

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili e analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti tre lotti di vendita:

#### *Individuazione dei lotti*

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Taranto</b>		
	<b>1</b>	<p><b>Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti</b> posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 78-80, composto da ampio vano di ingresso, servizio igienico con anti-wc, tre piccoli vani ed un ripostiglio, per una superficie utile di 100,35mq, oltre ad un balcone di 5,50mq. <b>Riportato in catasto al foglio 206, p.lla 475 sub 58.</b> Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come agenzia per la fornitura di servizi fiscali <b>in forza del contratto di locazione</b> serie 3T n. 004777 registrato a Taranto il 01.06.2022 e con scadenza al 30.04.2028.</p>
	<b>2</b>	<p><b>Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti</b> posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 82-84, attualmente adibito a deposito, composto da un ampio vano e da un servizio igienico dotato di anti-wc per una superficie utile di 102,85mq, oltre ad un balcone di 5,50mq. Riportato in catasto al <b>foglio 206, p.lla 475 sub 59.</b> Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come deposito dal sig. [REDACTED] in assenza di contratto di locazione.</p>

3	<p><b>Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti</b> posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 90-92, attualmente adibito a palestra, composto da ingresso, servizio igienico con anti-wc, due spogliatoi ed una sala per una superficie utile di 101,95mq, oltre ad un balcone di 5,50mq. <b>Riportato in catasto al foglio 206, p.lla 475 sub 68.</b> Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come palestra dal [REDACTED] in forza del <b>contratto di locazione privo di registrazione</b> stipulato in data 01.08.2023 e con scadenza al 31.07.2029.</p>
---	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<b>1</b>	206	475	58	C/1	1	94mq	€1.009,78
In ditta: [REDACTED]							
<b>2</b>	206	475	59	C/1	1	101mq	€1.084,97
In ditta: [REDACTED]							
<b>3</b>	206	475	68	C/1	1	96mq	€1.031,26
In ditta: [REDACTED]							

### *Risultati dell'ispezione ipotecaria*

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico della Società debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca giudiziale n°1204 del 27/04/2023 a favore di [REDACTED];
- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossone n°3304 del

30/10/2024, a favore di [REDACTED];  
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 01/07/2025 ai  
nn° 16920/12675 a favore di [REDACTED].

### ***Descrizione generale dello stato dei luoghi***

Gli immobili sono parte di un edificio in linea, costituito da più vani scala, sito nella parte meridionale del quartiere Paolo VI, al viale della Liberazione, in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale realizzata negli ultimi 20-30 anni.

L'edificio in descrizione si compone di un livello sottoposto al piano stradale adibito a parcheggi scoperti e boxes auto, di un piano terra adibito a locali commerciali e pilotis e cinque piani superiori adibiti a residenze.

Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da pilastri e travi in cemento armato con solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico.



***FOTO – vista del fabbricato***

**Lotto n°1 – Locale commerciale in Taranto**  
**Viale della Liberazione nn.78-80, piano terra**

**Fg. 206 p.lla 475 sub. 58**

**Descrizione sintetica:** Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 78-80, composto da ampio vano d'ingresso, servizio igienico con anti-wc, tre piccoli vani ed un ripostiglio, per una superficie utile di 100,35mq, oltre ad un balcone di 5,50mq. Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come agenzia per la fornitura di servizi fiscali in forza di regolare contratto di locazione.

**Descrizione particolareggiata (all. 1/a-b-c)**

L'unità immobiliare in descrizione è il locale commerciale sito al piano terra dell'edificio con accesso dai civici nn.78-80 di viale della Liberazione, attualmente adibito ad Agenzia per servizi fiscali, composto da un ampio vano di ingresso, servizio igienico con anti-wc, tre piccoli uffici ed un ripostiglio, per una superficie utile di 100,35mq, oltre ad un balcone di 5,50mq.



**FOTO – vista dal viale della Liberazione**





**FOTO – uffici e bagno**

### ***Materiali ed impianti***

Il locale è dotato di pavimento e battiscopa in ceramica e pareti laterali rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno, dotato di anti-wc, è rivestito fino a circa 2,00m di altezza con piastrelle in ceramica ed è dotato di accessori sanitari in porcellana completi di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi in p.v.c. completi di avvolgibili in plastica azionabili con cinghie. Gli accessi al locale sono protetti infissi in metallo e vetro completi di serrande avvolgibili metalliche. L'immobile è allacciato alla rete di fornitura dell'energia elettrica,

all'acquedotto e alla rete fognaria. È presente un impianto di climatizzazione costituito da split a parete e unità climatizzanti esterne.

### *Stato di manutenzione e conservazione*

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del locale è buono.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	47,50mq
Anti-wc-wc	6,50mq
Ufficio	14,55mq
Ripostiglio	9,60mq
Ufficio	11,30mq
Ufficio	10,90mq
<b>Totale</b>	<b>100,35mq</b>
	<i>Superficie non resid.</i>
<b>Balcone</b>	<b>5,50mq</b>
<i>Superficie coperta</i>	<i>114,00mq</i>

### *Confini*

Il locale confina a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est con altra proprietà della Ditta esecutata distinta dal subalterno 59, a sud e ad ovest con beni comuni dell'edificio.

### *Situazione catastale*

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	246	475	58	C/1	1 <sup>^</sup>	94 mq	€1.009,78
In ditta:	[REDACTED]						

### *Pratica amministrativa (all. 10)*

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Taranto, è stato accertato che l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007 intestate [REDACTED], previa stipula dell'atto di destinazione di aree a parcheggio, rogato dal notaio Pizzuti, rep.n.59948, in data 17/06/2005 registrato a Taranto il 01/07/2005 al n.2926. Per l'edificio è stata rilasciata l'Attestazione di Agibilità n.114 in data 16/03/2012.

### *Accertamento di conformità (all. 1/c)*

Dal confronto tra la planimetria scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi e quelle allegate alle predette autorizzazioni amministrative è emerso che l'immobile è stato realizzato in conformità al progetto approvato, a meno di variazioni interne sanabili ai sensi della normativa vigente con un esborso prevedibile di €2.500,00, già comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

### *Verifica della titolarità del bene (all. 11)*

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata [REDACTED], in quanto il suolo su cui è stato edificato era pervenuto alla stessa Società attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio V. Raiola del 18/06/2004, trascritto il

30/07/2004 ai nn.19470/13413, da [REDACTED]

Ai predetti [REDACTED], il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

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

<i>diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<b>Piena proprietà</b>	<b>1/1</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Notaio V. Raiola</b>	<b>18/06/04</b>	<b>30/07/04</b>	<b>19470/13413</b>

Il suolo su cui è stato edificato il bene in descrizione è pervenuto [REDACTED]

***Stato di possesso (allegato 3/a-b)***

Il locale commerciale è attualmente occupato [REDACTED] in forza di contratto di locazione serie 3T n. 004777 registrato a Taranto il 01.06.2022 e con scadenza al 30.04.2028.

***Documentazione allegata/verificata***

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

***Verifica allegato 2***

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

***Stima***

Il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, al

numero delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona **“D9”** di Taranto per le attività commerciali. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **pari a 0,95** (per unità immobiliari di età superiore a 10 anni e sino ai 20 anni). Al locale è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 che tiene conto del valore delle parti comuni dell’edificio. Per **l’esistenza del contratto di locazione sino al 30.04.2028 il valore sarà ridotto del 5%**. Per l’assenza di garanzie per vizi il valore è stato abbattuto del 2%.

Superficie commerciale: 114,00mq.

**VALORE COMMERCIALE: 114,00mq x €850,00/mq x 0,95 x 0,95 x 0,98 = €85.703,00.**

Sottraendo al valore anzi calcolato €2.500,00 per la sanatoria delle modifiche interne si ottiene il seguente

**VALORE COMMERCIALE FINALE: €85.703,00 - €2.500,00 = €83.203,00**

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

**Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti** posto al piano terra dell’edificio sito in Taranto, quartiere “Paolo VI”, al viale della Liberazione civici 78-80, composto da ampio vano d’ingresso, servizio igienico con anti-wc, tre piccoli vani ed un ripostiglio, per una superficie utile di 100,35mq oltre ad un balcone di 5,50mq; **confinante** a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est con altra proprietà della Ditta eseguita distinta dal subalterno 59, a sud ed ad ovest con beni comuni; **censito nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 246, p.lla 475, subalterno 58 cat C/1, 1^ classe, cons. 101,00mq, R.C. €1.084,97 in ditta** [REDACTED]

L'unità immobiliare, dotata dell'attestazione di agibilità n.114 del 16/03/2012, è stata realizzata in conformità al P.d.C. n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007, a meno di variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Il locale è attualmente locato [REDACTED] in forza di regolare contratto di locazione.

*Valore commerciale: € 83.203,00*

**Lotto n°2 – Locale commerciale in Taranto**  
**Viale della Liberazione nn.82-84, piano terra**

**Fg. 206 p.lla 475 sub. 59**

**Descrizione sintetica:** Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici nn.82-84, attualmente adibito a deposito, composto da un ampio vano e da un servizio igienico dotato di anti-wc, per una superficie utile di 102,85mq oltre ad un balcone di 5,50mq. Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dal sig. in assenza di regolare contratto.

**Descrizione particolareggiata (all. 4/a-b)**

L'unità immobiliare in descrizione è il locale commerciale, attualmente adibito a deposito, sito al piano terra dell'edificio con accesso dai civici nn.82-84 di viale della Liberazione, composto da un ampio vano con annesso servizio igienico dotato di anti-wc, per una superficie utile di 102,85mq, oltre ad un balcone di 5,50mq.



**FOTO – locale adibito a deposito**





**FOTO – locale adibito a deposito e bagno**

### ***Materiali ed impianti***

Il locale è dotato di pavimento e battiscopa in ceramica e pareti laterali rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno, dotato di anti-wc, è rivestito fino a circa 2,00m di altezza con piastrelle in ceramica ed è dotato di accessori sanitari in porcellana completi di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi in p.v.c. completi di avvolgibili in plastica azionabili con cinghie. Gli accessi al locale al locale sono protetti da infissi in metallo e vetro completi di serrande avvolgibili metalliche. Il locale è collegato all'acquedotto e alla rete fognaria

ed è dell'allacciamento alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

**Stato di manutenzione e conservazione**

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del locale è buono.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Locale	96,35mq
Anti-wc-wc	6,50mq
<b>Totale</b>	<b>102,85mq</b>
	<i>Superficie non resid.</i>
<b>Balcone</b>	<b>5,50mq</b>
<i>Superficie coperta</i>	<i>114,00mq</i>

**Confini**

Il locale confina a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est ed a sud con beni comuni, ad ovest altra proprietà della Ditta esecutata distinta dal subalterno 58.

**Situazione catastale**

<i>Catasto urbano (all. 5)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	246	475	59	C/1	1^	101 mq	€1.084,97
In ditta:							

**Pratica amministrativa (all. 10)**

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Taranto, è stato accer-



tato che l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007, intestate alla [REDACTED], previa stipula dell'atto di destinazione di aree a parcheggio, rogato dal notaio Pizzutti, rep.n.59948, in data 17/06/2005, registrato il 01/07/2005 al n.2926. Per l'edificio è stata rilasciata l'Attestazione di Agibilità n.114 in data 16/03/2012.

### **Accertamento di conformità**

Dal confronto tra la planimetria scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi e quelle allegata alle predette autorizzazioni amministrative non sono emerse difformità.

### **Verifica della titolarità del bene (all. 11)**

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata [REDACTED], in quanto il suolo su cui è stato edificato era pervenuto alla stessa Società attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio V. Raiola del 18/06/2004, trascritto il 30/07/2004 ai nn.19470/13413, [REDACTED].

Ai predetti [REDACTED], il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

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

<i>diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<b>Piena proprietà</b>	<b>1/1</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Notaio V. Raiola</b>	<b>18/06/04</b>	<b>30/07/04</b>	<b>19470/ 13413</b>
Il suolo su cui è stato edificato il bene in descrizione è pervenuto [REDACTED]						

### Stato di possesso (allegato 6/a-b)

Il locale commerciale è attualmente utilizzato dal [REDACTED] in assenza di regolare contratto.

### Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

### Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### Stima

Il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, al numero delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D9" di Taranto per le attività commerciali. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **pari a 0,95** (per unità immobiliari di età superiore a 10 anni e sino ai 20 anni). Al locale è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto del valore delle parti comuni dell'edificio. Per l'assenza di garanzie per vizi il valore è stato abbattuto del 2%.

Superficie commerciale: 114,00mq.

**VALORE COMMERCIALE: 114,00mq x €850,00/mq x 0,95 x 0,98**  
**= €90.214,00.**

### DESCRIZIONE SINTETICA

**Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti posto al piano**

terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 82-84, attualmente adibito a deposito, composto da un ampio vano e da un servizio igienico dotato di anti-wc per una superficie utile di 102,85mq, oltre ad un balcone di 5,50mq; **confinante** a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est ed a sud con beni comuni, ad ovest con altra proprietà della Ditta eseguita distinta dal subalterno 58; **censito nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 246, p.lla 475, subalterno 59 cat C/1, 1<sup>a</sup> classe, cons. 101,00mq, R.C. €1.084,97 in ditta** [REDACTED]

L'unità immobiliare, dotata dell'attestazione di agibilità n.114 del 16/03/2012, è stata realizzata in conformità al P.d.C. n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007. Il locale è attualmente occupato dal [REDACTED] in assenza di regolare contratto di locazione.

**Valore commerciale: € 90.214,00**

**Lotto n°3 – Locale commerciale in Taranto**  
**Viale della Liberazione nn.90-92, piano terra**

***Fg. 206 p.lla 475 sub. 68***

**Descrizione sintetica:** Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 90-92, attualmente adibito a palestra, composto da ingresso, servizio igienico con anti-wc, due spogliatoi ed una sala per una superficie utile di 101,95mq, oltre ad un balcone di 5,50mq. Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dal [REDACTED] con contratto non registrato.

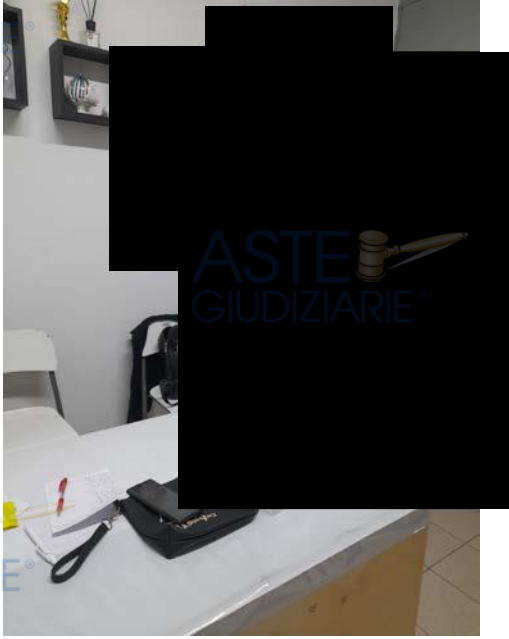
***Descrizione particolareggiata (all. 7/a-b-c)***

L'unità immobiliare in descrizione è il locale commerciale, attualmente adibito a palestra, sito al piano terra dell'edificio in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 90-92, composto da ingresso, servizio igienico con anti-wc, due spogliatoi ed una sala per una superficie utile di 101,95mq, oltre ad un balcone di 5,50mq.



***FOTO – viste del locale***





**FOTO – viste del locale**

***Materiali ed impianti***

Il locale è dotato di pavimento e battiscopa in ceramica e pareti laterali rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno, dotato di anti-wc, è rivestito sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza con piastrelle in ceramica ed è dotato di accessori sanitari in porcellana completi di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi in pvc completi di avvolgibili in plastica azionabili con cinghie. Gli accessi al locale sono protetti infissi in metallo e vetro completi di serrande avvolgibili metalliche. L'immobile è allacciato alla rete di fornitura dell'energia elettrica, all'acquedotto e alla rete fognaria.

***Stato di manutenzione e conservazione***

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del locale è buono.

<b><i>Destinazione</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
----------------------------	--------------------------------

Ingresso	13,70mq
Anti-wc-wc	6,50mq
Sala	73,05mq
Spogliatoio	4,35mq
Spogliatoio	4,35mq
<b>Totale</b>	<b>101,95mq</b>
	<i>Superficie non resid.</i>
<b>Balcone</b>	<b>5,50mq</b>
<i>Superficie coperta</i>	<i>114,00mq</i>

### Confini

Il locale confina a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est fabbricato di viale della Liberazione n.100, a sud e ad ovest con beni comuni.

### Situazione catastale

#### Catasto urbano (all. 8)

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	246	475	68	C/1	1 <sup>^</sup>	96 mq	€1.031,26
In ditta:	[REDACTED]						

### Pratica amministrativa (all. 10)

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Taranto, è stato accertato che l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007, tutti intestati alla [REDACTED] previa stipula dell'atto di destinazione di aree a parcheggio, rogato dal notaio



Pizzuti, rep.n.59948, in data 17/06/2005, registrato il 01/07/2005 al n.2926.

Per l'edificio è stata rilasciata l'Attestazione di Agibilità n.114 in data 16/03/2012.

#### ***Accertamento di conformità (all. 7/c)***

Dal confronto tra la planimetria scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi e quelle allegata alle predette autorizzazioni amministrative è emerso che l'immobile è stato realizzato in conformità al progetto approvato, a meno di variazioni interne sanabili ai sensi della normativa vigente con un esborso prevedibile di €2.500,00, già comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

#### ***Verifica della titolarità del bene (all. 11)***

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata [REDACTED], in quanto il suolo su cui è stato edificato era pervenuto alla stessa Società attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio V. Raiola del 18/06/2004, trascritto il 30/07/2004 ai nn.19470/13413, [REDACTED]

Ai predetti [REDACTED], il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

<b><i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento</i></b>						
<b><i>diritto</i></b>	<b><i>Qt</i></b>	<b><i>perv. per</i></b>	<b><i>rogante</i></b>	<b><i>data</i></b>	<b><i>trascr.</i></b>	<b><i>n°</i></b>
<b>Piena proprietà</b>	<b>1/1</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Notaio V. Raiola</b>	<b>18/06/04</b>	<b>30/07/04</b>	<b>19470/ 13413</b>
Il suolo su cui è stato edificato il bene in descrizione è pervenuto [REDACTED]						

**Stato di possesso (allegato 9/a-b)**

Il locale commerciale è attualmente utilizzato dal [REDACTED], in assenza di regolare contratto di locazione.

**Documentazione allegata/verificata**

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

**Verifica allegato 2**

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

**Stima**

Il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, al numero delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona “**D9**” di Taranto per le attività commerciali. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **pari a 0,95** (per unità immobiliari di età superiore a 10 anni e sino ai 20 anni). Al locale è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 che tiene conto del valore delle parti comuni. Per l’assenza di garanzie per vizi il valore è stato abbattuto del 2%.

Superficie commerciale: 114,00mq.

**VALORE COMMERCIALE: 114,00mq x €850,00/mq x 0,95 x 0,98 = €90.214,00.**

**Sottraendo al valore anzi calcolato €2.500,00 per la sanatoria delle**

modifiche interne si ottiene il seguente

**VALORE COMMERCIALE FINALE: €90.214,00 - €2.500,00 =**

**€87.714,00**

### **DESCRIZIONE SINTETICA**

**Piena proprietà del locale commerciale di 114,00mq coperti** posto al piano terra dell'edificio sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", al viale della Liberazione civici 90-92, attualmente adibito a palestra, composto da ingresso, servizio igienico con anti-wc, due spogliatoi ed una sala per una superficie utile di 101,95mq, oltre ad un balcone di 5,50mq; **confinante** a nord con area di pertinenza comune ed oltre con viale della Liberazione, ad est con fabbricato di viale della Liberazione n.100, a sud e ad ovest con beni comuni; **censito nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 246, p.lla 475, subalterno 68 cat C/1, 1<sup>a</sup> classe, cons. 99,00mq, R.C. € 1.063,49 in ditta** [REDACTED]

L'unità immobiliare, dotata dell'attestazione di agibilità n.114 del 16/03/2012, è stata realizzata in conformità al P.d.C. n.429 del 27/07/2005 e delle successive varianti n.337 del 10/07/2006 e n.293 del 22/10/2007, a meno di modifiche interne sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Il locale è attualmente occupato [REDACTED] in assenza di regolare contratto di locazione.

**Valore commerciale: € 87.714,00**

Taranto, /11/2025

Il C.T.U.

Ing. Pasquale Spinosa

