



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



Relazione di consulenza



dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 223/2025 R.G.E.



Promosso da

“SOLFERINO SPV S.R.L.”



Contro

“*** + 1”**



Indice

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti	4
0.2 Note preliminari tecnico-documentali	9
0.3 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	9
0.4 Descrizione dei beni ricavata dagli atti	10
0.5 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 23.07.2025	10
0.6 Note sulla situazione catastale	11
0.7 Operazioni peritali.....	11
0.8 Sopralluoghi	11
0.9 Reindividuazione dei lotti	12
0.10 Catasto – Lotti reindividuati	13
LOTTO UNICO	14
1.1 Descrizione sintetica	14
1.2 Caratteristiche zona.....	14
1.3 Descrizione del fabbricato	15
1.4 Descrizione dell'unità abitativa	16
1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa.....	17
1.6 Stato manutentivo	18
1.7 Superfici rilevate	18
1.8 Confini	19
1.9 Catasto.....	19
1.10 Pratica edilizia.....	20
1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia	20
1.11.1 Difformità e regolarizzazione catastale.....	20
1.11.2 Difformità e regolarizzazione urbanistico / edilizia.....	20
1.12 Agibilità	22
1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie.	23
1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 23.07.2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni	23
1.15 Stato civile dell'esecutato	24
1.16 Stato di possesso	24
1.17 Vincoli opponibili all'acquirente.....	24
1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	24

1.19	Oneri condominiali	25
1.20	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	26
1.21	Successioni.....	26
1.22	Valutazione economica del lotto.....	26
1.22.1	Metodo di stima adottato.....	26
1.22.2	Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie.....	27
1.22.3	Superfici commerciali rilevate	28
1.22.4	Stima del valore totale di mercato.....	28
1.22.5	Adeguamenti e decurtazioni della stima	29
1.22.6	Valore finale stimato del lotto.....	29
1.23	Elenco allegati.....	29
	DESCRIZIONE SINTETICA.....	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 11/09/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 10/09/2025, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma 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 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 o 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 dei 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 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 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 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.
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 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 comma 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 7/02/2008 (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 di eventuali soggetti terzi (quali proprietà 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 precedenti 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 precedente entro quindici 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 i 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 estrarre 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.

0.2 Note preliminari tecnico-documentali

Identificativi catastali indicati nel pignoramento e dati catastali attuali

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è indicata nell'atto di pignoramento a favore di SOLFERINO SPV S.r.l., trascritto in data 23/07/2025 ai nn. 14327 R.P. e 19164 R.G., con i seguenti identificativi catastali: Foglio 244, particella 1151, subalterno 7.

Dalla visura catastale storica risulta che, alla medesima data, l'immobile era censito come: Foglio 244, particella 21121, subalterno 7 (Cfr. Allegato 7).

I dati catastali riportati nel pignoramento, pur non coincidenti con quelli vigenti alla data della trascrizione, hanno in precedenza identificato il medesimo bene e risultano pertanto riconducibili allo stesso compendio.

Continuità delle trascrizioni in presenza di eredità giacente

Dalla relazione notarile al 23/07/2025, allegata agli atti, emerge la continuità delle trascrizioni legate al compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Si evidenzia tuttavia che dagli atti della procedura risulta il decesso, in data 14/07/2019, del debitore ipotecario, Sig. ***** *****, titolare della quota di metà della piena proprietà del bene pignorato, acquisita in comunione legale con la coniuge ***** *****, nonché la successiva nomina dell'avv. ***** ***** quale curatore dell'eredità giacente.

Ulteriore formalità ipotecaria emersa dall'ispezione del C.T.U.

Nel corso delle verifiche ipotecarie effettuate dal C.T.U. è stata rilevata un'ulteriore formalità ipotecaria, trascritta in data 16/10/2025 ai nn. 26510 / 3945, successiva alla formalità di pignoramento del 23/07/2025 e al certificato notarile presente in atti.

La formalità è descritta ai soli fini della completezza delle risultanze ipotecarie, nel paragrafo 1.18 "Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente" (Cfr. Allegato 14).

0.3 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, Il comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione

delle trascrizioni).

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dei debitori; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazioni (Cfr. Allegato 4).

0.4 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<i>223/2025</i>	<i>Unico</i>	<i>Comune di Taranto</i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla via Capotagliata n. 25; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 1151, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85.
<i>NOTE:</i> <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 24/06/2025 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 23/07/2025 al n. 14327 R.P. e al n. 19164 R.G.</i>		

0.5 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 23.07.2025

<i>Lotto</i>	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Taranto								
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	244	21121	7	1	A/4	4	4 vani	Totale: 90,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 86,00 mq.	€ 371,85
INDIRIZZO: VIA CAPOTAGLIATA n. 25 Piano 2									

	INTESTATI: • ***** nata a ***** (**) il **/**/****, *****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****. • ***** nato a ***** (**) il **/**/****, *****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.
--	---

(Cfr. Allegato 7).

0.6 Note sulla situazione catastale

- Si rileva che l'originaria particella Foglio 244, particella 1151, subalterno 7 è stata soppressa a seguito di variazione catastale del 17/02/2011 – Pratica n. TA0032206, registrata in atti in pari data, avente ad oggetto “Bonifica identificativo catastale” (n. 4686.1/2011), con contestuale costituzione della particella Foglio 244, particella 21121, subalterno 7, che attualmente individua il medesimo bene (cfr. Allegato 7).
- La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione interna (Cfr. Allegato 12).

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nel paragrafo "1.11.1 Difformità e Regolarizzazione Catastale”.

0.7 Operazioni peritali

Lo scrivente ha esaminato gli atti presenti nel fascicolo della procedura ed ha effettuato ricerche presso:

- Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto
- Ufficio Tecnico comunale
 - Ufficio del Registro
 - Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
 - Studi notarili competenti

al fine di acquisire la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

Ha inoltre effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata.

0.8 Sopralluoghi

In data 17/10/2025 lo scrivente C.T.U. ha trasmesso il calendario delle operazioni di sopralluogo ai soggetti interessati, mediante i rispettivi canali di comunicazione: raccomandata A/R n. 20092235783-1 al debitore (risultata inesitata e restituita al mittente) e PEC al curatore dell'eredità giacente, ai legali del creditore procedente e all'IVG di Taranto, custode giudiziario.

Il calendario prevedeva il sopralluogo presso il bene pignorato in data 30/10/2025 alle ore 10:00 (cfr. Allegato 2).

Alla data stabilita, erano presenti: il signor ***** *****, delegato IVG e lo scrivente CTU, mentre nessuno compariva per la parte debitrice, circostanza che rendeva impossibile l'accesso all'immobile.

Successivamente, in data 01/04/2026 alle ore 10:00 è stato possibile accedere all'immobile, in esecuzione di ordine di liberazione, mediante accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica, in assenza del debitore.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati il rilievo metrico e quello fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificarne lo stato di fatto, le caratteristiche edilizie e funzionali e la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi.

A conclusione delle operazioni è stato redatto verbale di sopralluogo, controfirmato da tutti i presenti (Cfr. Allegato 3).

0.9 Reindividuazione dei lotti

È stato individuato un unico lotto di vendita: non risulta possibile la divisione in più lotti trattandosi di un appartamento con un unico ingresso.

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
223/2025	Unico	Comune di Taranto
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, in Via Capotagliata n. 25, con porta di ingresso collocata a destra sul pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno con soppalco e due camere da letto, per una superficie utile interna complessiva di mq. 70,00 circa e due balconi di cui uno con affaccio su Via Capotagliata e uno con affaccio interno per una superficie complessiva di mq. 9,00 circa. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 21121 (ex particella 1151),

		subalterno 7, zona censuaria 1, indirizzo Via Capotagliata n. 25 Piano 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 90,00 mq. (totale escluse aree scoperte 86,00 mq.), rendita catastale 371,85. L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, vano scala e con Via Capotagliata, salvo altri.
--	--	---

0.10 Catasto – Lotti reindividuati

Lotto <
--

(Cfr. Allegato 7).

LOTTO UNICO

1.1 Descrizione sintetica

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitativo,
posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto,
in Via Capotagliata n. 25.*

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, in Via Capotagliata n. 25, con porta di ingresso collocata a destra sul pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno con soppalco e due camere da letto, per una superficie utile interna complessiva di mq. 70,00 circa e due balconi di cui uno con affaccio su Via Capotagliata e uno con affaccio interno per una superficie complessiva di mq. 9,00 circa.

1.2 Caratteristiche zona

Inquadramento territoriale e urbano

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Via Capotagliata n. 25, nel quartiere Tre Carrare – Battisti del Comune di Taranto, ambito urbano collocato nel settore centro-orientale della città e caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale, con diffusa presenza di attività commerciali di vicinato e servizi alla persona.

Il contesto urbano è costituito prevalentemente da fabbricati civili pluripiano realizzati tra il secondo dopoguerra e gli anni '70, con tipologia costruttiva ordinaria, buona densità insediativa e maglia viaria regolare. Gli edifici presentano generalmente locali commerciali e attività di servizio al piano terra, contribuendo alla presenza di funzioni urbane di prossimità.

Servizi e dotazioni urbane

L'area risulta adeguatamente dotata delle principali urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano e pubblica illuminazione) e secondarie, tra cui istituti scolastici, esercizi commerciali, farmacie, servizi alla persona e attività di ristorazione, localizzati nel raggio di poche centinaia di metri. La presenza del mercato rionale Fadini rappresenta inoltre un servizio quotidiano di riferimento per la popolazione residente.

Il quartiere è inoltre caratterizzato dalla presenza di polarità urbane di scala locale, quali

Piazza Ramellini, che contribuiscono a definire un contesto urbano strutturato e dotato di servizi di prossimità consolidati.

Accessibilità e mobilità

Sotto il profilo della mobilità, la zona presenta una buona accessibilità sia carrabile sia pedonale ed è collegata alle principali direttrici urbane, tra cui Via Cesare Battisti, Via Dante, Via Japigia e Corso Italia, che costituiscono importanti assi di attraversamento urbano e garantiscono un agevole collegamento con le altre parti della città. L'area risulta inoltre servita da fermate del trasporto pubblico urbano, mentre la sosta veicolare avviene prevalentemente lungo strada.

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade in zona classificata come "edilizia esistente di tipo B", identificata con la sigla "D4", secondo quanto previsto dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Taranto.

Conclusioni

Nel complesso, il contesto può essere qualificato come ambito urbano consolidato, funzionale e adeguatamente servito, caratterizzato da un buon livello di dotazioni infrastrutturali e da una buona integrazione nel sistema urbano centrale della città di Taranto, con condizioni di discreta appetibilità sotto il profilo immobiliare.

(Cfr. Allegato 1 – Ortofoto 1).

1.3 Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima costituisce corpo di fabbrica d'angolo tra Via Capotagliata e Via Cesare Battisti, con accesso condominiale principale da Via Capotagliata.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra, destinato prevalentemente ad attività commerciali, e su sei piani fuori terra a destinazione residenziale ciascuno dei quali ospita tre unità abitative. Lo stabile risulta servito da impianto ascensore condominiale.

La costruzione presenta una tipologia edilizia tradizionale, con struttura in muratura portante e solai piani verosimilmente in laterocemento. Le murature esterne, dello spessore di circa 50 cm, risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiare; i prospetti presentano una scansione regolare delle aperture, coerente con la distribuzione interna dei vani abitativi, nonché balconi aggettanti con parapetti metallici, presenti sia sui fronti prospicienti le pubbliche vie sia sul fronte interno.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono corredati da sistemi oscuranti del tipo a persiana, uniformi sui diversi prospetti. Al piano terra, i locali commerciali sono dotati di vetrine su strada e serrande metalliche di protezione.

Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato, con pannellature vetrate e sopraluce. L'accesso condominiale immette nell'androne comune, caratterizzato da pavimentazione in graniglia di marmo e pareti intonacate con zoccolatura in piastrelle di marmo tipo Trani. Il vano scala, collegato all'androne mediante apertura ad arco, è rivestito in marmo bardiglio e protetto da parapetto metallico. In prossimità della rampa è ubicata la porta di piano dell'ascensore, in metallo verniciato.

(Cfr. Allegato 1 foto 2-3-4-5-6-7-8).

1.4 Descrizione dell'unità abitativa

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano del fabbricato, con porta di ingresso collocata a destra sul pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale (All.1 foto 9-10).

L'appartamento presenta doppia esposizione, rispettivamente su Via Capotagliata e sul cortile interno (All.1 foto 4), e risulta composto da: ingresso-disimpegno (All.1 foto 11); cucina (All.1 foto 12-13); bagno con soppalco (All.1 foto 14-15); nonché due camere da letto: la camera n. 1 con affaccio a ovest su Via Capotagliata (All. 1 foto 16) e la camera n. 2 con affaccio a nord su cortile interno (All. 1 foto 17).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di due balconi:

- balcone n. 1, posto sul fronte interno, a servizio della cucina e della camera da letto n. 2 (All. 1, foto 18).
- balcone n. 2, pertinenziale alla camera da letto n. 1, con affaccio su Via Capotagliata (All. 1 foto 19).

La distribuzione interna si sviluppa come segue:

l'ingresso-disimpegno costituisce il nodo distributivo dell'unità immobiliare, consentendo l'accesso diretto a tutti i principali ambienti. La conformazione rettilinea del disimpegno garantisce una chiara leggibilità della distribuzione interna e una netta separazione tra zona notte e zona servizi;

sul lato destro del disimpegno è collocata la cucina abitabile, e in posizione adiacente il bagno con soppalco;

sul lato sinistro del disimpegno sono collocate le due camere da letto.

Nella planimetria allegata è rappresentata la distribuzione degli ambienti (Cfr. Allegato 11).

La superficie utile interna abitabile è di mq. 70,00 circa.

La superficie del soppalco è di mq. 4,50 circa.

La superficie totale dei balconi è di mq. 9,00 circa.

L'altezza dell'ingresso-disimpegno e della camera n.1 è di m 3,60 circa; quella della camera n°2 e della cucina è di m 2,98 circa; l'altezza del bagno è di m 2,30, mentre il sovrastante soppalco presenta un'altezza interna di circa m 1,22.

Gli ambienti risultano dotati dei prescritti requisiti di aerazione e illuminazione naturale, in conformità al D.M. 5 luglio 1975.

1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa

Le finiture interne risultano di sufficiente qualità. La pavimentazione degli ambienti è realizzata in ceramica.

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana, completi di rubinetteria, e risulta composto da lavabo, vaso, bidet e vasca.

Le porte interne sono a battente, con anta liscia in legno scuro, telaio e mostre dello stesso materiale, e maniglia metallica. Il serramento presenta caratteristiche tipiche delle finiture interne dell'epoca costruttiva del fabbricato.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color bianco, con ante vetrate, e sono corredati da persiane esterne in funzione di oscuramento e protezione.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

- impianto elettrico, realizzato sottotraccia e alimentato dal quadro interno dell'appartamento; il punto di consegna dell'energia elettrica è ubicato nel vano scala condominiale, all'interno di un quadro elettrico centralizzato contenente i contatori delle utenze;
- impianto idrico-sanitario, a servizio della cucina e del bagno, con rete di scarico raccordata alla colonna verticale condominiale posta in adiacenza al bagno;
- impianto termico autonomo, con radiatori in ghisa distribuiti nei vari ambienti e alimentati da caldaia murale collocata sul balcone n. 1, ubicato sul fronte interno del fabbricato.

Non si dispone della certificazione di conformità relativa agli impianti presenti.

1.6 Stato manutentivo

Le finiture interne dell'appartamento appaiono datate ma integre; gli ambienti risultano funzionali e non si rilevano infiltrazioni o ammaloramenti evidenti delle superfici murarie. Per quanto verificabile mediante ispezione visiva diretta, non si riscontrano lesioni strutturali. Gli intonaci e le pitturazioni interne si presentano in condizioni complessivamente sufficienti, senza distacchi o fenomeni di degrado, mentre i rivestimenti risultano in sufficiente stato di conservazione e privi di distacchi.

Gli infissi esterni presentano limiti prestazionali in termini di isolamento termico, coerenti con l'epoca di installazione. Le porte interne sono datate. I balconi necessitano di interventi manutentivi, con particolare riferimento alla pavimentazione e alle ringhiere, queste ultime interessate da fenomeni di ossidazione superficiale.

Gli impianti appaiono funzionanti, sebbene la valutazione sia basata su riscontro visivo e su elementi di carattere generale, non essendo stato possibile procedere alla verifica diretta del loro effettivo funzionamento.

Il fabbricato nel suo complesso presenta uno stato manutentivo che garantisce la normale fruibilità.

1.7 Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>		
1) Ingresso-disimpegno		mq.	12,26
2) Cucina		mq.	13,28
3) Bagno		mq.	6,14
4) Camera Letto n.1		mq.	18,60
5) Camera Letto n.2		mq.	19,68
<i>Totale Superficie arrotondata</i>		mq.	70,00
	<i>Superficie abitativa lorda</i>		
		mq.	89,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie accessoria non residenziale</i>		
6) Balcone n.1		mq.	7,90
7) Balcone n.2		mq.	1,10

Totale Superficie balconi arrotondata	mq.	9,00
Altre superfici accessorie		
8) Soppalco uso ripostiglio, su vano bagno	mq.	4,50
Note: La superficie abitativa lorda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni) secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998. La superficie del soppalco realizzato sul vano bagno non sarà considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale, in quanto trattasi di manufatto privo di titolo edilizio, non sanabile e destinato alla demolizione come precisato nel paragrafo "1.11.2 Difformità e regolarizzazione urbanistico/edilizia".		

(Cfr. Allegato 11).

1.8 Confini

L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, vano scala e con Via Capotagliata, salvo altri.

1.9 Catasto

CATASTO DEI FABBRICATI									
Comune di Taranto									
	Fg.	P.Illa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Lotto	244	21121	7	1	A/4	4	4 vani	Totale: 90,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 86,00 mq.	€ 371,85
Unico	INDIRIZZO: VIA CAPOTAGLIATA n. 25 Piano 2 INTESTATI: ***** nata a ***** (**) il **/**/****, *****. - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, *****. - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.								

(Cfr. Allegato 7).

1.10 Pratica edilizia

Presso gli uffici comunali non è stato reperito il titolo edilizio originario relativo alla edificazione del secondo piano del fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. È stato tuttavia rinvenuto il titolo edilizio relativo alla sopraelevazione del quarto e quinto piano (Licenza Edilizia del 09/11/1958, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 25/11/1957), corredato dai relativi elaborati progettuali, nei quali risultano rappresentati anche i piani preesistenti del fabbricato, tra cui il secondo piano. La rappresentazione di tale livello negli elaborati allegati al titolo successivo costituisce elemento documentale significativo della sua preesistenza e del suo recepimento nell'assetto edilizio considerato dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio del predetto titolo. Pertanto, la legittimità del piano risulta desumibile in via indiretta e nei limiti degli atti reperiti.

(cfr. Allegato 10)

1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

1.11.1 Difformità e regolarizzazione catastale

La planimetria catastale (Cfr. Allegato 9), risulta difforme dallo stato di fatto rilevato, per diversa distribuzione interna.

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), da considerare nei necessari adeguamenti e correzioni della stima.

1.11.2 Difformità e regolarizzazione urbanistico / edilizia

1. Premesso che i grafici allegati al titolo edilizio, riferiti al secondo piano, non risultano quotati e, pertanto, non costituiscono un riferimento metrico puntuale;

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e i grafici costituenti il titolo edilizio emerge quanto segue (Cfr. Allegato 12):

- un balcone e una finestra, rispettivamente pertinenti all'originaria cucina e al bagno, entrambi con esposizione a est e rappresentati negli elaborati progettuali, non risultano presenti nello stato attuale;
- il balcone con esposizione a nord e quello con esposizione a ovest presentano lievi

traslazioni e modesti scostamenti dimensionali in diminuzione;

- la parete di confine dell'originario bagno con il vano scala condominiale risulta lievemente traslata, con conseguente lieve riduzione della superficie complessiva dell'unità immobiliare;
- Si rileva, inoltre, una diversa configurazione distributiva interna, determinata dall'assorbimento dell'originario bagno nel vano cucina, dalla ricollocazione del bagno in un vano intermedio tra la cucina e la camera da letto n. 1 e dalla realizzazione del soppalco sovrastante.

2. La planimetria catastale di impianto, redatta con grafica manuale e successivamente digitalizzata, presenta fisiologiche approssimazioni di tratto, scala e proporzioni che non consentono di attribuire valore metrico assoluto alle misure né di effettuare una sovrapposizione rigorosa con il rilievo dello stato di fatto

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e la planimetria catastale emerge quanto segue (*Cfr. Allegato 12*):

- L'assenza del balcone e della finestra con esposizione a est risulta già documentata nella planimetria catastale di impianto del 01/02/1959; pertanto, tali elementi non risultano essere mai stati realizzati. Considerato, inoltre, che detta assenza si manifesta in modo uniforme su tutte le unità immobiliari affaccianti sul medesimo prospetto, tale configurazione si qualifica quale variante esecutiva originaria, coeva alla costruzione del fabbricato, e non riconducibile a successivi interventi edilizi;
- L'assorbimento dell'originario bagno nel vano cucina e la sua ricollocazione in un vano intermedio tra la cucina e la camera da letto n. 1 risultano già documentati nella planimetria catastale di impianto del 01/02/1959, sebbene allo stato attuale il bagno presenti un ampliamento rispetto alla configurazione ivi rappresentata. La presenza del soppalco risulta invece tracciata nella medesima planimetria catastale con tratto a mano libera, modalità grafica non appartenente al disegno originario depositato ma riconducibile a una annotazione successiva dell'Ufficio catastale. Tale rappresentazione non attesta la presenza originaria del soppalco, ma ne documenta la realizzazione in epoca successiva.
- Si rilevano inoltre lievi traslazioni e modesti scostamenti dimensionali in diminuzione del balcone con esposizione a nord e quello con esposizione a ovest e una lieve traslazione della parete di confine dell'originario bagno (attualmente assorbito dalla cucina) con il vano scala.

Conclusioni:

Alla luce delle risultanze emerse dal confronto tra lo stato di fatto, i grafici progettuali del 09/11/1958 e la planimetria catastale di impianto del 01/02/1959, si può dedurre quanto segue:

- La mancata realizzazione del balcone e della finestra con esposizione a est costituisce una variante esecutiva originaria, uniforme su tutte le unità affaccianti sul medesimo prospetto e non riconducibile a interventi edilizi successivi.
- I lievi scostamenti dimensionali e le modeste traslazioni dei balconi con esposizione a nord e a ovest, così come la lieve traslazione della parete dell'originario bagno, rientrano negli scostamenti esecutivi fisiologici della documentazione storica e non assumono rilevanza edilizia.
- L'assorbimento dell'originario bagno nel vano cucina e la sua ricollocazione nel vano intermedio tra cucina e camera da letto n. 1 risultano già presenti nella planimetria catastale del 1959 e costituiscono una variante esecutiva originaria.
- L'ampliamento del bagno rispetto alla configurazione catastale del 1959 e la realizzazione del soppalco, rappresentato nella planimetria con tratto a mano libera quale annotazione successiva, costituiscono modifiche interne successive.

Le difformità riscontrate — con esclusione del soppalco non conforme alle prescrizioni dell'art. 76 del Regolamento di igiene e sanità del Comune di Taranto, poiché la relativa proiezione orizzontale risulta superiore a 1/3 della superficie del locale bagno sottostante — possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Il costo complessivo della sanatoria delle opere regolarizzabili, comprensivo della sanzione amministrativa e degli oneri tecnici e amministrativi, nonché della demolizione del soppalco non sanabile e del conseguente ripristino dei luoghi, può essere stimato, in via prudenziale, in un importo pari a € 8.000,00 (ottomila/00), da considerare nei necessari adeguamenti e nelle rettifiche della stima.

1.12 Agibilità

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non risulta agli atti alcun certificato di agibilità, né la documentazione propedeutica al suo rilascio (quale, ad esempio, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti e ulteriori attestazioni tecniche richieste dalla normativa vigente).

Tale circostanza sarà considerata nella determinazione del valore unitario di stima dell'immobile.

1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE	Euro 8.000,00

1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 23.07.2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

Tabella sintetica

*Fg. 244 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto,
P.lla n° 21121, sub.7(ex P.lla n° 1151, sub.7)*

Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	n. RG n. RP
dal 23/07/2025 al 03/12/2005	Piena Proprietà 1/2 ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; ***** Piena Proprietà 1/2 ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Sebastio Giovanni	02/12/2005	03/12/2005	31326 19653
Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	n. RG n. RP
dal 03/12/2005 al 01/02/1986	Piena Proprietà 1/1 ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Giando - menico Cito	20/01/1986	01/02/1986	1885 1688
CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:						
La ricostruzione dei passaggi di proprietà e delle relative formalità, come sopra sintetizzata, è tratta						

dal certificato notarile depositato in atti, dal quale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Si evidenzia tuttavia che dagli atti della procedura risulta il decesso, in data 14/07/2019, del debitore ipotecario sig. ***** ****, titolare della quota di metà della piena proprietà del bene pignorato in regime di comunione legale con la coniuge sig.ra ***** ****, nonché la nomina dell'avv. ***** ***** quale curatore dell'eredità giacente.

(Cfr. Allegato 6)

1.15 Stato civile dell'esecutato

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, completo delle relative annotazioni, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile competente, risulta che alla data di acquisto dell'immobile (02/12/2005) i debitori erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

(Cfr. Allegato 4).

1.16 Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra ***** *****, che mantiene la propria residenza anagrafica presso l'unità.

Dal registro tributario dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato registrati a favore di terzi.

(Cfr. Allegato 4 +5).

1.17 Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.

1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tabella sintetica

Fg. 244 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.lla n° 21121, sub.7(ex P.lla n° 1151, sub.7)			
Iscrizioni			
nn.	del	tipo	a favore
31328 8250	03/12/2005	Ipoteca Volontaria	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Sede Roma c.f. 00651990582
26510	16/10/2025	Ipoteca in	BANCA NAZIONALE

Pagina 24

Esecuzione immobiliare al n. 223/2025 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "SOLFERINO SPV S.R.L." Contro: "***** ***** + 1"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3945		rinnovazione Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8250 del 03/12/2005	DEL LAVORO SPA Sede Roma c.f. 00651990582
contro: ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****; Per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****; Per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. NOTA: L'ipoteca in rinnovazione del 16/10/2025 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA risulta successiva alla trascrizione del pignoramento del 23/07/2025 e al certificato notarile in atti.			
Trascrizioni			
nn.	Del	Tipo	A favore
19164 14327	23/07/2025	Pignoramento	SOLFERINO SPV SRL Sede Conegliano (TV) c.f. 05179900260
contro: ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****; Per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****; Per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.			

(Cfr. Allegato 14)

1.19 Oneri condominiali

A seguito della richiesta trasmessa all'amministratore pro-tempore del Condominio mediante PEC del 10/11/2025, avente ad oggetto la richiesta di informazioni sugli oneri condominiali relativi all'unità immobiliare pignorata, nonché del successivo rinnovo della medesima richiesta tramite PEC dell'11/04/2026, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto riscontro con PEC del 20/04/2026 da parte del legale del Condominio e con PEC del 05/05/2026 da parte dell'amministratrice pro-tempore.

Dalle suddette comunicazioni, allegate al presente elaborato, si evince che è in corso la ricostruzione della posizione debitoria condominiale; tuttavia, alla data di redazione della presente relazione, non sono stati ancora trasmessi i dati richiesti (cfr. Allegato 13).

Pertanto, in assenza di dati, di eventuali debiti condominiali si terrà conto in sede di adeguamenti e decurtazioni della stima, mediante riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi.

1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non risulta oggetto di interventi di edilizia agevolata né convenzionata e non è soggetto a vincoli di prezzo o limitazioni nella libera commerciabilità ai sensi della normativa vigente.

1.21 Successioni

La debitrice Casula Natalina risulta in vita; Il debitore Nisi Giovanni risulta deceduto ed è attualmente rappresentato dal curatore dell'eredità giacente.

1.22 Valutazione economica del lotto

1.22.1 Metodo di stima adottato

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di stima, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha adottato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come la somma che, in condizioni ordinarie di libera contrattazione, con adeguata esposizione sul mercato, un bene è suscettibile di realizzare alla data di riferimento della stima, in un mercato concorrenziale tra soggetti informati, consapevoli e non condizionati.

Il metodo estimativo applicato è quello sintetico-comparativo, fondato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione e localizzazione, ubicati nella medesima zona o in aree comparabili, per i quali siano noti i valori di mercato risultanti da compravendite recenti effettuate in condizioni ordinarie.

Le informazioni di mercato sono state rilevate mediante:

- indagini presso operatori locali del settore immobiliare;
- consultazione di banche dati ufficiali;
- analisi dei report degli osservatori del mercato immobiliare.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore dell'immobile, tra cui:

- inquadramento urbanistico e localizzazione,
- accessibilità, esposizione, piano e fruibilità,

- consistenza e distribuzione interna,
- qualità costruttiva, materiali e finiture,
- stato di conservazione e vetustà,
- dotazione di urbanizzazioni,
- andamento del mercato locale alla data della stima.

Il parametro adottato è il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998, tenendo conto di:

- superficie netta dei vani principali e accessori;
- superfici occupate da murature interne ed esterne, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o con altre unità immobiliari.
- superfici accessorie omogeneizzate mediante coefficienti di ponderazione.

In particolare nella stima dell'appartamento, per i balconi è stato applicato il seguente coefficiente di omogenizzazione:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Infine, in conformità all'art. 568, comma 2, c.p.c., sono stati applicati adeguamenti e decurtazioni al valore di mercato stimato per tenere conto delle condizioni specifiche derivanti dalla procedura esecutiva (quali garanzia per vizi, oneri, difformità, stato di possesso, ecc.).

1.22.2 Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie

Tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare;
- dello stato di manutenzione rilevato (vedasi paragrafo 1.6);
- dell'assenza del certificato di agibilità (vedasi paragrafo 1.12);
- dei valori rilevati tramite indagini di mercato presso operatori locali del settore immobiliare e mediante consultazione di banche dati ufficiali;

Avuto riguardo, ai soli fini di riscontro orientativo, a:

- valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia

delle Entrate, relativi al II semestre 2025, per immobili ubicati nella medesima zona territoriale (codice C5);

- valori immobiliari dichiarati, relativi ai corrispettivi registrati negli atti di compravendita a titolo oneroso e disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, registrati in un raggio di 100 metri dall'immobile oggetto di stima, nel periodo luglio 2025 – dicembre 2025 (numero totale atti reperiti n.5).

Si ritiene congruo adottare il seguente valore unitario commerciale (Vu):

- Appartamento: Vu = € 650/mq. lordi commerciali

Tale quotazione costituisce il valore unitario di mercato in condizioni ordinarie, ovvero in ipotesi di bene libero, privo di vincoli giuridici o difformità tecniche.

1.22.3 Superfici commerciali rilevate

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, è stata rilevata la superficie commerciale vendibile (Sc), secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998 e dalle prassi estimative più consolidate.

Di seguito si riporta la superficie rilevata:

<i>SUPERFICI COMMERCIALI RILEVATE</i>		
Appartamento		
Superficie abitativa lorda	mq. 89,00 x 1,00	mq. 89,00
Balconi	mq. 9,00 x 0,30	mq. 2,7
(Sc) Superficie Totale ragguagliata arrotondata		mq. 92,00

1.22.4 Stima del valore totale di mercato

Il valore totale di mercato (Vc) dell'immobile è stato calcolato moltiplicando la superficie commerciale (Sc) per il valore unitario di mercato (Vu), come determinato nei paragrafi precedenti.

Parametri:

- Vu (valore unitario): € 650,00/mq.

- Sc (superficie commerciale totale ragguagliata): 92,00 mq.

Formula di calcolo:

$$V_c = S_c \times V_u = 92,00 \times 650,00 = \text{euro } 59.800,00//$$

In lettere: euro cinquantanovemilaottocento//00

1.22.5 Adeguamenti e decurtazioni della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 5.980,00
Spese di regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo "1.11.1"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie (vedasi paragrafo "1.11.2"):	Euro 8.000,00
Decurtazioni per lo stato di uso e manutenzione: Dello stato di manutenzione si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi "1.6" e "1.22.2"):	-----
Spese condominiali arretrate (vedasi paragrafo "1:19"):	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo "1:16"):	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

1.22.6 Valore finale stimato del lotto

Il valore finale del lotto a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$\text{euro } 59.800,00 - (5.980,00 + 500,00 + 8.000,00) = \text{euro } 45.320,00 =$$

che si arrotondano a **euro 45.300,00//**

In lettere: euro quarantacinquemilatrecento//00 =

Il suddetto valore stimato rappresenta una base tecnica per la determinazione del prezzo a base d'asta, rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

1.23 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 8;
2	Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;

3	Verbal di sopralluogo, p. 3;
4	Certificati anagrafici e di stato civile debitori, pp. 3;
5	Contratti registrati Agenzia delle Entrate, p.1;
6	Titolo di provenienza a rogito Notaio Giovanni Sebastio del 2 dicembre 2005, pp. 6;
7	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 4;
8	Stralcio di mappa, p. 1;
9	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
10	Titoli edilizi con integranti grafici: Licenza edilizia del 09/11/1958 per la sopraelevazione del quarto e quinto piano a seguito di approvazione della commissione edilizia del 25/11/1957, pp. 10;
11	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
12	Sovrapposizione grafica difformità edilizie, p.1;
13	Comunicazione dell'amministratore-protempore del condominio, pp.5;
14	Ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU, pp. 13: • Ispezione ipotecaria debitori, pp. 7; • Ispezione ipotecaria appartamento, pp. 6;
15	Schema riassuntivo del lotto, p. 2;
16	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 31;
17	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;
18	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
19	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero trentuno pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciannove allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 12 maggio 2026

Arch. Giorgio Carnevale



DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo, posto al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Taranto, alla Via Capotagliata n. 25, con porta di ingresso collocata sul lato destro del pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 92,00 mq ed è composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno con soppalco e due camere da letto, per una superficie utile interna complessiva di circa 70,00 mq, oltre a due balconi, rispettivamente con affaccio su Via Capotagliata e sul cortile interno, aventi superficie complessiva di circa 9,00 mq.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 244, Particella 21121 — ex Particella 1151 — Subalterno 7, Zona censuaria 1, indirizzo Via Capotagliata n. 25, piano 2, Categoria A/4, Classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 90,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 86,00 mq, rendita catastale € 371,85.

L'immobile confina, nel suo insieme, con cortile interno, vano scala condominiale e Via Capotagliata, salvo altri.

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive complessivamente sufficienti, fatte salve le criticità evidenziate nella presente perizia.

Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto allo stato legittimo, regolarizzabili ai sensi della normativa edilizia vigente. Costituisce eccezione il soppalco realizzato nel vano bagno, che non risulta sanabile in quanto non conforme alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene e Sanità del Comune di Taranto e che, pertanto, dovrà essere rimosso.

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato.

L'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità.

L'abitazione risulta occupata dalla parte esecutata.

Tutti gli elementi penalizzanti sopra indicati sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore di stima.

VALORE STIMATO

(a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta)

€ 45.300,00

(Euro quarantacinquemilatrecento/00)