



Relazione tecnica di stima
Lotto unico



Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione n. R.G.E. 249/2025

Creditore Procedente: **INTESA SAN PAOLO s.p.a.**

Debitore Esecutato: XXXXXXXXXX



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

Esperto Estimatore: **Ing. Carmela Miccoli**



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Carmela Miccoli nel procedimento di esecuzione immobiliare n.249/2025 promosso da:

INTESA SAN PAOLO s.p.a

contro

[REDACTED]

Il Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore l'Ing. Carmela Miccoli, iscritto regolarmente presso l'Albo dei Geometri Laureati della Provincia Jonica al n.1688, con studio in Taranto alla Via Lago di Scanno n.7, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima,effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.



Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.



L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta



provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per



l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli



adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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



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

Da un attento esame della documentazione in atti al fascicolo, la sottoscritta CTU ha potuto verificare che:

- a) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (All.6);
- b) per l'immobile pignorato è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario che si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- c) che la stessa certificazione è stata richiesta in relazione del soggetto debitore [REDACTED] proprietario di ½ del valore dei beni e del soggetto debitore [REDACTED] proprietario di ½ del valore dei beni.

L'esperto rileva che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale aggiornato alla data della richiesta; pertanto la scrivente ha provveduto a richiedere e allegare la visura catastale storica. Nel caso specifico di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono esatti ed indicati nella suddetta certificazione in forma corretta, vedi sempre visura storica comprensiva dell'allineamento mappe, con aggiornamento toponomastico (All.3). L'esperto precisa inoltre che, il creditore procedente non ha depositato agli atti il certificato dello stato civile degli esecutati e pertanto anche questi ultimi sono stati dalla sottoscritta richiesti ed ottenuti in data 24.02.2026 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto (All.8).



In riferimento al punto 4) non risulta depositata copia del titolo di acquisto in favore del debitore, dell'**immobile** pignorato, pertanto si è fatta **richiesta della copia conforme**, trascritta ai nn. 17423/13820 in data 06 agosto 2012, a seguito di atto notarile pubblico per [REDACTED] di Martina Franca (TA) del 03 agosto 2012, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nata a Taranto (TA) il 03 novembre 1982, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Taranto (TA) il 04 luglio 1969, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà'. **(All.9)**

Inoltre si è fatta richiesta di **ispezione ipotecaria** che si allega alla presente. **(All.10)**

In riferimento al punto 6) l'esperto precisa che l'immobile è stato pignorato per la quota di 1/1 e che la parte di proprietà degli esecutati non può essere divisa materialmente (attraverso la materiale separazione di una porzione del valore esattamente pari alla quota). A tal proposito, si specifica che l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzione del valore simile per ciascun comproprietario.

In riferimento al punto 8) l'esperto precisa che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In riferimento al punto 9) si è accertato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e pertanto non risulta finanziato con risorse pubbliche.



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
249/2025	1	Catasto fabbricati di Taranto al fog. 201 – p.lla 2238 – sub. 34 – unità immobiliare + n.1 balcone – piano 3° + cantina – piano S1

Sopralluoghi

L'esperto CTU per accedere presso l'immobile oggetto di stima effettuava le seguenti date:

- 24.10.2025** invitava le parti a mezzo pec ed il debitore esecutato non residente sui luoghi a mezzo racc. a.r. per l'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 30 ottobre 2025 alle ore 11,00 presso i luoghi di pignoramento. L'ufficio vendite giudiziale non dava la propria disponibilità per quella data.
- 27.10.2025** il CTU invitava nuovamente le parti a mezzo pec ed il debitore esecutato non residente sui luoghi a mezzo racc. a.r., per l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 10 novembre 2025 alle ore 11,00 presso i luoghi di pignoramento.
- 10.11.2025** il CTU unitamente al curatore Sig. Annunziato Paolo, si presentava sui luoghi oggetto di indagine posti alla Via De Vincentis pal. MO sc.C, int.8 al piano terzo; la [REDACTED], debitrice esecutata di ½ del diritto di proprietà, consentiva l'accesso ai luoghi per l'espletamento dell'incarico. Veniva pertanto effettuata una ricognizione generale dello stato dei luoghi ed un primo rilievo metrico e fotografico degli stessi.

4. **05.12.2025** veniva inviata raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore [REDACTED] e invito alle parti a mezzo pec, per il sopralluogo all'interno dell'immobile fissato in data 17 dicembre 2025.
5. **17.12.2025** come da pec inviata alle parti e R/A al debitore, la sottoscritta CTU si recava sui luoghi oggetto di indagine con il proprio ausiliario geom. La Neve Alessio. Ivi giunta era presente solo il curatore Sig. Paolo Annunziato, che atteso mezz'ora fuori al portone, redigeva relazione di sopralluogo, nel quale veniva specificata la sospensione delle operazioni, informando le autorità competenti.
6. **19.12.2025**, il CTU ed il proprio ausiliario geom. La Neve Alessio, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto di stima, a seguito di accordi telefonici intercorsi direttamente con la debitrice [REDACTED] per il sopralluogo all'interno della cantina annessa all'unità immobiliare posta al piano S1 (seminterrato). Alla presenza del curatore Sig. Paolo Annunziato, della debitrice e della figlia [REDACTED] veniva pertanto eseguito un accurato sopralluogo al piano terzo dell'immobile oggetto di stima, oltre che alla cantina posta al piano seminterrato, effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi, come riportato nel verbale di sopralluogo (All.11).

Individuazione del lotto

La scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

Proc.n°249/25	Lotto	Descrizione bene
---------------	-------	------------------



Comune di Taranto (Rione Tamburi)		
249-2025	1	Proprietà dell'intero immobile avente una superficie lorda di circa mq 87, sito in Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis pal. MO, sc. C, al piano 3°, composto da soggiorno/pranzo 'open space', cucina, disimpegno, due camere letto, bagno e vano lavanderia per una superficie utile di mq 74,00 circa, oltre ad un balcone della sup. complessiva di mq 2,20 circa; Proprietà di una cantina avente una superficie netta di mq 6,86 circa, sita al piano S1, destinata a locale ripostiglio, pertinenziale all'appartamento.

Catasto Urbano Comune di Taranto							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
1	201	2238	34	A/4	4	5,5	511,29

In ditta ½ ██████████ nato a Taranto il 05.06.1973;

½ ██████████ nato a Taranto il 03.11.1982.

Intero compendio composto da :

Lotto 1– alloggio in Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis pal. MO, sc. C

– piano 3

- piano S1- Taranto (Ta)



Descrizione sintetica: *Proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq 87,00 sito in Via De Vincentis palazzina MO sc./C nel Comune di Taranto (TA); posto al 3° piano, l'immobile è composto da soggiorno/pranzo 'open space', cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno e vano lavanderia, per una superficie utile di mq 74,00 circa, oltre ad un balcone di mq 2,20 circa.*

Proprietà della cantina *avente una superficie utile di mq 6,90 circa, posta al piano seminterrato (S1), locale destinato a ripostiglio, di pertinenza dell'immobile al 3° piano di Via De Vincentis, pal.MO sc.C in Taranto.*

Ortofoto



Caratteristiche zona

Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Taranto, all'interno della circoscrizione Tamburi-Lido Azzurro, precisamente in Via Domenico Ludovico De Vincentis. L'immobile sorge nel quartiere Tamburi, un'area caratterizzata da

edilizia popolare che funge da cerniera tra il centro urbano cittadino e l'area industriale. La zona è nota per la sua vicinanza alle aree industriali e per le sfide ambientali con la ex Ilva. Si tratta di un immobile situato in una zona residenziale nel cuore del rione Tamburi. L'area offre servizi di base tipici di un quartiere popolare e presenta una densità abitativa medio-alta. Il quartiere è facilmente raggiungibile dal centro attraversando il Ponte di Pietra o il Ponte Punta Penna, procedendo verso Via Macchiavelli o Via Orsini, svoltando verso Piazza Pertini per poi arrivare in Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis, nel cuore della zona residenziale dei Tamburi, per raggiungere il complesso immobiliare in cui si trova l'immobile in oggetto, e precisamente alla palazzina MO/ scala C – int. 8. Quest'ultimo si trova nella zona periferica di Taranto, in prossimità del cimitero San Brunone e del rione popolare, adiacente all'area industriale. La zona in cui ricade l'immobile, come precedentemente accennato, presenta una compromissione ambientale dovuta alle attività industriali limitrofe, in particolare si rileva un'elevata presenza di polveri minerali e agenti inquinanti. Infatti il quartiere è inoltre noto per le cosiddette "collinette ecologiche", un'area sottoposta a sequestro giudiziario nel 2019, poiché definita una discarica abusiva di rifiuti industriali; tale sito sorge in prossimità di un istituto scolastico e dell'immobile oggetto di stima. Il complesso immobiliare in questione è situato nella zona ovest della città, un'area caratterizzata da un'edilizia di tipo economico/popolare, come precedentemente esposto, dotata di urbanizzazioni primarie quali strade asfaltate, rete elettrica, rete idraulica e fognante, alla quale l'unità immobiliare in descrizione risulta regolarmente allacciata.

Descrizione particolareggiata



L'immobile in descrizione insiste in un fabbricato facente parte di un complesso condominiale realizzato con Licenza Edilizia IACP rilasciata dal Comune di Taranto in data 11/07/1951. La realizzazione riguarda la costruzione di n.4 corpi di fabbrica e rientra nella zona edilizia esistente classificata come zona omogenea di tipo "C" del P.R.G. D5 – B3.

Il fabbricato in oggetto, sito in Via De Vincentis Pal. MO scala C è composto da piano seminterrato destinato a cantine, piano terra destinato in parte ad abitazione e in parte a vano scala e androne; piano primo, secondo e terzo destinati a civile abitazione con due unità immobiliari per piano; l'intero fabbricato è sprovvisto di certificato di Agibilità.

L'immobile è in Via De Vincentis pal. MO, sc./C int.8, posto al terzo piano salendo le scale a sinistra; non dotato di ascensore. E' composto da ingresso/soggiorno "open space", cucina, due camere letto, bagno, disimpegno, vano lavanderia e un balcone con affaccio sulla pubblica via, della superficie di mq 2,20 circa. La superficie netta interna complessiva dell'immobile è di mq 74,00 ad esclusione delle aree scoperte, così ripartita:

Ingresso/soggiorno		25,50		
Cucina		7,01		
disimpegno		3,26		
Letto1		15,70		
Letto2		12,75		
Bagno		5,27		
Vano bucataio		4,10		
Balcone				2,20
Cantina				6,90
Totale mq.		73,68		

Materiali e impianti



L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati, e finitura a pittura per interni di colore bianco. Nelle zone sovrastanti i rivestimenti ceramici di cucina e bagno, le pareti e i soffitti presentano una finitura a intonaco tinteggiato. Il bagno presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a un'altezza di 2,20 m circa dal piano di calpestio; la medesima finitura si riscontra nel vano lavanderia ricavato nella veranda chiusa. In cucina, invece, il rivestimento ceramico è limitato alla zona dell'angolo cottura, fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Il vano bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana con rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni si diversificano: una parte è in pvc taglio termico con guarnizione e vetro martellato, mentre la restante è in alluminio anodizzato (tipo anticorodal) con vetro trasparente. Gli infissi esterni sono completi di maniglie e dotati di avvolgibili oscuranti in pvc con manovra manuale. L'alloggio dispone di impianto elettrico sottotraccia, nonché di impianto idrico e di scarico delle acque reflue, entrambi allacciati alle colonne montanti condominiali. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, servito da caldaia murale a gas allacciata alla rete cittadina e terminali in radiatori d'alluminio a parete. La cantina di pertinenza, situata al piano seminterrato, presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a una certa altezza, mentre il soffitto e la parte restante del rivestimento ceramico, sono rifiniti con intonaco e pittura. Il pavimento è in marmette di cemento, mentre la porta d'accesso è in ferro.



Durante il sopralluogo dell'immobile in oggetto sono stati rilevati segni di degrado alle finiture interne, strutture e impianti. Nello specifico è stata rilevata la presenza di fenomeni di condensa con formazione di muffe e licheni in corrispondenza dei soffitti e delle pareti, localizzati prevalentemente nelle camere da letto e nel vano lavanderia. La pavimentazione dell'intero immobile presenta numerosi elementi ceramici rotti e/o in fase di distacco. Le superficie murarie tinteggiate versano in pessimo stato di conservazione, parimenti gli infissi esterni, non garantiscono l'impermeabilità permettendo infiltrazioni e percolamenti di acqua piovana sulle murature. Anche lo stato manutentivo del lastrico solare risulta critico; in diversi punti del soffitto dell'immobile sono state infatti rilevate consistenti infiltrazioni di acqua meteorica a carattere invasivo, vedi rilievo fotografico (All.5).

Nel complesso l'immobile versa in un uno stato di conservazione insufficiente, a causa delle diffuse criticità manutentive e dei fenomeni infiltrativi rilevati, rendendo necessari interventi di ripristino sia sulle finiture interne, che sugli infissi esterni.

Stato Amministrativo

L'immobile in descrizione insiste in un fabbricato che è parte di un complesso residenziale realizzato a Taranto, in zona Tamburi (edilizia esistente omogenea di tipo "C" del vigente P.R.G. D5 e B3 del Comune di Taranto), alla Via De Vincentis pal. MO sc.C int.8, destinato a civile abitazione, posto al terzo piano, con annessa cantina al piano seminterrato. Il fabbricato si eleva per quattro piani fuori terra; il seminterrato è adibito a cantine; il piano terra è destinato in parte a civile abitazione e in parte a porticato; i piani primo, secondo e terzo ospitano due unità immobiliari per livello. L'edificio è completo da un lastrico solare di



tipo piano e praticabile. L'intero lotto è stato realizzato con Licenza Edilizia dell'11.07.1951(All.4); non risulta rilasciato alcun certificato di Agibilità. Successivamente è stata presentata una pratica edilizia SCIA n.0101043 in data 06.07.2012, a nome del precedente proprietario, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile posto al piano terzo (All.7). Gli accertamenti eseguiti sul bene pignorato, hanno rilevato che il vano lavanderia è stato ricavato tramite la chiusura della veranda. Nella configurazione attuale, l'intero immobile risulta conforme al progetto approvato nell'ultimo titolo edilizio (vedi All.7). Infatti, lo stato di fatto coincide con lo stato di progetto della citata Pratica Edilizia SCIA.

Difformità

L'immobile in oggetto risulta conforme all'Ultimo Titolo Edilizio, come da elaborati grafici allegati alla Pratica SCIA **n.0101043/2012** presentata in data 04.07.2012 a firma dell'Ing. Giovanni Pesce, oltre alla Pratica di VARIAZIONE catastale (DOCFA) presentata presso L'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Taranto, con Pratica protocollo n. TA0216886 presentata in data 21/11/2011.

Nello specifico, l'immobile **risulta conforme**.

Verifica della titolarità del bene

L' unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati – ufficio provinciale di Taranto – Servizi Catastali - nel comune di Taranto;
- **foglio di mappa 201, particella 2238, subalterno 34**, categoria A/4, classe 4[^], vani 5,5, rendita catastale €511,29 - piano 3 + S1;
in ditta:

- [REDACTED] nata a Taranto il 04.07.1969, proprietà ½ ;
- [REDACTED] nato a Taranto il 03.11.1982, proprietà di ½ .

L'immobile è di proprietà del [REDACTED] al 50% ed il restante 50% della [REDACTED], per essere a loro pervenuta a mezzo Atto di Compravendita il 03/08/2012 Pubblico ufficiale **Notaio RINALDI ARCANGELO** Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 96830 - **COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13820.1/2012 Reparto PI di TARANTO in atti dal 06/08/2012.**

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato da uno dei due debitori esecutati, il quale ne detiene il possesso a titolo di residenza.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Dall'ispezione ipotecaria telematica n. n. T1 45082 del 21/02/2026 a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni :

Nota di trascrizione Registro generale n. 17423 Registro particolare n. 13820 Presentazione n.136 del 06/08/2012 Sezione A - Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 03/08/2012, Numero di repertorio 96830/35903 Notaio [REDACTED] Codice fiscale RNL RNG 55S13 E986 Y Sede MARTINA FRANCA (TA) COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13820. 1/2012 PI di Taranto in atti dal 06/08/2012 Voltura Catastale automatica SI Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1 - Sezione B – Immobili - Unità negoziale n.1 - Immobile n. 1 Comune L049 - TARANTO (TA) Catasto FABBRICATI -

Sezione urbana - Foglio 201 Particella 2238 Subalterno 34 Natura A4 -
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA DE
VINCENTIS N. civico - Piano 3 S1 - Sezione C – Soggetti -

A favore Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] a TARANTO (TA) Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' - Per la quota di ½ Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED] a TARANTO
(TA) Sesso F Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ - Contro Soggetto
n. 1 In qualità di [REDACTED] Nato il

[REDACTED] a TARANTO (TA) Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Z - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la
quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE Sezione D - Ulteriori

informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità
immobiliare MEDIANTE QUEST'ATTO IL SIGNOR [REDACTED]

VENDE E TRASFERISCE A FAVORE DEI SIGNORI [REDACTED]

E [REDACTED] CHE ACCETTANO ED ACQUISTANO IL
SEGUENTE IMMOBILE: - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

SITO IN TARANTO RIONE TAMBURI IN VIA DE VINCENTIS SENZA
NUMERO CIVICO, FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO MO CON

ACCESSO DALLA SCALA C, AL TERZO PIANO SUPERIORE,
CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO INTERNO OTTO, COMPOSTO DI

CINQUE VANI E MEZZO CATASTALI, TRA CUI E' COMPRESO UN
PICCOLO LOCALE CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO,

CONFINANTE CON DETTA VIA, VANO SCALA, PROPRIETA' [REDACTED]



O SUOI AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI. - NEL CATASTO FABBRICATI IN DITTA INTESTATA FOGLIO DI MAPPA 201 PARTICELLA 2238 SUB 34 ZONA CENSUARIA 1 VIA DE VINCENTIS N. MO/C PIANO 3-S1 CTG. A/4 DI CLASSE 4 VANI 5,5 R.C. EURO 511,29. -IL PREZZO DI VENDITA,PER COME LE PARTI MI DICHIARANO, E' STATO CONVENUTO ED ACCETTATO A CORPO IN COMPLESSIVI EURO 55.000,00 (CINQUANTACINQUEMILA). - DETTO PREZZO DI VENDITA, PER COME ESPRESSAMENTE CONVENUTO TRA LE PARTI, SARA' PAGATO DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE, SENZA INTERESSI, UTILIZZANDO IL RICAVALTO DI UN MUTUO CHE LA PARTE ACQUIRENTE CONTRARRA' CON IL "BANCO DI NAPOLI S.P.A." A MEZZO DI ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI O CON ORDINE DI DISPOSIZIONE IRREVOCABILE CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione telematica n. T1 45082 del 21/02/2026 Nota di trascrizione -Registro generale n. 17423 Registro particolare n. 13820 Presentazione n. 136 del 06/08/2012 DISPORRA' SU DETTA BANCA A FAVORE DELLA PARTE VENDITRICE. - LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE LA DOCUMENTAZIONE BANCARIA ATTESTANTE L'ACCREDITO DI DETTA SOMMA SUL CONTO CORRENTE INDICATO DALLA PARTE VENDITRICE OVVERO L'AVVENUTO RITIRO DI UNO O PIU' ASSEGNI CIRCOLARI PRESSO LA BANCA MUTUANTE COSTITUIRA' PROVA DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, SENZA NECESSITA' DI ALCUN ATTO DI QUIETANZA.



Stima

In risposta al punto 10) Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione del bene, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona e dalle quotazioni O.M.I. del 2° semestre anno 2025, riferite alla zona B3 del PRG -D5 identificata come Zona edilizia esistente di tipo "C" o zone di riconfigurazione spaziale dell'edilizia esistente di Taranto, del valore massimo di mercato per abitazioni di tipo economico/popolare secondo quanto specificato nella Tabella sottostante:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	330	480	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	220	330	L	1,6	2,3	L
Autorimesse	NORMALE	240	310	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,9	3,1	L

Al bene viene attribuito il seguente valore unitario OMI pari ad €/mq. 330,00 per abitazioni di tipo economico, con esclusione della superficie dei balconi calcolati 1/3 della sup. reale.

Pertanto avremo:

- il valore dell'immobile pari alla superficie lorda di mq 87,00 x € 330,00= € 28.710,00=
- il valore del balcone (pari a 1/3 della sup. reale) 2,20 mq x € 330,00= € 726,00/3 = € 242,00=

Il Valore Totale dell'immobile è equivalente a € 28.952,00=

A tale valore verrà aggiunto il **valore dell'autorimessa o cantina** di pertinenza dell'immobile che viene calcolato considerando il valore massimo unitario OMI pari ad €/mq. 310,00= x mq 6,90 = € 2.139,00=

Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750.

Valore dell'immobile = € 28.952,00=

Valore dell'autorimessa = € 2.139,00=



Valore totale del compendio immobiliare € 31.091,00=

Oneri di regolarizzazione urbanistica

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, si è tenuto conto degli oneri necessari per la redazione e la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, la cui assenza è stata riscontrata presso gli uffici comunali competenti. Per la suddetta Pratica edilizia viene stimato un costo di € 2.500,00 a cui si aggiunge la parcella del tecnico abilitato, quantificata in € 1.000,00= per la redazione e presentazione della SCIA. Tali importi non includono eventuali oneri o sanzioni che potrebbero essere applicati dall'Ente. Pertanto a causa dell'assenza della Certificazione di Agibilità, il valore commerciale del bene è stato ulteriormente decurtato di un importo pari a € 3.500,00=

Valore commerciale finale: € 27.591,00=

Descrizione sintetica

Proprietà 1/1 dell'immobile sito in Taranto alla Via Padre Domenico Ludovico De Vincentis pal. MO/ scala C interno 8 – posto al piano terzo di un fabbricato non servito da ascensore - in zona tamburi (edilizia esistente omogenea di tipo "C" del vigente P.R.G. D5 e B3 del Comune di Taranto), destinato a civile abitazione. L'immobile sviluppato su un unico livello, presenta una superficie lorda di circa 87 mq ed è completato da una cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato dello stesso stabile. L'unità immobiliare si compone di un ingresso/soggiorno in configurazione "open space", cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno e vano lavanderia, per una superficie utile interna di circa



mq 74. L'alloggio è servito da un balcone prospiciente la strada principale di 2,20 mq. Completa la consistenza il vano lavanderia di mq 4,10 circa, ricavato dalla chiusura della veranda regolarizzata con pratica SCIA n.0101043/2012 presentata in data 04.07.2012. L'unità immobiliare è completata da una pertinenza, adibita a cantina, della superficie netta di circa 6,90 mq, ubicata al piano seminterrato. Entrambi i cespiti risultano regolarmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Taranto Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del comune di Taranto in ditta ½ [REDACTED] e ½ [REDACTED], al foglio 201 particella 2238, subalterno 34, cat. A/4 cl.4, vani 5,5 R.C. € 511,29.

L'immobile costituisce la residenza della debitrice esecutata.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia IACP dell'11.07.1951, presso il Comune di Taranto, per la quale, tuttavia non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di Agibilità. Degli esborsi prevedibili per gli interventi di ripristino e per l'espletamento della Pratica Amministrativa di Agibilità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base.

Prezzo base € 27.591,00

In base a quanto richiesto al punto 11) si allega:

- planimetria catastale (All.1);
- rilievo grafico dell'immobile (All.2);
- visura catastale storica (All.3);
- Progetto Licenza Edilizia 11.07.1951 (All.4);
- Documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (All.5);

Inoltre si allega:

- Certificato notarile sostitutivo (All.6);

- Pratica Edilizia SCIA (All.7);
- Certificato dello stato civile dell'executato (All.8);
- Copia conforme Atto di Compravendita (All.9);
- Ispezione ipotecaria (All.10);
- Verbale di sopralluogo (All.11);
- Copia Perizia in forma privacy (All.12).

Taranto lì 21.02.2026

IL CTU

(Ing. Carmela Miccoli)

