

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 258/2025

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

“omissis”

contro

“omissis”

Giudice delle Esecuzioni:	Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Andrea PAIANO	Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI (C.F.: MGNPLA80B03E038M), domiciliato in Castellaneta (TA) alla Michael Collins n. 97/ – PEC: paolo.mignozzi@geopec.it, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 2433, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) n. 258/2025 promossa da *omissis* contro *omissis*.

In data 12 Novembre 2025 il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Mignozzi ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173

bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'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 i valori similare 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. 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.

L'esperto dovrà trasmettere la relazione peritale entro trenta giorni prima della data di udienza, nello specifico, fissata per il 30 Aprile 2026, 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.

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.



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Dalla documentazione in atti emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere il seguente bene immobile sito in Taranto:

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione beni
R.G.E. 258/2025		Taranto (Ta) NCEU fg. 319 p.IIa 3681 subalterno 7 Cat. A/2 - 5 ^a classe, vani 8, Via Regina Margherita n. 1, piano 1.
	A FAVORE	<i>Omissis</i>
	CONTRO	<i>Omissis</i>
Titolarità: <i>Omissis</i>		

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Sulmona, certificato di residenza dell'esecutato;

Lo scrivente ha richiesto, inoltre, presso l'ufficio SUE del Comune di Taranto la documentazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dati catastali da atto di pignoramento							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	3681	7	A/2	5	8 vani	1.384,10
In ditta: <i>Omissis</i>							

SOPRALLUOGO

Lo scrivente, previo colloquio con l'ausiliario sig. Paolo Annunziato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Taranto, ha comunicato a mezzo raccomandata A/R, spedita telematicamente in data 5 dicembre 2025, la data del sopralluogo, fissata per il 15 dicembre 2025 alle ore 15:00 presso l'immobile pignorato.

Nella suddetta data, nessuno era presente per consentire allo scrivente e all'ausiliario l'accesso all'unità immobiliare; è stato pertanto redatto il primo verbale, regolarmente trasmesso mediante fascicolo telematico.

Al sopralluogo del 15 dicembre 2025 nessuno ha preso parte, in quanto la raccomandata non era pervenuta al destinatario nei termini previsti.

Successivamente, lo scrivente ha riconvocato le parti a mezzo raccomandata A/R telematica, spedita in data 2 gennaio 2026, per il giorno 19 gennaio 2026 presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito al primo piano di via Regina Margherita n. 1 in Taranto.

Nella mattinata del 19 gennaio 2026, il sottoscritto ha ricevuto una telefonata dal figlio dell'esecutato, il quale ha comunicato che al sopralluogo avrebbe preso parte un suo parente residente sul posto.

In tale data hanno regolarmente avuto inizio le operazioni peritali, in presenza dello scrivente, del sig. Paolo Annunziato in qualità di custode giudiziario e del sig. [REDACTED] (in rappresentanza dell'esecutato).



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:

Tabella 2: Individuazione dei lotti

Individuazione dei lotti							
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione bene				
R.G.E. 258/2025	Unico		TARANTO (Ta) NCEU fg. 319 p.la 3681 sub. 7				
Procedura Esecutiva							
R.G.E. 258/2025	A FAVORE		<i>Omissis</i>				
	CONTRO		<i>Omissis</i>				
Catasto urbano – dati originali							
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	319	3681	7	A/2	5	8vani	1.384,10

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'abitazione di tipo signorile sita in Taranto, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Taranto, al foglio di mappa n. 319, particella 3681, subalterno 7, zona censuaria 1, ubicata al primo piano di Via Regina Margherita n. 1. La distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta articolata nei seguenti vani: ingresso in un ampio corridoio, ampio soggiorno dotato quest'ultimo di angolo cottura, cucina, tre camere da letto, bagno patronale, doppio servizio ricavato nel balcone con affaccio nell'atrio interno, due ripostigli. L'appartamento risulta inoltre dotato di un balcone con affaccio sulle vie Regina Margherita e Roma, con vista mare ed uno, prospiciente una delle tre camere da letto, anch'esso con vista mare. L'altro balcone, invece, si affaccia su atrio interno e risulta essere stato chiuso con struttura in anticorodal.

I vani sopra indicati risultano delimitati da tramezzature interne realizzate in conci di tufo, con spessore variabile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta copertura a solaio piano; l'intero condominio è stato oggetto di recente ristrutturazione, presumibilmente mediante il "bonus 110%", ed è dotato di cappotto termico esterno e nuova caldaia a condensazione.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in esame è ubicato al primo piano di via Regina Margherita n. 11, ad angolo con Via Roma, un condominio di dieci piani fuori terra (piano terra + 9) ed è destinato ad abitazione di tipo signorile. Esso si colloca nel Borgo di Taranto, in posizione pienamente centrale, a breve distanza dal Lungomare e dalle principali vie commerciali quali Via Di Palma, Via D'Aquino, Corso Italia.

L'area rientra nel tessuto centrale consolidato del Borgo ottocentesco, caratterizzato da isolati regolari, edifici in linea a destinazione prevalentemente residenziale con piano terra commerciale e piani superiori abitativi o direzionali ed il contesto edilizio è costituito da fabbricati di medio-grande altezza (5-8 piani), spesso con elementi di pregio storico o comunque inseriti in un contesto signorile (come appunto l'immobile oggetto di stima), in prossimità del Lungomare e delle principali direttrici urbane

La zona è da considerarsi a tutti gli effetti centralissima, con alta accessibilità veicolare e pedonale, forte presenza di esercizi commerciali di vicinato, servizi terziari, ristorazione e attività ricreative lungo via Mazzini, via Acclavio e strade limitrofe; la vivibilità è elevata in termini di

dotazione di servizi e infrastrutture (trasporto pubblico, attività commerciali, uffici, servizi alla persona); al contempo va considerata la tipica intensità di traffico, di sosta e di rumore propria delle aree centrali a forte densità insediativa. Nel raggio di poche centinaia di metri vi sono plessi scolastici di diverso ordine e grado, inseriti nel tessuto del Borgo, rendendo l'area servita anche sotto il profilo dell'istruzione.



1.3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

Il corpo edilizio, di cui l'abitazione in esame costituisce parte integrante, è ubicato in via Regina Margherita n. 1, angolo via Roma, con affaccio e vista mare; esso si sviluppa su dieci piani fuori terra (piano terra e nove piani superiori).

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è situato al primo piano; il fabbricato è dotato di ascensore e corrisponde esattamente all'unità frontale rispetto all'uscita dell'ascensore o immediatamente a destra sul pianerottolo, salendo dalle scale.

Dal punto di vista strutturale è costituito da struttura in cemento armato con solaio piano, travi e pilastri in c.a.; le murature interne sono in tufelle da 10 cm.

L'intero fabbricato fu edificato in virtù di Licenza Edilizia del 27.10.1959 approvata dalla Commissione Edilizia Comunale, 19.11.1958 e 27.10.1959 e ultima in data 09 agosto 1962.

FOTO 01



Prospetto principale, Via Regina Margherita, 1

FOTO 02



Prospetto ad angolo tra Via Roma e Via Regina Margherita

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento in esame è ubicato al primo piano del fabbricato sopra descritto, al quale si accede tramite un ampio androne scala affacciato su via Regina Margherita n. 1; mediante scala rettilinea parallela o, in alternativa, ascensore, si raggiunge il primo piano, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

FOTO 03



Androne scala

FOTO 04



Balcone su Via Regina Margherita

FOTO 05



Balcone su Via Roma

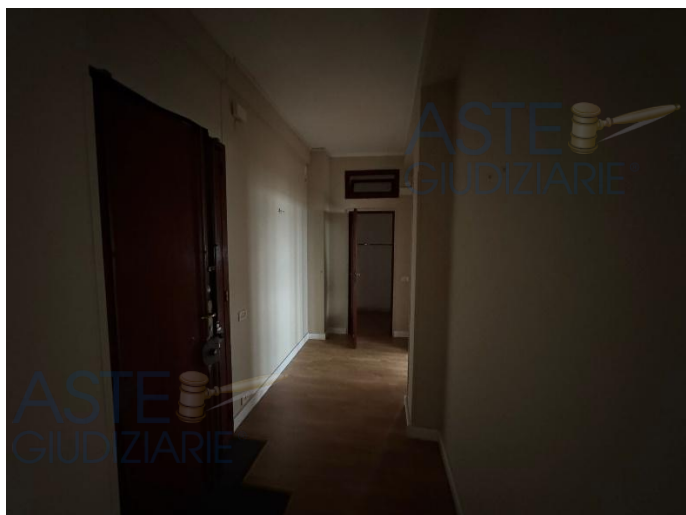
L'immobile oggetto di pignoramento è composto dai seguenti ambienti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 06

FOTO 07



Ingresso



Zona living (vista 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 8

FOTO 9



Zona living (vista 2)



Cucina (vista 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Camera da letto 3



Bagno

FOTO 14



Doppio servizio

FOTO 15



Corridoio

FOTO 16



Ripostiglio 1

FOTO 17



Ripostiglio 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 18



Veranda su atrio interno

FOTO 19



Vista atrio interno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(SEGUE PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI CON PUNTI DI PRESA)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 17



La superficie utile rilevata, relativa agli ambienti interni dell'abitazione, è di 134,94 mq, aventi un'altezza netta pari a 3,00 m.

Per quanto concerne gli aggetti esterni, invece, essi hanno superficie totale, pari a mq 22,28 compreso la veranda chiusa con infisso in alluminio (7 mq).

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed areati per mezzo di finestrate.

1.5. MATERIALI ED IMPIANTI

All'unità immobiliare in esame si accede da via Regina Margherita n. 1 (vedasi foto 01), mediante un ampio portone a cui si ha accesso all'ampio androne condominiale (vedasi foto 03); per mezzo di una scala a doppia rampa rettilinea e parallela o, in alternativa mediante ascensore, si giunge al primo piano, ove sono ubicate solo due unità immobiliari, ossia quella oggetto della presente perizia immobiliare, che si trova sbarcando sul pianerottolo a destra, ed un'altra unità immobiliare, estranea al procedimento.

Allo stato attuale l'appartamento risulta finemente rifinito in ogni minima parte, intonacato e pitturato, dotato di parquet (se pur del tipo economico) infissi interni in legno ed esterni, in pvc con vetro camera, di recentissima installazione (il condominio ha avuto accesso al bonus 110%) così come nuova risulta la caldaia a condensazione a servizio dell'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa.

L'appartamento, non risulta in alcun modo essere interessato da fenomeni infiltrativi e fessurativi e si presenta in ottime condizioni manutentive.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'abitazione oggetto di perizia, è ultimata dal punto di vista degli impianti tecnologici nonché delle rifiniture sia interne che esterne. La stessa unità immobiliare, attualmente non necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sentita la società che amministra il condominio [REDACTED] mediante invio di posta elettronica certificata del 30 gennaio 2026 la prima e sollecito del 07 Febbraio 2026, la stessa comunicava gli importi ancora da versare a chiusura dell'anno 2025, che di seguito si riportano:

<i>saldo ordinaria set/ott 2025</i>	€ 3.91
<i>ordinarie nov/dic 2025 + gen/feb 2026 € 83.00x2</i>	€ 186.00
<i>III aqp 2025 (inquilino)</i>	€ 63.79
<i>IV aqp 2025 (inquilino) bolletta di chiusura</i>	€ 48.41

per un totale di

€ 302.11

Con pec del **09 Febbraio 2026**, la società che amministra il condominio ove l'unità immobiliare è allocata, comunicava allo scrivente che vi sono lavori da deliberare in data 12.02.2026 (pertanto si attenderà tale riscontro prima della consegna della presente relazione di stima al fine di fornire una stima già depurata da eventuali spese che l'eventuale acquirente si troverebbe a dover sostenere).

Segue stralcio della pec di elencazione delle opere a farsi:

“Accettazione preventivo Direttore Lavori Ingegnere Campidoglio come da delibera del 26 Marzo 2025;

2) Approvazione preventivo ditta Edilizia Acrobatica per i lavori facciata interna come da delibera del 26 Marzo 2025;

3) Discussione e delibera intervento risolutivo infiltrazione appartamento Dott. ██████████ su preventivo presentato dalla ditta ██████████;

4) Discussione e delibera circa sostituzione portone (portare preventivi)”.

Con pec del **13 Febbraio 2026**, la società ██████████ ██████████ ██████████, comunicava che nell'assemblea del 12.02.2026 nessuno dei lavori è stato deliberato e che le pendenze relative alla fornitura AQP sono state saldate dal precedente affittuario, pertanto, l'attuale pendenza dell'esecutato nei confronti del Condominio, ammonta ad **€ 189,91 (diconsi euro centonovantotto/91)**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici utili residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Ingresso - corridoio	15,25
Zona Living	51,88
Cucina	12,59
Letto 1	15,56
Letto 2	14,31
Letto 3	11,32
Bagno	6,49
Bagno di servizio	2,24
Ripostiglio	2,73
Ripostiglio 2	2,57

Superfici non residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Balcone Via Regina Margherita – Via Roma	12,08
Balcone su Via Roma	3,20
Veranda su atrio interno	7,00

1.8. CONFINI

L'appartamento presenta i seguenti confini: a nord con Via Regina Margherita ad angolo con Via Roma (entrambi gli affacci hanno vista Mare), a sud con altra proprietà, a Ovest con scala condominiale via Acclavio e a est con via Roma (vista mare).

Pur essendo ubicato al primo piano, l'unità immobiliare beneficia di una vista panoramica sul mare.

1.9. PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, il sottoscritto CTU, previa presentazione di formale istanza all' Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), ha ricevuto mediante posta elettronica certificata dal predetto ufficio Tecnico, la documentazione urbanistica dell'appartamento oggetto di perizia, in particolare:

- ✓ Grafici approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 09.08.1962

1.10. AGIBILITA'

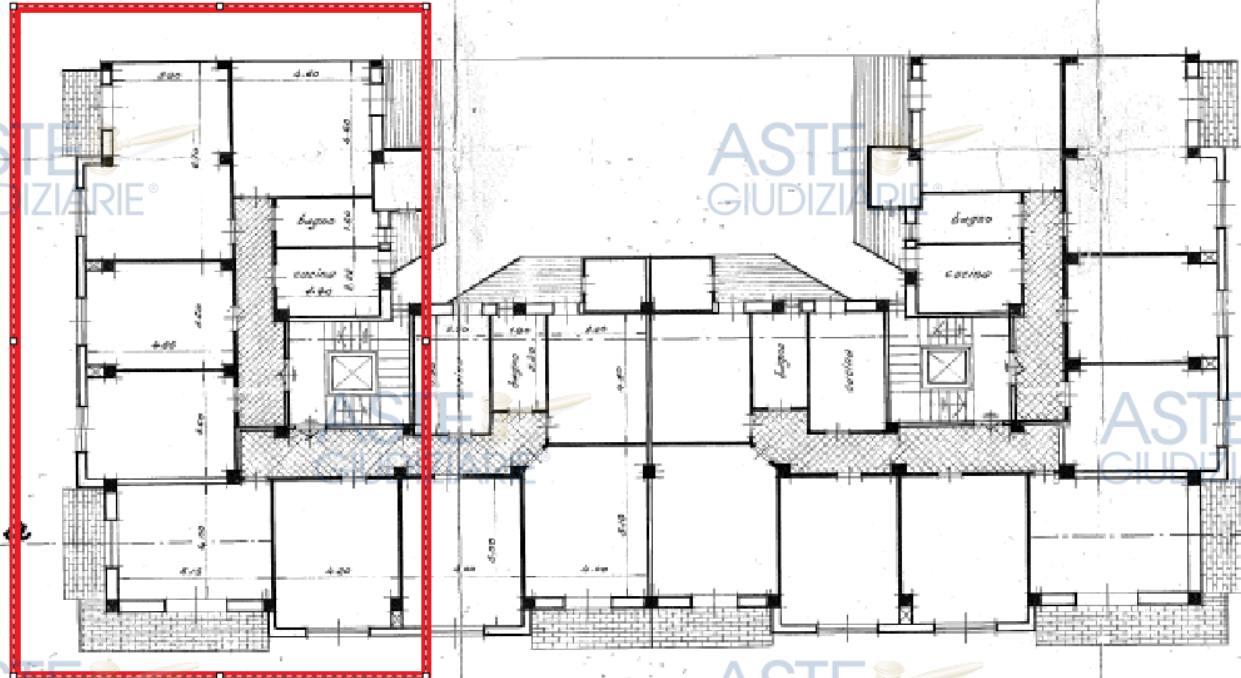
Tra gli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, è presente il certificato di Abitabilità (n. 675 del 19 settembre 1960) relativa all'intero condominio.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e lo stato di fatto del bene pignorato, così come rilevato in fase di sopralluogo, è emersa la seguente difformità:

- Dal confronto tra i grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e lo stato di fatto dei luoghi, emerge una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla chiusura del balcone affacciantesi su cortile interno.

primo tipo



- La distribuzione interna originaria dell'immobile **differisce** da quella rilevata in sopralluogo. Tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con una spesa stimata di € 3.000,00 (euro tremila/00), comprensiva di oneri tecnici e aggiornamento della planimetria catastale; tale importo verrà decurtato dal valore stimato dell'unità immobiliare;
- riguardo alla chiusura della veranda, la stessa dovrà essere rimossa.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà <i>Omissis</i>	1/1	Verbale di conciliazione con assegnazione di beni ereditari	Sentenza del Tribunale di Taranto	03/07/2023	18/10/2023	20732.3/2023

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto (TA) riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione			
N.R.G.	N.R.P.	Del	Natura dell'atto
18560	10991	29/06/2006	Atto per causa di morte – verbale di pubblicazione testamento
4489	2715	02/03/2010	Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili
11314	17881	29/06/2010	Atto per causa di morte – verbale di pubblicazione testamento
25672	16737	22/09/2010	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
22384	15299	11/08/2011	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
923	746	16/01/2013	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
27109	20732	18/10/2023	Atto giudiziario – Verbale di conciliazione giudiziale con assegnazione dei beni ereditari
22367	16841	27/08/2025	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
27558	7159	05/10/2009	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo		
12146	1749	14/05/2025	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo		

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato.

1.16. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale risulta essere pari a:

Tabella 7: Computazione superfici

Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale [Mq]
Appartamento			
Superficie lorda vani principali	156,06	100%	156,06
Superficie balconi	22,28	25%	5,57
Superficie commerciale totale			161,63

VALORE COMPLESSIVO: € 317.018,00 (diconsi euro trecentodiciassettemiladiciotto/00) – arrotondato per difetto ad
€ 317.000,00 (diconsi euro trecentodiciassettemila/00) già decurtati delle somme indicate in perizia per la regolarizzazione del bene e spese condominiali.

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Castellaneta 13/02/2026

L'Esperto
Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI
(Atto sottoscritto digitalmente)