

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E. 274/2023

promosso da:

XXXX S.P.A.

STUDIO LEGALE XXXXXXXXX CON AVV. XXXXXXXXX XXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXXX XXXXXX

G.E: Dott. XXXXXX XXXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX



1 Premessa	3
2 Operazioni peritali	8
3 Sopralluogo	9
4 Individuazione del lotto	9
5 Descrizione dell'immobile	9
6 Caratteristiche della zona	10
7 Area pertinenziale	11
8 Descrizione del Fabbricato	12
9 Caratteristiche costruttive	13
10 Impianti	13
11 Stato manutentivo	13
12 Pertinenze	13
13 Distribuzione superfici utili abitabili	14
14 Confini	14
15 Autorizzazioni Amministrative	15
16 Abitabilità	16
17 Inserimento nei piani urbanistici	16
18 Inserimento nel P.P.T.R.	17
19 Indici urbanistici	17
20 Difformità	17
21 Difformità edilizie	18
22 Difformità catastali	18
23 Sanabilità	18
24 Conclusioni	18
25 Provenienza	18
26 Iscrizioni/Trascrizioni	19
Iscrizioni	19
Trascrizioni	19
27 Provenienze ventennali	20
28 Stato di possesso	20



31 Documentazione allegata/verificata	21
32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	21
33 Divisibilità del bene	21
34 Metodo di stima.....	22
35 Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
36 Prezzo stimato.....	24
37 Indice Allegati	24
38 Descrizione sintetica	25



Con provvedimento del 01/07/2024 la dott.ssa XXXXX XXXXXXXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XXXXXXXX XXXXXXXXXX Manuela quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da XXXX S.P.A. con STUDIO LEGALE XXXXXXXX con AVV.XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e nominava come Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXXXX XXXXXX. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXX XXXXXXXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione, trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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 risalgia 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, ossia il periodo 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 a:

1) 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) 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 2821, 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 2821, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

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

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita fosse 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, qualora 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);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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;

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

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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

ASTE GIUDIZIARIE 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.);

ASTE GIUDIZIARIE 11) 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);

ASTE GIUDIZIARIE 12) 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;

ASTE GIUDIZIARIE 13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2828 (G.U. n. 47 del 25.2.2828), 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;

ASTE GIUDIZIARIE 14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad 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.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
274/23	1	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona Semicentrale del Comune di Taranto in via Duca di Genova n. 27 al piano primo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Taranto - al Foglio 319, Part. 2692, Sub. 40, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 413,17

Catasto urbano - Dati originali								
Lf	Fg	P.Illa	Sub.	Cat.	Zona Cens.	Classe	Vani	Rendita
1	319	2692	40	A/3	1	3	4	Euro 413,17

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Piena proprietà

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di Taranto e dall'atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 21/01/2009 Rep. n.22574 - Raccolta n.9415 risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è nato a TARANTO il 16/07/1969 (**allegato A**)
- in data 11/07/2002 presso notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 21/01/2009 Rep. n.22574 - Raccolta n.9415 registrato in Taranto il giorno 27/01/2009 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita (**allegato B**)

2 Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/08/2025 con sopralluogo, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.



3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/08/2025 alle ore 19:00, come da avviso a mezzo di Raccomandata, inviato ai sig. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; sono stati inoltre avvisati a mezzo posta certificata lo STUDIO LEGALE XXXXXXXX con AVV.XXXXXXXX XXXXXXXX, e l'Ausiliario del Giudice avv. XXXXXXXX XXXXXX.

Alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e dell'avv. XXXXXX, la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale e rilievo fotografico allegati alla presente relazione.

4 Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto: **(allegato D)**

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
274/2023	1	Quota pari ad una unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare. L'immobile è sito in Taranto alla via Duca di Genova n. 27 con accesso a mezzo di portone condominiale; ubicato al piano primo del fabbricato dotato di ascensore. Censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di Taranto al Foglio 319 Part.2692 Sub 40 Zona Cens.1 Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani, rendita catastale € 413,17

Catasto urbano								
Lt	Fg	P.Ila	sub	Cat.	Zona Cens.	Classe	Vani	Rendita
1	319	2692	40	A/3	1	3	4	Euro 413,17

5 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito in zona semicentrale del Comune di Taranto, denominata via Duca di Genova, al civico n. 27, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in: piano terra e tre piani superiori; ciascun piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano; salendo le scale, sul lato sinistro, troviamo la porta di accesso all'immobile la quale dà diretto accesso all'ingresso. Entrando, frontalmente è posto il vano bagno, a destra troviamo la camera da letto, provvista balcone avente affaccio su via Duca di Genova, mentre a sinistra è posto il soggiorno privo di finestrate. Proseguendo, troviamo un disimpegno dotato di balconcino e frontalmente la zona cucina finestrata, entrambi con affaccio verso corte interna.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore beige;
- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- tutte le pavimentazioni dei vani, sono realizzate con piastrelle di ceramica di stessa forma e colore;
- le porte sono in legno con apertura battente;
- gli infissi esterni risultano essere in anticorodal verniciato di color bianco, completi di ferramenta di chiusura e persiane esterne color verde;
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

6 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona semi Centrale del Comune di Taranto ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia tra strade di importante scorrimento.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

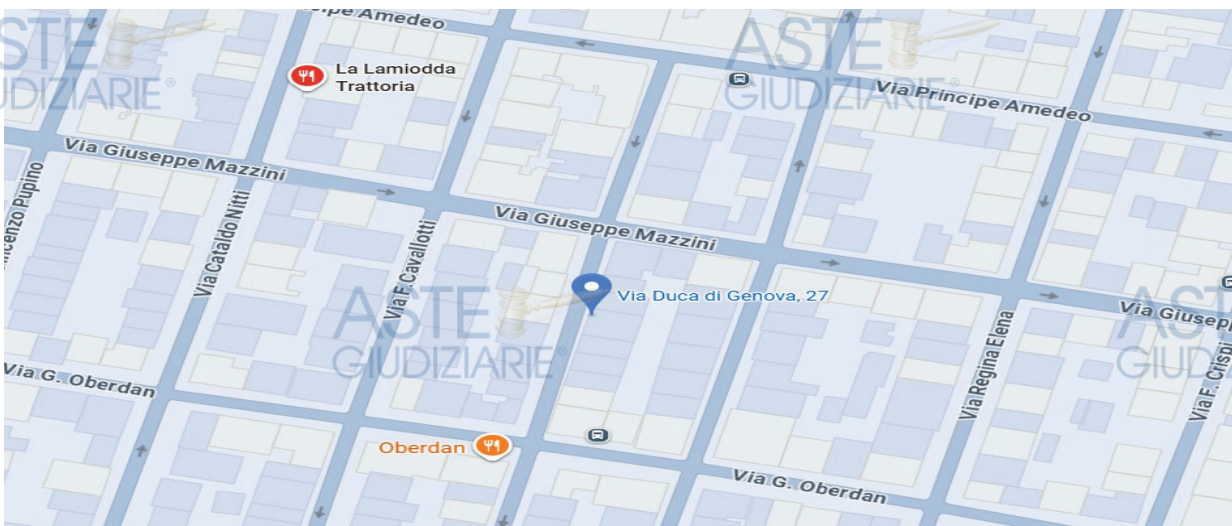


Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Duca di Genova civico 27 Taranto.

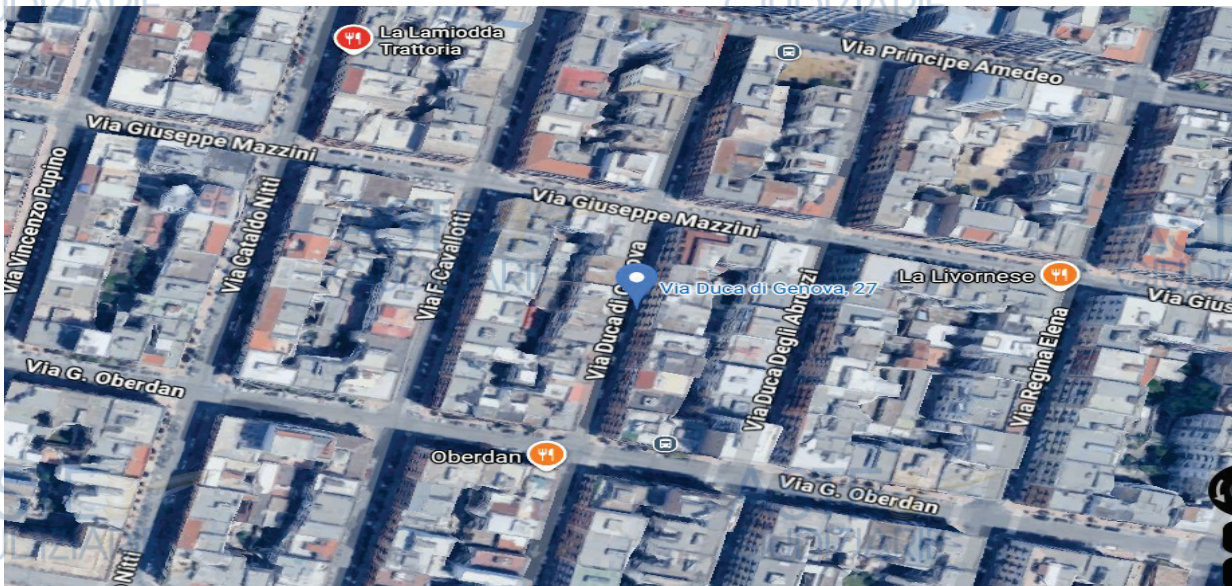


Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Duca di Genova civico 27 Taranto.

7 Area pertinenziale

L'immobile non possiede area di pertinenza.

8 Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare è costituita da una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale del Comune di Taranto, con presenza di fabbricati di medesima tipologia. La consistenza immobiliare si sviluppa su un unico piano. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Taranto, risulterebbe che la data di edificazione risalga al 1920, a seguito di presentazione di regolare Richiesta di Costruzione avanzata al Comune di Taranto il 5 Agosto 1920.

Eretto su quattro piani fuori terra così strutturati: piano terra, piano rialzato e tre piani superiori; l'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo e solai voltati.

I paramenti murari esterni sono così rifiniti: il piano terra presenta zoccolatura definita da modanature in intonaco sabbiato beige, mentre i piani superiori del fabbricato sono rifiniti con intonaco tipo bucciato e tinteggiati con pittura murale di colore giallo chiaro.

I marcapiani e i solai a sbalzo dei balconi aggettanti sono tinteggiati di color beige, e presentano come parapetto una balaustra in ferro. L'esterno del fabbricato si presenta in un buono stato manutentivo in quanto oggetto di recente ristrutturazione. L'interno del fabbricato presenta androne pavimentato con piastrelle in gres e pareti tinteggiate con intonaco bianco; le rampe delle scale presentano alzata e pedata rivestite con lastre in marmo; le pareti del vano scala risultano tinteggiate con pitture traspiranti di colore bianco e si trovano in un buono stato manutentivo.

Il corpo di fabbrica, ad eccezione del piano terra e del piano rialzato, presenta per ogni piano due unità abitative.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sito al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale, si compone di: ingresso soggiorno, una camera da letto, zona cucina, bagno, e due balconi uno con affaccio verso corte interna e uno con affaccio su via Duca di Genova. L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi mq 50,50 di superficie utile abitabile.

9 Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne sono in muratura in conci di tufo.

I solai sono tutti voltati con tipologia a botte ed altezza 4.10mt.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo.

I pavimenti in tutti gli ambienti sono in gres di buona qualità e buono stato di manutenzione.

In tutti gli ambienti le pareti verticali interne sono tinteggiate con pittura idro lavabile, fatta eccezione per il bagno e la cucina che risultano essere in parte rivestiti da piastrelle, in ottimo stato manutentivo.

Infissi: esterni in anticorodal bianco provvisti di persiane in ottimo stato manutentivo.

Porte: porta blindata e porte interne con tipologia a battente in legno in ottimo stato manutentivo.

10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto videocitofonico;
- impianto di condizionamento realizzato con split.

11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in ottimo stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura. Il corpo di fabbrica e il prospetto principale si presentano in un buono stato manutentivo così come l'interno del fabbricato, in quanto oggetto di recente ristrutturazione.

12 Pertinenze

La proprietà in esame non possiede pertinenze.

13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	3.90
Soggiorno	18.90
Letto	19.00
Cucina	6.70
WC	5.70
Disimpegno	3.80
Superficie Utile Abitabile	58.00
Balcone Interno	2.70
Balcone Esterno	2.40
Superficie non Residenziale	5.10
TOTALE	63.10

Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	58.00
Superficie non residenziale	5.10
Superficie coperta	75.44
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	61.06
Superficie lorda	70.34
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	71.87

14 Confini

L'appartamento è confinante sui lati Est e Ovest con un'altra unità immobiliare, sul lato Sud con corte interna, sul lato Nord in affaccio su via Duca di Genova.

15 Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il sXXXXXX Urbanistica/Edilità del Comune di Taranto ha permesso di accertare:

- che il fabbricato comprendente il civico 23 e 27 fu edificato nell'anno 1920, a seguito di Richiesta di Costruzione avanzata al Comune di Taranto il 5 Agosto 1920 dagli Ing.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX
- che in data 6 Maggio 1924 l'Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX e il fratello ing. XXXXXXXX XXXXXXXX proprietari del fabbricato richiedono al Comune di Taranto che venga rilasciato permesso per la sopraelevazione del terzo piano per il fabbricato sito in via Duca di Genova riguardante il civico 27
- in data 20 Settembre 1999 con regolare Denuncia di Inizio Attività per Esecuzione di Lavori Edili presentata al Comune di Taranto si richiedeva l'Autorizzazione ad eseguire lavori di Manutenzione del Fabbricato, sito in Via Duca di Genova civico 27. Prot. 2591
- in data 30 Dicembre 2002 con regolare Denuncia di Inizio Attività per Esecuzione di Lavori Edili presentata al Comune di Taranto si richiedeva l'Autorizzazione ad eseguire lavori di Manutenzione del Fabbricato, sito in Via Duca di Genova civico 27. Prot. 4090
- in data 19 Dicembre 2007 prot.4657, viene presentata al Comune di Taranto dai Sig.ri Condomini Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria per il Fabbricato, sito in Via Duca di Genova civico 27, al fine di ottenere Attestazione di Agibilità
- in data 30 Luglio 2008 prot.2518 veniva presentata dal sig. XXXXXXXX XXX XXXXXX Denuncia di Inizio Attività relativa ad unità Immobile sito a primo piano del fabbricato via Duca di Genova civico 27, relativo al Frazionamento immobiliare dell'unità abitativa identificata catastalmente come Fg.319, P.IIa2692, sub.37.
- in data 02/04/2009 veniva richiesto dai Sig.ri: XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX al Comune di Taranto, Certificazione di Abitabilità per fabbricato sito a Taranto in via Duca di Genova civico 27 composto da piano terra, piano ammezzato, primo, secondo, terzo, e quarto piano.
- In data 18/01/2011:
Visti i pareri Favorevoli dell'Ufficio Igienico Sanitario,
Visto il Certificato di Collaudo Statico,
Vista la relazione tecnica presentata dall' arch. XXXXXXXX relativa all' attestazione di Agibilità, viene Rilasciato Certificato di ABITABILITA' LIMITATAMENTE:

- all'unità Immobiliare sita al piano ammezzato e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.38
- all'unità immobiliare sita a primo piano destinata a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.37
- alle due unità immobiliari site al secondo piano destinate a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.28 e sub29
- all'unità immobiliare sita a terzo piano destinata a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.32
- alle due unità immobiliari site al quarto piano destinate a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.35 e sub36 **(allegato E)**

Si specifica che la particella sita al primo piano identificata in Agenzia del Territorio Fg.319 p.IIa2692 sub.37 per la quale è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, in data 30 Luglio 2008 veniva frazionata in due unità immobiliari rispettivamente identificate come sub. 39 e sub.40, sopprimendo il sub.37. Quindi ad oggi non risulta rilasciato Certificato di Abitabilità per i sb.39 e sub.40, in quanto in data 02/04/2009 il sig. XXXXXX proprietario dell'immobile non ha tenuto conto del frazionamento richiedendo il certificato per il sub.37.

☐	319	2692	37		Unità immobiliare soppressa		
☐	319	2692	38	001		Euro: 69,36	VIA DUCA DI GENOVA n. 27 Piano T-1
☐	319	2692	39	001		Euro: 671,39	VIA DUCA DI GENOVA n. 27 Piano 1
☐	319	2692	40	001		Euro: 413,17	VIA DUCA DI GENOVA n. 27 Piano 1

16 Abitabilità

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità in quanto tale certificato non è stato richiesto per unità l'immobiliare sita a primo piano destinata a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319, p.IIa2692, sub.40. (ex pa.IIa 37).

17 Inserimento nei piani urbanistici

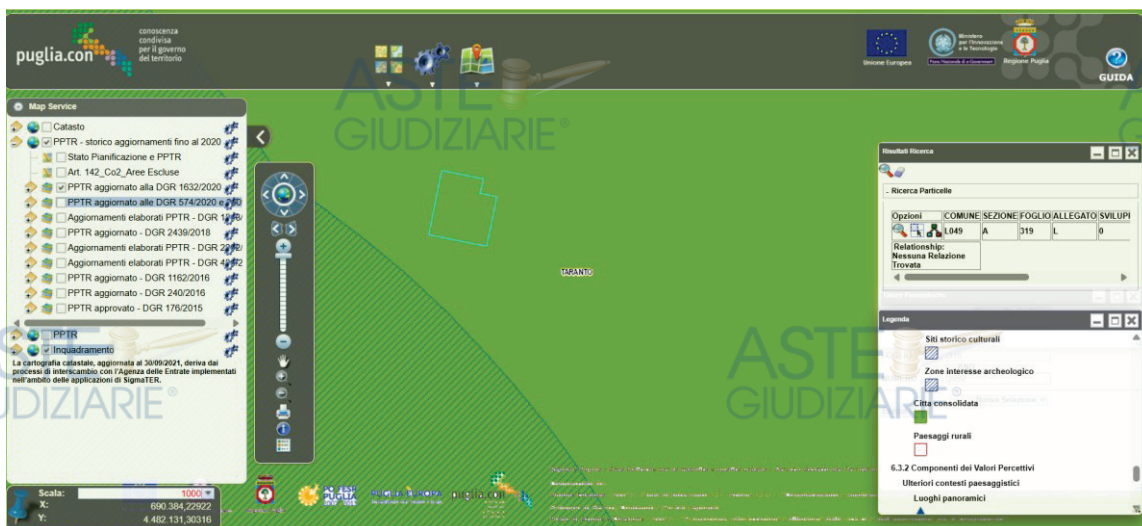
Nel P.R.G. di Taranto il fabbricato ricade in "Zona edilizia Esistente di tipo B".

18 Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade in "Zona edificata".



Ricade in zone di Vincolo del P.P.T.R. aggiornato alle DGR 968/2023 interamente in "Città consolidata"



19 Indici urbanistici

L'edificazione ricade nell'ambito della zona "Zona edilizia esistente di Tipo B" in PRG zona D4, e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Taranto (**allegato E**)

20 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

21 Difformità edilizie

Non sussistono difformità edilizie.

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

22 Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio di Taranto ha permesso di rilevare che non sussistono difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi.

23 Sanabilità

Andrà richiesta un nuovo Certificato di Abitabilità per unità immobiliare sita a primo piano destinata a civile abitazione e censita all'Agenzia del Territorio Fg.319, p.lla 2692, sub.40.

24 Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da una unità abitativa ad uso residenziale. La superficie commerciale è di mq. **71,87**.

Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica possono definirsi buone.

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di accertare che non sussistono difformità edilizie o catastali.

Restano valide le considerazioni riportate in precedenza per la regolarizzazione dei certificati presso Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

25 Provenienza

Appartamento sito in Comune di Taranto alla Via Duca di Genova, civico 27, piano primo, identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al foglio 319 particella 2692 subalterno 40 categoria A3 classe 3° di vani catastali 4 rendita catastale €413,17.

Dalle indagini condotte risulta che:

- in data 21/01/2009 presso notar XXXXXXXXXXXXXXXX con repertorio n. 92299 Raccolta n.9415 registrato in Taranto il giorno 22/01/2009 n.3765 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita per averlo acquistato da XXXXXX XXXX
- in data 21/10/2004 il sig. XXXXXX XXXX, ha acquistato l'immobile con atto di Compravendita a rogito del Notaio XXXXXX XXXXXX, registrato a Taranto in data 08/11/2004 al n.10025.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 01/09/2023						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr. Pignoramento	NRP/NRG
Foglio 319 del Comune di Taranto, particella 2692 sub 40						
Piena proprietà	1	Compravendita	Notario XXXXXXXXXXXXXXX XXX	21/01/2009	06/10/2023	26198/20004

26 Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli **(allegato D):**

Iscrizioni

- Iscrizione del 22/01/2009 Registro particolare 347 Registro Generale 1429 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 22575/9416 del 21/01/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- Iscrizione del 11/04/2011 Registro Particolare 2104 Registro Generale 8946 Pubblico Ufficiale EQUITALIA PRAGMA S.P.A. Repertorio 703/10611 del 25/02/2011 Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. N.602 del 1973).

Trascrizioni

- Trascrizione del 22/01/2009 Registro Particolare 822 Registro Generale 1428 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 22574/9415 del 21/01/2009 Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione del 19/01/2022 Registro Particolare 1208 Registro Generale 1462 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. UNEP CORTE APPELLO SEZ. DIST.TARANTO Repertorio 5509 del 10/12/2021. Atto ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Trascrizione del 06/10/2023 Registro Particolare 20004 Registro Generale 26198 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. UNEP CORTE APPELLO LECCE SEZ. DIST.TARANTO Repertorio 5509 del 10/12/2021. Atto ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

27 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento, in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	Titolari	atto	Rogante	data	trascr.	Rep.n.
Foglio 319 del Comune di Taranto, particella 2692 sub 40(ex 37)						
Antecedente al 01/09/2023	XXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXX	Compravendita	Notaio XX XXXXXX XXXXX	21/01/2009	22/01/2009	22574/9415
Foglio 319 del Comune di Taranto, particella 2692 sub 37						
Antecedente al 21/01/2009	XXXXXXX XXXX	Compravendita	Notaio XXXX XXXXXX	11/05/1990	23/05/1990	4500

28 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
(allegato A)

29 Oneri di natura Condominiale

Le spese riguardanti la quota condominiale annua relativa all'appartamento del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ammontano ad Euro 612,97, con una quota mensile pari ad Euro 51,00 salvo conguaglio a chiusura contabilità annuale. Inoltre ogni tre mesi viene incassata la quota relativa ai consumi idrici.

30 Oneri a carico dell'acquirente

- Oneri Tecnici: Verrà richiesta nuova attestazione di Agibilità per Immobile identificato al Fg.319, p.lla 2692, sub.40.
- Oneri di natura Condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali spese condominiali scadute e non pagate negli 2 anni antecedenti alla data della perizia sono rappresentate da:
 - morosità da parte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX al pagamento delle quote condominiali, oneri ordinari e straordinari, e trasmissione della lettura dell'acqua.
 - Il Condominio di via Duca di Genova n.27 in persona dell'amministratore Geom. XXXXX XXXXXX presso dall'Avv. XXXXX XXXXXX rappresentante legale,

richiedono al Giudice di Pace di Taranto, Ricorso per Decreto Ingiuntivo, presentato il 22/03/23, per sorte capitale pari ad Euro 7.134,43.

- Il 5/04/2025 il Giudice XXXXXXXX, Ingiunge a pagare al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX la somma di € 7134,43, oltre a spese e compensi legali, con il dettaglio delle singole quote che compongono detto importo totale pari a Euro 946,00 comprensivo di interessi legali e spese €146,00 e € 800,00 per la procedura; per un importo complessivo di **Euro 8.540,00**
- Le spese insolute ad oggi successive al Decreto Ingiuntivo hanno un importo complessivo pari ad **Euro 3.963,47**, di cui €1.333,28 per quote di ordinaria e straordinaria manutenzione e € 270,75 quote consumi idrici; si precisa che per i lavori straordinari, al momento è stato deliberato unicamente l'intervento di ripristino dell'infilso del portone, già incluso nell'elenco delle quote insolute aggiornato ad oggi.

La sottoscritta terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima per una somma complessiva di **EURO 12.503,47**; i quali verranno decurtati dal prezzo di stima e resteranno a carico dell'acquirente.

La documentazione attestante viene allegata alla presente relazione (**allegato H**).

31 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. nascita residenza</i>	<i>Cond.</i>
SI	SI	SI	SI	---	---	SI

32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

33 Divisibilità del bene

L'immobile non è divisibile, data la sua particolare struttura e conformazione.

34 Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, del buono stato di manutenzione del funzionamento degli impianti, della recente ristrutturazione, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Taranto alla via Duca di Genova al civico 27, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **€ 1400,00/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 – Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili ricadenti negli abitati relativi alla Fascia di zona: Semi Centrale in Normale Stato Conservativo con Codice di Zona C5 Microzona 0 con un valore di mercato di:

- tra i 700,00 e 105,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo
- tra i 1500,00 e 2200,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **TARANTO**

Comune: **TARANTO**

Fascia/zona: **Centrale/PERIPLO%20VIA%20GIOVINAZZI,%20PITAGORA,%20MIGNOGNA,%20VIA%20PUPINO,%20PITAGORA,%20SAURO,%20PACORET,%20PIAZZA%20CATTOLICA**

Codice zona: **B3**

Microzona: **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	700	1050	L	3,7	5,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2200	L	6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	620	L	3,8	5,5	L
Abitazioni signorili	Normale	1200	1500	L	5,2	5,9	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1500	2250	L	6	8,9	L
Autorimesse	Normale	350	600	L	2,5	4,2	L
Box	Normale	800	1450	L	5,3	9,6	L

Stampa

Legenda

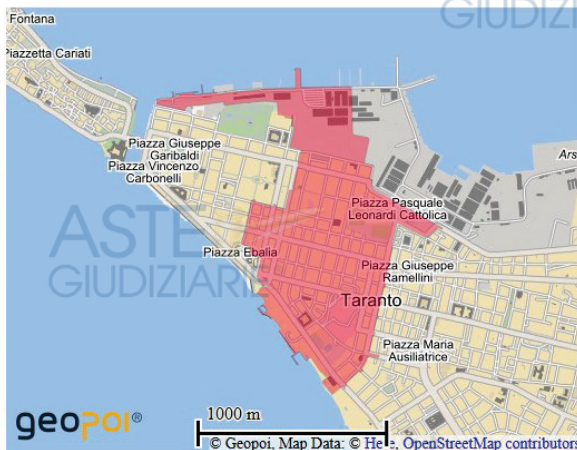
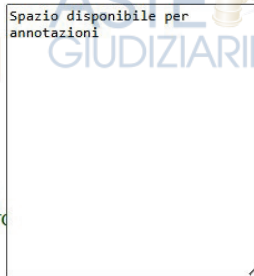
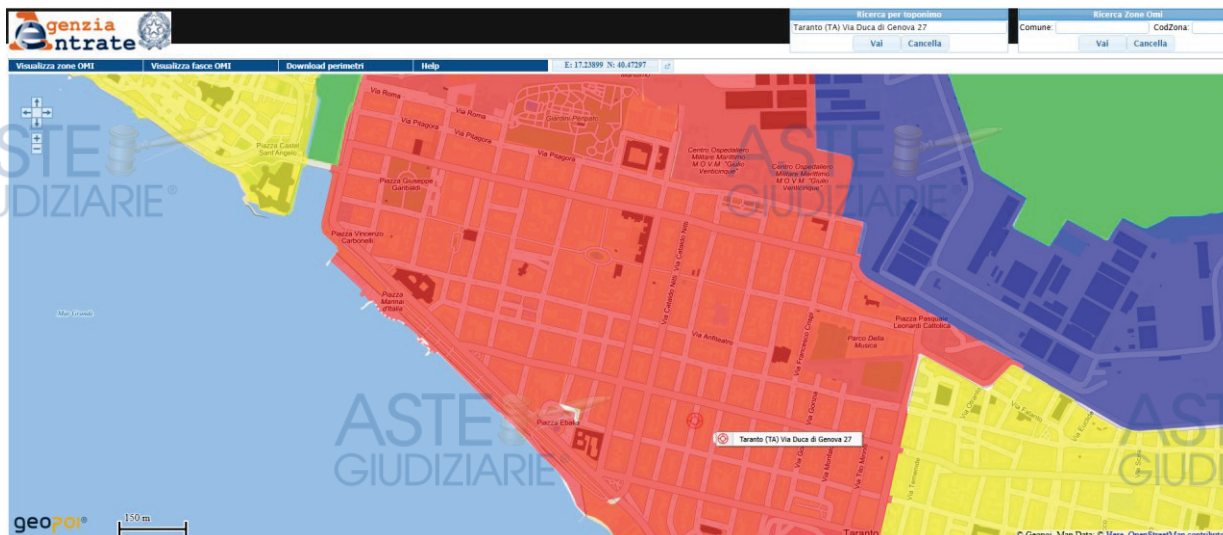


Tabella di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre anno 2024



Stralcio planimetrico relativo alle zone OMI con indicazione rispetto Zona B3 Microzona 0

Indice di valutazione immobile al mq: € 1.400,00

Superficie Commerciale: mq 71,87

Valore di Stima: € 100.618,00 (arrotondato €100.600,00)

35 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.060,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ /
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ /
Decurtazioni per lo stato di possesso 5%:	€ 5.030,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	/
Oneri di natura Condominiale comprensivi di oneri giuridici	€ 12.503,47

36 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P \text{ stimato} = € 100.600,00 - 10.060,00 - 5.030,00 - 12.503,47 = € 73.007,47$$

che si arrotonda a **€73.000,00**

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, oltre adeguamenti e correzioni di stima, e oneri di natura condominiale e legale che saranno a carico dell'acquirente.

37 Indice Allegati

- Allegato A – Certificato di residenza, nascita, stato di famiglia
- Allegato B – Atto di provenienza
- Allegato C – Documentazione fotografica
- Allegato D – Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,
- Allegato E – Documentazione Ufficio Tecnico e CDU, Planimetrie Stato di Fatto, Planimetrie Stato di Progetto.
- Allegato F – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica
- Allegato G – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
- Allegato H – Certificazione Condominiale

38 Descrizione sintetica

L'immobile è sito nel Comune di Taranto, alla via Duca di Genova n. 27, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in piano rialzato, piano terra e tre piani superiori, dove ogni piano comprende due unità abitative; il fabbricato è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano. Salendo le scale, sul lato sinistro troviamo la porta di ingresso all'immobile la quale da diretto accesso ad una zona disimpegno dove a destra troviamo la zona notte, a sinistra la zona giorno; frontalmente è posto il vano bagno. La zona notte è composta camera da letto matrimoniale, provvista di balcone ed avente affaccio su via Duca di Genova. La zona giorno si presenta come un unico Open Space composto da sala soggiorno cieca, cucina separata e finestrata e un disimpegno che conclude con un balcone avente affaccio interno.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore beige effetto spugnato
- il vano bagno e la cucina, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica
- tutte le pavimentazioni dei vani sono realizzate con piastrelle di ceramica di stessa forma e colore ad eccezione del bagno
- le porte sono in legno con apertura battente
- gli infissi esterni risultano essere in anticorodal verniciato di color bianco, completi di ferramenta di chiusura, e persiane esterne color verde
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

L'immobile non presenta pertinenze e si sviluppa per 75,50 mq.

L'appartamento è attualmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al Foglio 319, Part. 2692, Sub 40, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, rendita catastale € 413,17 sito in via Duca di Genova civico 27 Taranto.

Catasto urbano – Dati originali

Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	319	2692	40	A/3	3	4	Euro 413,17

VALORE DI MERCATO: € 73.000,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXX XXXXXX

Taranto, li 23/09/2025

Il C.T.U.

arch. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

