

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 275/2025

LOTTO UNICO

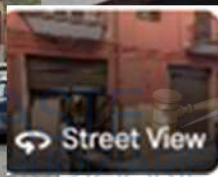
OGGETTO:

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

“DO VALUE S.P.A.”

contro

“***”



Via Ambrogio Merodio, 7
74123 Taranto TA

40.485716, 17.226813

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

Tecnico incaricato alla stima:

Ing. Rossana ACQUARO

Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)

rossana.acquaro@ingpec.eu



Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO	7
OPERAZIONI PERITALI	8
SOPRALLUOGO	8
1. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	9
1.2 Caratteristiche della zona	9
1.3 Descrizione del Lotto Unico	11
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo	14
1.6 Superfici rilevate	15
1.7 Confini	15
1.8 Pratica edilizia.....	15
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	16
1.10 Agibilità	16
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	16
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	17
1.14 Spese condominiali	17
1.15 Documentazione allegata e verificata	18
1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	18
1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	20
1.18 Descrizione sintetica	21



Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (c.f.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, con provvedimento del 18.10.2025 reso dall’Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Taranto, *Dott. Andre Paiano*, è stata nominata Esperto Estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero **275/2025** RGE promossa da **DO VALUE S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 18.10.2025, l’Ill.mo Signor Giudice dell’Esecuzione ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all’esperto stimatore ed all’ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l’esperto stimatore di provvedere all’accettazione dell’incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- 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 (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 eseguita 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) 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.);

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 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;

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

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

In esecuzione dell'incarico ricevuto la scrivente, avendo depositato istanza di accettazione dell'incarico in data 22.10.2025, ha provveduto alla redazione del presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'atto di pignoramento emerge che il compendio immobiliare interessato dalla presente azione espropriativa è costituito come segue (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva	Descrizione	
275/2025 RGE	pignoramento	Piena proprietà dell'immobile sito in Taranto Via Padre Ambrogio

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento	
	Merodio n. 7, censito in catasto al foglio 201, particella 2163, sub. 12, piano 3, categoria A/4 classe 03, rendita € 309,87;
A FAVORE	DOVALUE S.p.A. - c.f. 00390840239
CONTRO	*** ***

Dati catastali dei beni immobili pignorati								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Taranto								
UNICO	201	2163	12	A/4	3	4 vani	3	€ 309,87

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente esperta estimativa ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- Sopralluogo ed ispezione dell'abitazione ubicata in Taranto al rione Tamburi (Allegato 1),
- Acquisizione del certificato di residenza (Allegato 2),
- Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2) dell'immobile
- Fascicolo edilizio presso il Comune di Taranto (Allegato 4),
- Atto di compravendita del compendio immobiliare pignorato (Allegato 5),
- Ispezione ipotecaria per entrambi gli immobili (Allegato 6).

SOPRALLUOGO

La scrivente esperta, previa raccomandata A/R, unitamente al custode giudiziario - Avv. Stefania Zacheo ed alla presenza del signor ***, il giorno 27.09.2025 ha avuto accesso all'unità immobiliare ubicata in Taranto al Rione Tamburi. Nel corso delle operazioni di sopralluogo la deducente ha avuto libero accesso all'unità immobiliare ed è stato consentito l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dei luoghi. Si è potuto quindi accertare l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine della verifica, la sottoscritta Ing. Acquaro ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale da parte di tutti i presenti.

1. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, è possibile procedere alla individuazione del lotto come di seguito elencato (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Classificazione dei Lotti								
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione dell'unità immobiliare						
275/2025 RGE	Unico	Piena proprietà dell'immobile ubicato in Taranto alla Via Padre Ambrogio Merodio n. 7, distinto nel NCEU di detto comune al fg. 201, part. 2163, sub. 12 , piano 3, categoria A/4 classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 309,87.						
Catasto urbano Taranto								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Unico	201	2163	12	A/4	3	4 vani		309,87 €
						96 mq		

Individuato il lotto unico la scrivente provvederà alla redazione dell'elaborato peritale.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) – rione Tamburi - alla Via Ambrogio Merodio n. 7, della superficie lorda di circa 95 mq posta al piano terzo senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale costituito da un ingresso-disimpegno, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'unità immobiliare confinante a nord con Via Ambrogio Merodio, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare ed a sud con area condominiale, risulta distinto nel NCEU al **fg. 201, part. 2163, sub. 12**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 309,87.

1.2 Caratteristiche della zona

Il Lotto Unico è ubicato nella zona periferica del Comune di Taranto (TA), precisamente nel quartiere Tamburi, non lontano dalla Stazione Ferroviaria e dal terminal bus. Il fabbricato cui fa parte l'appartamento in descrizione è ubicato alla Via Ambrogio Merodio, la quale è una traversa cieca di Via Orsini, facilmente raggiungibile ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi locali gastronomici tipici del posto e da bar dove si intrattengono i giovani e gli anziani.

L'area risulta essere principalmente costituita da complessi edilizi datati con sviluppo su più livelli, prevalentemente adibiti ad abitazioni, tra loro separati a mezzo di strade ad un'unica corsia ove risulta essere altresì consentita la sosta dei veicoli.

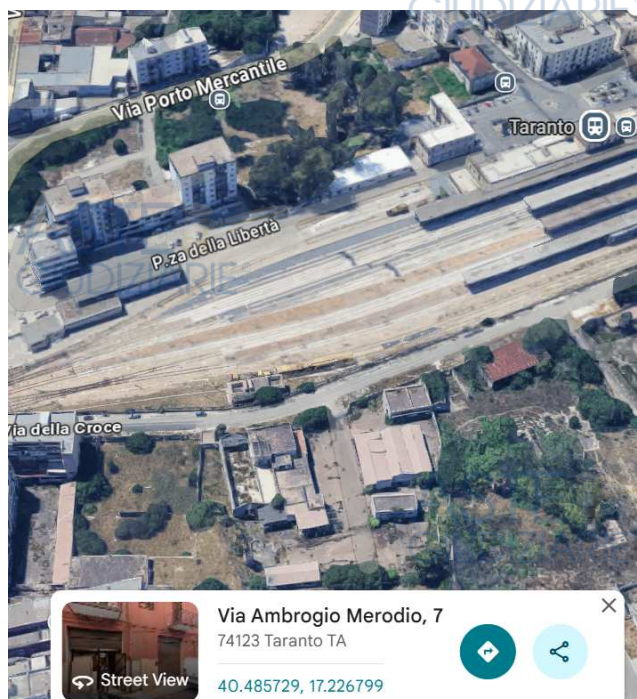
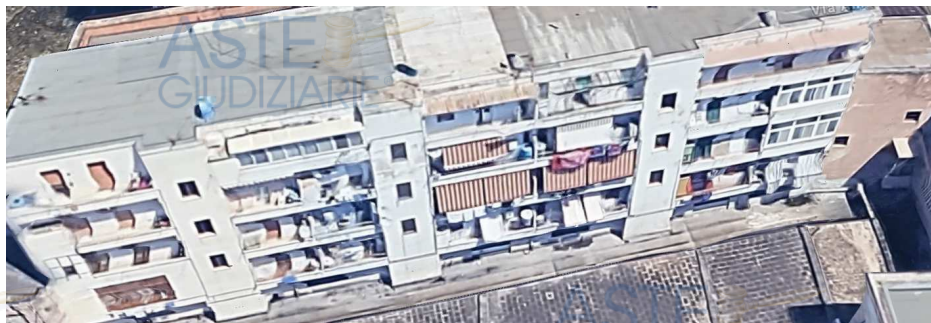
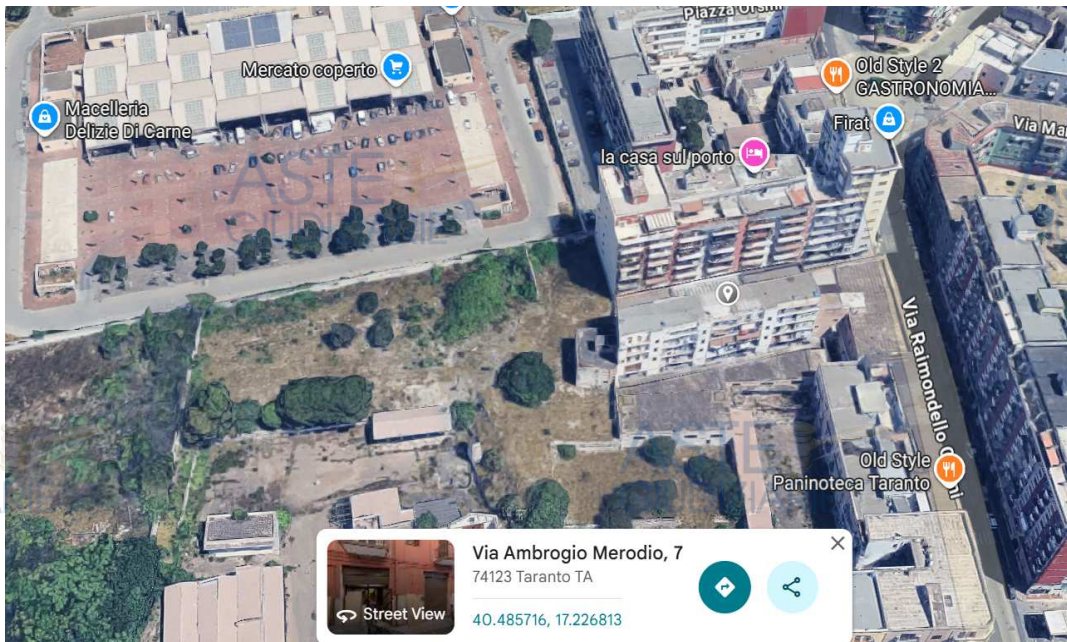


Figura 1: Individuazione della zona e dell'unità (fonte Google Earth)

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) alla Via Ambrogio Merodio n. 7, posta al piano terzo senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale. Entrando nell'appartamento si accede a sinistra in un ampio soggiorno-pranzo; proseguendo sulla sinistra si raggiunge un disimpegno il quale porta al bagno. Dall'ingresso verso destra invece, si accede a due camere da letto poste in sequenza. L'unità immobiliare confinante a nord con Via Ambrogio Merodio, ad est con vano scala e con unità immobiliare ed a sud con area condominiale, risulta distinto nel NCEU al **fg. 201, part. 2163, sub. 12**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita € 309,87.

L'immobile è dotato di finiture di buon livello, essendo stato oggetto di recente ristrutturazione interna. Le pareti interne presentano intonaco civile ed una decorazione pittorica ad effetto stucco veneziano, ad eccezione della parete della zona pranzo (sino all'altezza di 2,30 metri) e del bagno (sino all'altezza di 1,80 metri) che invece sono rivestite con delle piastrelle di ceramica smaltata. La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con ceramica smaltata lucida, di colore chiaro con venature nella tonalità del rosa e del grigio chiaro, compreso i balconi, che presentano ringhiera in ferro smaltato. Tutti gli infissi esterni sono in pvc mentre quelli interni sono in legno con vetro camera. La porta di ingresso è blindata mentre le porte in legno di colore marrone. L'appartamento è allacciato alla rete del gas ed è dotato di impianto elettrico ed idrico – sanitario funzionante. Con riferimento al sistema idrico sul balcone esterno è installato una cisterna di piccole dimensioni a servizio della sola abitazione.

E' sprovvisto di impianto di riscaldamento ma presenta tre condizionatori tipo inverter nel soggiorno pranzo e nelle due camere da letto.



Via Ambrogio Merodio



Figura 2 – Pianta immobile



1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Corridoio



Foto 2 – Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 – Camera da letto A e camera da letto B



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4 – Balcone A

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare de quo risulta essere in buono stato manutentivo con finiture di buona qualità eccezion fatta per l'intradosso del solaio della sala pranzo – cucina ove insistono macchie di colore avorio. Il fabbricato nel complesso bensì necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili sviluppate da ciascun ambiente

Tabella 3: Superfici

Ambiente - vano	Superficie (Mq)
Sala pranzo – soggiorno	21,0
Corridoio	11,4
Camera da letto A	20,5
Camera da letto B	18,6
Bagno	6,5
Ripostiglio	3,1
Balcone A	4,4
Balcone B	1,7
Superficie Utile	81,1
Superficie Scoperta	6,1

1.7 Confini

Il Lotto UNICO risulta essere così circoscritto:

- a nord con Via Ambrogio Merodio, a sud con area condominiale interna e sui restanti lati con altre unità immobiliari.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Uno	201	2163	12	A/4	3	5 vani	309,87 €
						95 mq	
In ragione della quota di ½ di proprietà ciascuno dei signori *** e ***							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) hanno evidenziato che per il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare identificato come Lotto Unico ricade in regime di regio decreto n. 2229/1939, con licenza edilizia rilasciata il 03.07.1953 per il piano terra ed i tre piani superiori e licenza edilizia del 28.05.1957 per la sopraelevazione del quarto piano attico. Dalle indagini effettuate è altresì emerso:

- Un intervento di consolidamento strutturale eseguito nella porzione di fabbricato di Via Merodio n. 15; nello specifico si tratta di un intervento di ripristino degli elementi in c.a. e

delle murature portanti in tufo e di consolidamento statico delle fondazioni, con D.I.A. n. 2555 del 09.08.2002, dotato di collaudo statico finale consegnato al Genio Civile con prot. 3061 del 26.05.2009;

- Un intervento di sistemazione dello scarico fognante a servizio dei condomini dello stabile di Via Merodio n. 3, 7, 11, 15 e via Orsini n. 13, realizzati in seguito ad una diffida del Servizio Ecologia ed Ambiente della Provincia di Taranto.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati planimetrici allegati alla documentazione tecnica depositata presso il preposto ufficio tecnico del comune di Taranto è emersa una diversa distribuzione interna. Tuttavia tale difformità, poiché non costituisce un aumento di volumi, potrà essere sanata mediante opportuna pratica edilizia ed esborso di una somma di denaro comprensiva di spese amministrative e tecniche (onorario tecnico) debitamente considerata nella determinazione del valore di stima.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio – Comune di Taranto ha evidenziato la conformità e la completa corrispondenza in termini di suddivisione degli spazi interni.

1.10 Agibilità

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) hanno evidenziato la presenza del Certificato di Agibilità/abitabilità relativo all'intero complesso edilizio sito tra Via Orsini e Via Ambrogio Merodio, rilasciato il 18.07.1958. E' altresì presente il verbale di Collaudo delle opere in c.a. redatto il 27.05.1954.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 08.10.2025, il Lotto Unico catastalmente risultava intestato in misura della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai signori *** e *** per averlo acquistato con atto di compravendita redatto per notar Dott. Angelo Raffaele Quaranta del 09.01.2004 – Rep. 31980, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Taranto il 14.01.2004 al n. 710 reg. part. da ***. Si precisa che i debitori hanno contratto matrimonio in data 15.10.2008 adottando il regime della separazione legale dei beni.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 08 novembre 2025

Data di trascrizione del pignoramento: 08 novembre 2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG
						NRP
Taranto (TA) – Fg. 201 – P.lla 2163 – Sub. 12						
Proprietà	½ ***	Atto di compravendita	09.01.2004	Dott. Angelo Raffaele Quaranta	14.01.2004	22146
	½ ***					

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
19048	25577	08.10.2025	Trascrizione pignoramento immobiliare	BCC NPLS 2020 S.r.l.
9638	/	30.05.2012	Trascrizione pignoramento immobiliare	GE Capital Servizi Finanziari S.p.A.
909	/	15.02.2008	Iscrizione ipoteca volontaria	General Electric Capital Bank S.p.A.

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso dei debitori eseguiti *** e *** i quali vi abitano unitamente ai componenti del proprio nucleo familiare.

1.14 Spese condominiali

Secondo quanto appurato in sede di visione diretta dell'immobile, la gestione condominiale è affidata al signor Longano, con studio in Taranto alla via Verdi. La spesa condominiale è pari a circa 25 Euro/mese e, allo stato, vi è un insoluto pari ad Euro 800,00.

1.15 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare 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 sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare 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 inoltre 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.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;

- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 260,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, della situazione urbanistica e catastale.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	81,1	100%	81,1
Superficie scoperta	6,1	30%	2,0
Superficie commerciale	96,0	100%	96,0

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
96,0 mq	260,00 €/mq	24.960,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
24.960,00 €	5%	1.248,00 €
Valore corretto		
23.712,00 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c..

Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Uno.

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Unico	
23.712,00 €	

1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall’immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
96,00	1,2
115,20	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
115,20	12
1.382,40	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1.382,40	150%
20,74	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1.382,40	20,74
1361,66	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
1.361,66	5,5
24.757,53	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell’immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 –

5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1 23.712,00 €	V2 24.757,53 €
Valore di mercato Lotto Uno = (V1 + V2)/2	
24.325,00 € (valore arrotondato di 24.234,76 €)	

1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Taranto (TA) – rione Tamburi - alla Via Ambrogio Merodio n. 7, della superficie utile di circa 81 mq, posta al piano terzo senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale costituito da un ingresso-disimpegno, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, un corridoio, un bagno ed un ripostiglio; il tutto si completa con due balconi della superficie complessiva di circa 6,1 mq. L'unità immobiliare confinante a nord con Via Ambrogio Merodio, ad est con vano scala ed unità immobiliare ed a sud con area condominiale, risulta distinto nel NCEU al **fg. 201, part. 2163, sub. 12**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 96 mq, rendita catastale € 309,87.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza (TA) il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare identificato come Lotto Unico risulta edificato in forza di licenza edilizia rilasciata il 03.07.1953 con cui è stato autorizzato la realizzazione del piano terra ed i tre piani superiori e successiva licenza edilizia del 28.05.1957 relativa alla sopraelevazione del quarto piano attico. Dalle indagini effettuate è altresì emerso un intervento di consolidamento strutturale eseguito nella porzione di fabbricato di Via Merodio n. 15; nello specifico si tratta di un intervento di ripristino degli elementi in c.a. e delle murature portanti in tufo e di consolidamento statico delle fondazioni, con D.I.A. n. 2555 del 09.08.2002, dotato di collaudo statico finale consegnato al Genio Civile con prot. 3061 del 26.05.2009. Inoltre risulta eseguito un intervento di sistemazione dello scarico fognante a servizio dei condomini dello stabile di Via Merodio n. 3, 7, 11, 15 e via Orsini n. 13, realizzati in seguito ad una diffida del Servizio Ecologia ed Ambiente della Provincia di Taranto. Sono state rilevate alcune difformità nella distribuzione interna rispetto al progetto

depositato all'ufficio tecnico il cui costo di regolarizzazione è stato debitamente considerato nel valore di stima.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 03 febbraio 2026

Il CTU
Ing. Rossana ACQUARO