

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2024 del R.G.E.

PROMOSSA DA
ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	13

All'udienza del 08/05/2025, la sottoscritta Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), e-mail bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1 (Coord. Geografiche: 40.41619235165959, 17.22217732342106)

Il bene è un appartamento di circa 90 mq (70 mq circa residenziali), posto al secondo piano di un fabbricato su tre livelli a quote differenti composto da 4 unità abitative, situata a San Vito, sobborgo a sud ovest di Taranto, nei pressi della Scuola Sottufficiali della Marina Militare e a 8 km da Taranto. L'unità abitativa è disposta su un unico livello, accessibile attraverso una scala esterna in muratura sino al primo piano e una interna in muratura sino al secondo piano di proprietà comune. Presenta una copertura in muratura a doppia falda, una piccola terrazza. La zona è servita dai principali servizi quali supermercati, scuole di primo grado, fermate di autobus che la collegano alla città e alla provincia.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto in successione alla sig.ra **** Omissis **** in quanto unica erede, dopo il decesso del sig. **** Omissis **** avvenuta il 14/08/2018, di cui si allega relativo certificato. Risulta però ancora a nome del sig. **** Omissis ****. Bisognerà quindi effettuare la voltura catastale per aggiornare i dati.

CONFINI

Il bene confina a Est con Via Vizzarro 1' traversa a destra, a Nord con il sub.4 e a Sud con le p.lle 785/787.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	20,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	72,00 mq	85,50 mq	0,9	76,95 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				82,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1977 al 31/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 295, Part. 511, Sub. 3 Categoria A3
Dal 03/02/2001 al 16/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 295, Part. 511, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 313,75 Piano Secondo

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale, in quanto non è stata presentata o trascritta dalla sig.ra **** Omissis ****, in quanto unica erede, alcuna dichiarazione di successione relativa al bene in oggetto dopo il decesso del sig. **** Omissis **** avvenuta il 14/08/2018, di cui si allega relativo certificato. Risulta un'accettazione tacita di eredità trascritta ma relativa unicamente ad un immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319 particella 2229 sub.3, di cui risulta proprietaria e ivi residente. L'immobile in oggetto risulta quindi ancora a nome del sig.**** Omissis **** deceduto. Bisognerà effettuare voltura catastale per aggiornare i dati del catasto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	511	3	3	A3	2	4,5 vano	87 mq	313,75 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene è pervenuto in successione alla sig.ra **** Omissis **** in quanto unica erede, dopo il decesso del sig. **** Omissis **** avvenuta il 14/08/2018, di cui si allega relativo certificato. Risulta però ancora a nome del sig.**** Omissis ****. Bisognerà quindi effettuare la voltura catastale per aggiornare i dati del catasto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c.. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza della sig.ra **** Omissis ****, la quale risulta residente nel Comune di Taranto in via D'Aquino, n. 47 celibe. Il bene, da indagini effettuate è pervenuto in successione alla sig.ra **** Omissis **** in quanto unica erede, dopo il decesso del sig. **** Omissis **** avvenuta il 14/08/2018, di cui si allega relativo certificato. Risulta però ancora a nome del sig.**** Omissis ****. Bisognerà quindi effettuare la voltura catastale per aggiornare i dati del catasto.

In fase di sopralluogo erano presenti il custode avv. Leoluca Laterza e il legale della esecutata avv. Francesco Sallustio.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la zona interna dell'abitazione. Le facciate invece necessitano di manutenzione in quanto presentano diverse zone ammalorate, principalmente sugli aggetti del tetto.

PARTI COMUNI

Il bene è una abitazione collocata al secondo e ultimo piano di una villetta con un ampio giardino con accesso pedonale e carrabile condiviso. La sistemazione esterna parte in camminamenti pavimentati con mattoni di cemento e parte a verde comprendente piante ornamentali di vario genere. La recinzione in muratura rivestita da pietra naturale con sovrastante ringhiera metallica di colore rosso con cancelli carrabile e pedonale di medesimo colore e materiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrati servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato con travi di fondazione, plinti, pilastri, travi e solai in laterocemento con copertura a falde sormontate da tegole.

Le murature diOMPAGNO e di tramezzatura sono in conci di tufo.

La recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica con cancelli di ingresso pedonale e carrabile.

L'intonaco di rivestimento esterno è a base di calce cementizia con strato finale al quarzo plastico del tipo graffiato di colore giallo ocra. Zoccolatura esterna del fabbricato in pietra naturale. L'intonaco di rivestimento interno a base di malta cementizia con strato finale a stucco liscio.

La pavimentazione interna in mattonelle di ceramica. Pavimentazione e rivestimento di bagno e cucina in mattonelle di ceramica. Rivestimento dei gradini delle scale interna ed esterna in marmo di Trani.

Gli elementi igienico-sanitari in gress porcellanato bianco.

Portoncini di ingresso, porte interne ed infissi esterni del tipo ad ante in legno pitch-pine.

Impianto elettrico sottotraccia, sia nell'appartamento che nelle parti comuni. Impianto idrico centralizzato autonomo comprensivo di cisterna interrata.

Impianto fognario autonomo comprensivo di due fosse Imhoff e pozzo di raccolta.

Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano. Non presenta impianto di raffrescamento.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava occupato da persone che si sono rifiutate di presentare le proprie generalità. Si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate eventuali contratti in essere, ma in riferimento all'immobile oggetto del pignoramento risulta un contatto scaduto il 31.03.2024(allegato 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1977 al 03/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Mobilio	26/01/1977	62920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	20/01/1978	1188	
		Registrazione			
Dal 03/02/2001 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/08/2018 al 15/11/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR SedeTaranto	27/07/2001	99	1223
		Certificato di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il bene pignorato risulta ancora intestato al padre della sig.ra **** Omissis **** deceduto il 14.08.2018. Non risulta presentata o trascritta la dichiarazione di successione relativa all'immobile in oggetto e l'accettazione tacita di eredità risulta trascritta relativamente ad un immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319 particella 2229 sub.3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 16/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Taranto il 09/09/2005
Reg. gen. 23136 - Reg. part. 5628
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 29/10/2024
Reg. gen. 26690 - Reg. part. 20361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D11 - PREESISTENZE EDILIZIE - RESIDENZIALI DELLA FASCIA COSTIERA E ALTRE PREESISTENTI INIZIATIVE EDILIZIE NON REGOLAMENTATE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 122 del 27.06.1978 (piano terra e piano rialzato) con ampliamenti in corso d'opera in assenza di concessione edilizia e a seguito dei quali il 30.07.1986 è stata inoltrata istanza di Condonio edilizio n. 13460/A 1-2-3-4, reintegrato il 31.05.2000 dal geom. Angelo Scalia con relazioni ed elaborati grafici conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo, con relativo Collaudo Statico depositato presso il genio civile in data 5.06.2000 dell'ing. Cosimo Piccinno, che però non risulta portata a termine.

Lo stato di fatto è corrispondente allo stato di progetto allegato alla pratica di Condonio che però non risulta conclusa. Bisognerà calcolare le quote di oblazione mancanti rispetto a quelle mancanti per stabilire lo stato odierno della pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1
Il bene è un appartamento di circa 90 mq (70 mq circa residenziali), posto al secondo piano di un fabbricato su tre livelli a quote differenti composto da 4 unità abitative, situata a San Vito, sobborgo a sud ovest di Taranto, nei pressi della Scuola Sottufficiali della Marina Militare e a 8 km da Taranto. L'unità abitativa è disposta su un unico livello, accessibile attraverso una scala esterna in muratura sino al primo piano e una interna in muratura sino al secondo piano di proprietà comune. Presenta una

copertura in muratura a doppia falda, una piccola terrazza. La zona è servita dai principali servizi quali supermercati, scuole di primo grado, fermate di autobus che la collegano alla città e alla provincia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 511, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.000,00

Premesso che la stima deve avere riguardo della natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari similari a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione dei beni in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile ai fini della presente stima il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio è in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione straordinaria; ii) della posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di edifici residenziali negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le finiture, la condizione generale dell'immobile e la posizione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1	82,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 86.310,00	100,00%	€ 86.000,00
Valore di stima:					€ 86.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 86.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 86.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE GIUDIZIARIE®
Taranto, li 17/11/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bavila Antonella

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1

Il bene è un appartamento di circa 90 mq (70 mq circa residenziali), posto al secondo piano di un fabbricato su tre livelli a quote differenti composto da 4 unità abitative, situata a San Vito, sobborgo a sud ovest di Taranto, nei pressi della Scuola Sottufficiali della Marina Militare e a 8 km da Taranto. L'unità abitativa è disposta su un unico livello, accessibile attraverso una scala esterna in muratura sino al primo piano e una interna in muratura sino al secondo piano di proprietà comune. Presenta una copertura in muratura a doppia falda, una piccola terrazza. La zona è servita dai principali servizi quali supermercati, scuole di primo grado, fermate di autobus che la collegano alla città e alla provincia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 511, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D11 - PREESISTENZE EDILIZIE – RESIDENZIALI DELLA FASCIA COSTIERA E ALTRE PREESISTENTI INIZIATIVE EDILIZIE NON REGOLAMENTATE.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Prima Traversa Via Vizzarro 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 511, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	82,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la zona interna dell'abitazione. Le facciate invece necessitano di manutenzione in quanto presentano diverse zone ammalorate, principalmente sugli aggetti del tetto.		
Descrizione:	Il bene è un appartamento di circa 90 mq (70 mq circa residenziali), posto al secondo piano di un fabbricato su tre livelli a quote differenti composto da 4 unità abitative, situata a San Vito, sobborgo a sud ovest di Taranto, nei pressi della Scuola Sottufficiali della Marina Militare e a 8 km da Taranto. L'unità abitativa è disposta su un unico livello, accessibile attraverso una scala esterna in muratura sino al primo piano e una interna in muratura sino al secondo piano di proprietà comune. Presenta una copertura in muratura a doppia falda, una piccola terrazza. La zona è servita dai principali servizi quali supermercati, scuole di primo grado, fermate di autobus che la collegano alla città e alla provincia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		