

# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17

Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2025 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 88.500,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.500,00</b> .....	21



All'udienza del 03/11/2025, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi\_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANDURIA (TA) - VIA FRA BERNARDO DA CASALNUOVO, 27, PIANO 2**

Abitazione al secondo piano superiore, costituente porzione del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 e segnatamente quell'appartamento composto: da ingressino con disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, vano pranzo-soggiorno-cucina, terrazza scoperta a livello di pertinenza esclusiva, e per quanto effettivamente è ed in tutta la sua consistenza; confinante con la detta Via, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con vano scala e con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 24 Via Terragna n. SN., piano:2 Ctg. A/3 di 3<sup>^</sup> vani 4,5, sup. 96 mq., RC. euro 336,99.

L'immobile è situato nella frangia nord orientale della periferia del Comune di Manduria a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità abitativa e servito di tutti i servizi primari.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANDURIA (TA) - VIA FRA BERNARDO DA CASALNUOVO, 27**

Box auto pertinenziale della superficie di circa 27 (ventisette) metri quadrati, e ubicato nel piano seminterrato del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, al quale vi si accede dall'apposito scivolo posto sulla detta Via di Nuova Formazione; confinante con spazio di manovra comune, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con quelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 8, Via Terragna n. SN., piano: s1, Ctg. C/6 di 4<sup>^</sup>, consistenza 27 mq, sup. 32 mq., RC. euro 55,47.

L'immobile è situato nella frangia nord orientale della periferia del Comune di Manduria a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità abitativa e servito di tutti i servizi primari.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva) e l'estratto catastale storico. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, oltre il certificato camerale, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile confina con Via Fra Bernardo da Casalnuovo, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con vano scala e con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	80,80 mq	1	80,80 mq	2,70 m	secondo
terrazza	48,60 mq	48,60 mq	0,25	12,15 mq	0,00 m	secondo

balconi	12,10 mq	12,10 mq	,25	3,02 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2008 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 22/07/2009 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2009 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 24 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 336,99 Piano 2

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 990 Subalterno 8 e Subalterno 24 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 48 Particella 990 (che comprende la Particella 988 e Particella 989) in base alla nota di costituzione del 17.11.2008 in atti dal 17.11.2008 (n.003053/2008).

- L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 48 Particella 990 che comprende la Particella 988 e Particella 989 tutti derivanti dal terreno riportato in NCT a Foglio 48 Particella 827 (già Particella 156).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

48	990	24		A3	3	4,5 vani	96 mq	336,99 €	2	
----	-----	----	--	----	---	----------	-------	----------	---	--

### Corrispondenza catastale

L'immobile è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti ad eccezione di una lieve modifica interna:  
- demolizione della muratura del disimpegno della zona notte.  
Inoltre la planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito del montaggio delle tettoie in legno sul terrazzo (come approvato in DIA del 05/05/2010).  
Considerate le modeste modifiche non si è dato corso all'aggiornamento della planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è parte di un un piccolo complesso residenziale, composto da piano interrato destinato in parte ad autorimessa e tre piani superiori destinati a civile abitazioni, tutti serviti dal solo corpo scala. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.  
L'appartamento, al secondo piano, si presenta in ottimo stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in gres porcellanato, pareti cucina e servizio igienico piastrelate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro doppio a taglio termico, porta di ingresso del tipo blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; il riscaldamento e la produzione di ACS sono generati da caldaia a gas metano.  
Inoltre sulla terrazza è presente una tettoia in legno sulla quale è posto un impianto FV per la produzione di energia elettrica che genera una potenza di 3,00 Kw destinati all'autoconsumo.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/06/1975 al 07/03/2007	**** Omissis ****	<b>atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adami Michele	23/06/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	21/07/1975	10060	9114
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 01/10/1987 al 07/03/2007					
Dal 01/10/1987 al 07/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rinaldi Arcangelo	01/10/1987	2644	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	14/12/1987	22557	18717
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 01/12/1987 al 07/03/2007					
Dal 01/12/1987 al 07/03/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rinaldi Arcangelo	01/12/1987	2643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	14/12/1987	22556	18716
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/03/2007 al 22/09/2009					
Dal 07/03/2007 al 22/09/2009	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gargano Aldo	07/03/2007	68845	15457

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	16/03/2007	8576	5652
		<b>Registrazione</b>			
Dal 22/07/2009 al 08/11/2025	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gargano Aldo	22/07/2009	71650	17894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	24/07/2009	20226	12655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Rettifica ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Taranto il 24/07/2009  
 Reg. gen. 20229 - Reg. part. 5511  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 112.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 224.000,00  
 Data: 22/07/2009  
 N° repertorio: 71653  
 N° raccolta: 17897

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Taranto il 14/10/2025

Reg. gen. 26128 - Reg. part. 19439

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n.156 (pratica n. 10394/07) rilasciato dal Comune di Manduria in data 14 settembre 2007, (previo atto di asservimento a rogito del notaio Aldo Gargano, del 27 agosto 2007 reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto 1 in data 6 settembre 2007 al n.6432 S1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto 11 7 settembre 2007 ai n.ri 26476/17069) e successiva D.I.A. (per variante in corso d'opera) presentata al Comune di Manduria in data 1 ottobre 2008 - prot. 27836.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Manduria in data 20 marzo 2009 (Prot. n.31 dell'1 aprile 2009).

In data 05/05/2010 è stata protocollata DIA per autorizzazione al montaggio dell'impianto fotovoltaico su tettoia in legno posta sul terrazzo.

NB: il Comune di Manduria, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU tramite portale SUE del 27/11/2025, ha fornito oltre ai titoli autorizzativi le sole planimetrie catastali allegata alla pratica di Agibilità, pertanto le stesse si reputano coerenti con i grafici progettuali allegati all'ultima variante.

In fase di sopralluogo del 18/12/2025 si è riscontrata l'aderenza dello stato di fatto ai titoli assentiti ad eccezione di una lieve modifica interna:

- demolizione della muratura del disimpegno della zona notte.

Tale modifica può essere sanata con una spesa pari a 2.300,00 euro comprensiva di oneri professionali (secondo il mercato corrente), sanzioni e diritti amministrativi secondo le attuali disposizioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto ammesso dal proprietario in fase di sopralluogo del 18/12/2025 l'amministrazione condominiale è autogestita dai condomini. Inoltre non sono previste spese di manutenzione straordinaria, la situazione economica risulta regolare e la quota ordinaria mensile è pari ad euro 40,00.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva) e l'estratto catastale storico. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, oltre il certificato camerale, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con spazio di manovra comune, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con quelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	26,50 mq	29,30 mq	0,3	8,79 mq	2,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>8,79 mq</b>
--	----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2008 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 mq Rendita € 55,78 Piano s1
Dal 22/07/2009 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 mq Rendita € 55,78 Piano s1
Dal 09/11/2009 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 990, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 55,78 Piano s1

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 990 Subalterno 8 e Subalterno 24 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 48 Particella 990 (che comprende la Particella 988 e Particella 989) in base alla nota di costituzione del 17.11.2008 in atti dal 17.11.2008 (n.003053/2008).

- L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 48 Particella 990 che comprende la Particella 988 e Particella 989 tutti derivanti dal terreno riportato in NCT a Foglio 48 Particella 827 (già Particella 156).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	990	8		C6	4	27 mq	32 mq	55,78 €	s1		

### Corrispondenza catastale

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

L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un piccolo complesso residenziale, composto da piano interrato destinato in parte ad autorimessa e tre piani superiori destinati a civili abitazioni, tutti serviti dal solo corpo scala. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

Al piano interrato si accede da cancello automatico in acciaio zincato posto su strada.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento in cemento, serranda manuale a doghe in acciaio zincato, pareti trattate a intonaco civile, impianto elettrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1975 al 07/03/2007	**** Omissis ****	<b>atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adami Michele	23/06/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	21/07/1975	10060	9114

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/10/1987</b> al <b>07/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rinaldi Arcangelo	01/10/1987	2644	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	14/12/1987	22557	18717
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/12/1987</b> al <b>07/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rinaldi Arcangelo	01/12/1987	2643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	14/12/1987	22556	18716
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/03/2007</b> al <b>22/09/2009</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gargano Aldo	07/03/2007	68845	15457
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	16/03/2007	8576	5652
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 22/07/2009 al 08/11/2025	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gargano Aldo	22/07/2009	71650	17894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto	24/07/2009	20226	12655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Rettifica ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Taranto il 24/07/2009  
 Reg. gen. 20229 - Reg. part. 5511  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 112.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 224.000,00  
 Data: 22/07/2009  
 N° repertorio: 71653  
 N° raccolta: 17897

### Trascrizioni

- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Taranto il 14/10/2025  
 Reg. gen. 26128 - Reg. part. 19439  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n.156 (pratica n. 10394/07) rilasciato dal Comune di Manduria in data 14 settembre 2007, (previo atto di asservimento a rogito del notaio Aldo Gargano, del 27 agosto 2007 reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto 1 in data 6 settembre 2007 al n.6432 S1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto 11 7 settembre 2007 ai n.ri 26476/17069) e successiva D.I.A. (per variante in corso d'opera) presentata al Comune di Manduria in data 1 ottobre 2008 - prot. 27836.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Manduria in data 20 marzo 2009 (Prot. n.31 dell'1 aprile 2009).

In fase di sopralluogo del 18/12/2025 si è riscontrata l'aderenza dello stato di fatto ai titoli assentinti.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto ammesso dal proprietario in fase di sopralluogo del 18/12/2025 l'amministrazione condominiale è autogestita dai condomini. Inoltre non sono previste spese di manutenzione straordinaria, la situazione economica risulta regolare e la quota ordinaria mensile, già assorbita dall'abitazione (lotto 1), è pari ad euro 40,00.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2 Abitazione al secondo piano superiore, costituente porzione del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 e segnatamente quell'appartamento

composto: da ingresso con disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, vano pranzo-soggiorno-cucina, terrazza scoperta a livello di pertinenza esclusiva, e per quanto effettivamente è ed in tutta la sua consistenza; confinante con la detta Via, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con vano scala e con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 24 Via Terragna n. SN., piano:2 Ctg. A/3 di 3^ vani 4,5, sup. 96 mq., RC. euro 336,99.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 24, Categoria A3Valore di stima del bene: € 91.171,50

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2	95,97 mq	950,00 €/mq	€ 91.171,50	100,00%	€ 91.171,50
Valore di stima:					€ 91.171,50

Valore di stima: € 91.171,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.300,00	€

**Valore finale di stima: € 88.500,00**

Il valore complessivo dell'immobile di 91.171,50 euro viene decurtato di euro 2.300,00 quale spesa per la pratica di sanatoria edilizia secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Infine il valore raggiunto pari ad euro 88.871,50 viene arrotondato ad euro 88.500,00.

### LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27

Box auto pertinenziale della superficie di circa 27 (ventisette) metri quadrati, e ubicato nel piano seminterrato del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, al quale vi si accede dall'apposito scivolo posto sulla detta Via di Nuova Formazione; confinante con spazio di manovra comune, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con quelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 8, Via Terragna n. SN., piano: s1, Ctg. C/6 di 4<sup>^</sup>, consistenza 27 mq, sup. 32 mq., RC. euro 55,47.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 8, Categoria C6Valore di stima del bene: € 8.350,50

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27	8,79 mq	950,00 €/mq	€ 8.350,50	100,00%	€ 8.350,50
				Valore di stima:	€ 8.350,50

Valore di stima: € 8.350,50

**Valore finale di stima: € 8.500,00**

Il valore finale del lotto pari ad euro 8.350,50 viene arrotondato ad euro 8.500,00.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Perizia in formato privacy

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2 Abitazione al secondo piano superiore, costituente porzione del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 e segnatamente quell'appartamento composto: da ingressino con disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, vano pranzo-soggiorno-cucina, terrazza scoperta a livello di pertinenza esclusiva, e per quanto effettivamente è ed in tutta la sua consistenza; confinante con la detta Via, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con vano scala e con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 24 Via Terragna n. SN., piano:2 Ctg. A/3 di 3^ vani 4,5, sup. 96 mq., RC. euro 336,99. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 24, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 88.500,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 Box auto pertinenziale della superficie di circa 27 (ventisette) metri quadrati, e ubicato nel piano seminterrato del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, al quale vi si accede dall'apposito scivolo posto sulla detta Via di Nuova Formazione; confinante con spazio di manovra comune, con ragioni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con quelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 8, Via Terragna n. SN., piano: s1, Ctg. C/6 di 4^, consistenza 27 mq, sup. 32 mq., RC. euro 55,47. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 8, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 8.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 300/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 24, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione al secondo piano superiore, costituente porzione del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27 e segnatamente quell'appartamento composto: da ingressino con disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, vano pranzo-soggiorno-cucina, terrazza scoperta a livello di pertinenza esclusiva, e per quanto effettivamente è ed in tutta la sua consistenza; confinante con la detta Via, con ragioni **** Omissis ****, con vano scala e con ragioni **** Omissis ****, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 24 Via Terragna n. SN., piano:2 Ctg. A/3 di 3^ vani 4,5, sup. 96 mq., RC. euro 336,99.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai coniugi: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.500,00**

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Manduria (TA) - Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 990, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto pertinenziale della superficie di circa 27 (ventisette) metri quadrati, e ubicato nel piano seminterrato del fabbricato ubicato in Manduria (TA) in contrada "Giardinello", in Via Fra Bernardo da Casalnuovo, 27, al quale vi si accede dall'apposito scivolo posto sulla detta Via di Nuova Formazione; confinante con spazio di manovra comune, con ragioni **** Omissis **** e con quelle **** Omissis ****, salvi se altri. Nel catasto fabbricati al foglio 48, particella 990, sub 8, Via Terragna n. SN., piano: s1, Ctg. C/6 di 4^, consistenza 27 mq, sup. 32 mq., RC. euro 55,47.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai coniugi: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****.		