

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 304/2025

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

“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.”

contro

“*omissis*”

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



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI (C.F.: MGNPLA80B03E038M), domiciliato in Castellaneta (TA) alla Michael Collins n. 97/ – PEC: paolo.mignozzi@geopec.it, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 2433, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) n. 304/2025 promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro **omissis e omissis**.

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

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



del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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



i valori similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

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

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

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

A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e

come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

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

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione beni
R.G.E. 304/2025		Taranto (Ta) NCEU fg. 319 p.la 2994 subalterno 24 Cat. A/2 - 2 ^a classe, vani 6, Via Mazzini n. 21, piano 6.
	A FAVORE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
	CONTRO	omissis
Titolarità: omissis ;		

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Taranto, certificato di residenza degli esecutati nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

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

Dati catastali da atto di pignoramento							
Bene	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	2994	24	A/2	2	6 vani	650,74
In ditta: omissis							

SOPRALLUOGO

Lo scrivente, sentito l'Ausiliario Avv. Cosimo Buonfrate, comunicava a mezzo raccomandata A/R inviata il 02.01.2026 telematicamente, la data del sopralluogo, fissata per il 16.01.2026 alle ore 15,30 presso l'immobile pignorato.

In tale data, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in presenza dello scrivente, dell'Avv. Mariella Pasquale in sostituzione dell'Avv. Cosimo Buonfrate, nonché dei sig.ri **omissis** (esecutati).

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Tabella 2: Individuazione dei lotti

Individuazione dei lotti							
Procedura Esecutiva		Lotto		Descrizione bene			
R.G.E. 304/2025		Unico		TARANTO (Ta) NCEU fg. 319 p.la 2994 sub. 24			
Procedura Esecutiva							
R.G.E. 304/2025		A FAVORE		BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.			
		CONTRO		omissis			
Catasto urbano – dati originali							
Lotto	Fg.	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	319	2994	24	A/2	2	6 vani	650,74

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'abitazione di tipo signorile sita in Taranto, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Taranto, al foglio di mappa n. 319, particella 2994, subalterno 24, zona censuaria 1, ubicata al sesto piano attico di Via Mazzini n. 21. La distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta articolata nei seguenti vani: ingresso con ampio soggiorno, cucina, bagno patronale, doppio servizio, ripostiglio e ampio corridoio. L'appartamento risulta inoltre dotato di un balcone perimetrale di ampie dimensioni (trattasi di piano attico), sviluppato lungo l'intero fronte dell'unità immobiliare prospiciente le vie Mazzini e Acclavio, dal quale si gode di vista mare. Con riferimento alla descrizione planimetrico-funzionale, non sono state indicate le camere da letto in quanto, allo stato dei luoghi, i sig.ri **omissis** occupano porzione dell'appartamento contiguo, ubicato sul medesimo pianerottolo, ma di distinta proprietà e non ricompreso nell'oggetto del pignoramento, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo redatto dallo scrivente e sottoscritto dalle parti. I vani sopra indicati risultano delimitati da tramezzature interne realizzate in conci di tufo, con spessore variabile. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è coperta da solaio piano.

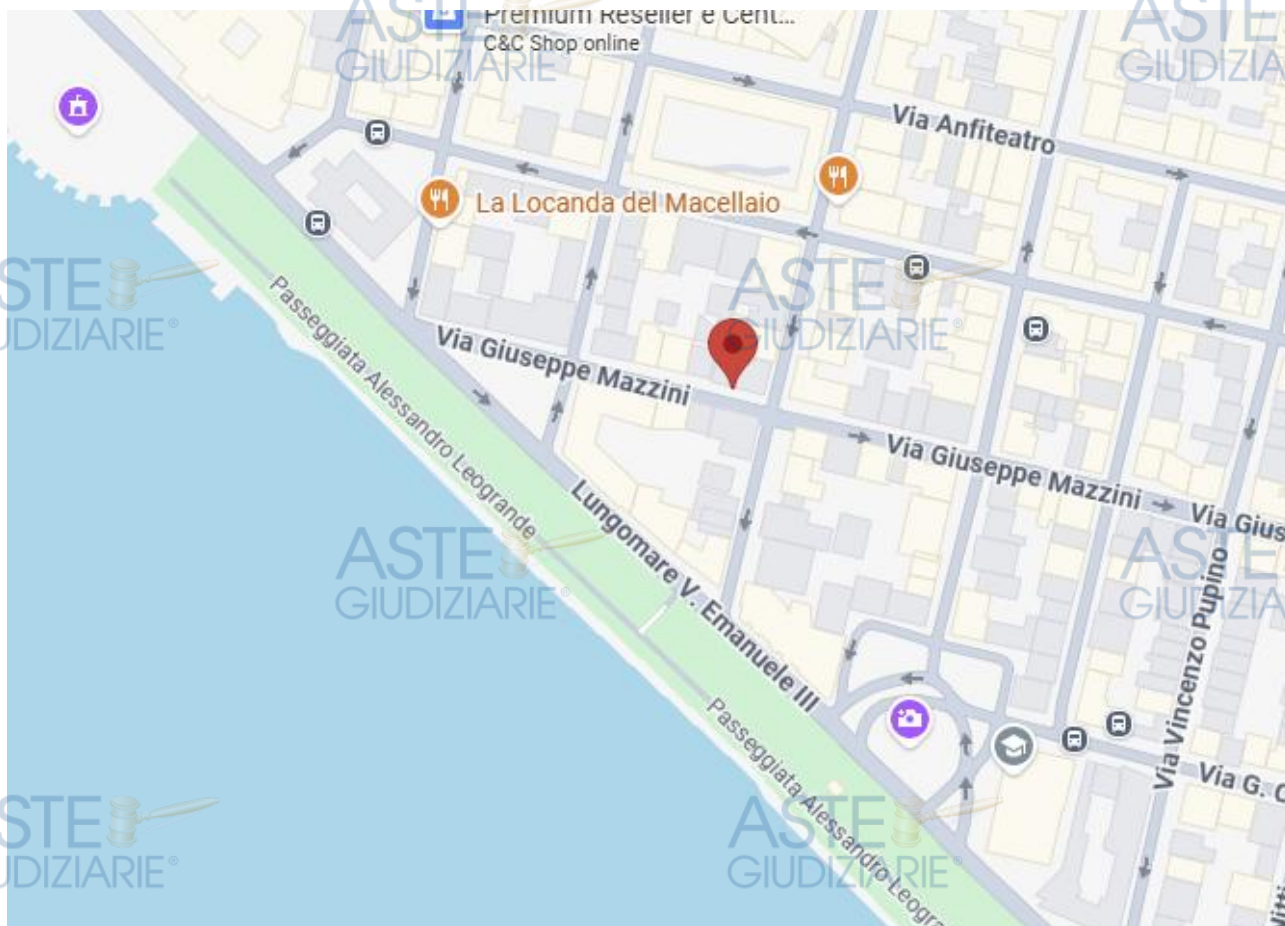
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in esame è ubicato al sesto ed ultimo piano di via Mazzini n. 61, ad angolo con Via Acclavio ed è destinato ad abitazione di tipo signorile. Esso si colloca nel Borgo di Taranto, in posizione pienamente centrale, a breve distanza dal Lungomare e dalle principali vie commerciali quali Via Di Palma, Via D'Aquino, Corso Italia.

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

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

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



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

Il corpo edilizio di cui l'abitazione de quo è parte integrante, è ubicato in via Mazzini n. 61 e si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra e sei piani superiori).

L'appartamento ubicato al sesto ed ultimo piano, dotato di ascensore, corrisponde a quello oggetto di procedura esecutiva (appartamento a sx uscendo dall'ascensore).

Dal punto di vista strutturale è costituito da muratura portante in conci di tufo dello spessore variabile, travi e solaio di copertura. L'intero fabbricato può essere qualificato come palazzotto residenziale in stile neoclassico dei primi del Novecento, inserito nel tessuto storico del borgo ottocentesco. Esso fu edificato in virtù di Licenza approvata dall'allora

Commissario, in data 27 febbraio 1924; i piani quarto, quinto e sesto attico, furono autorizzati il 04 giugno 1957 dalla Commissione Edilizia del Comune di Taranto e resi abitabili il 26 agosto 1958 mediante abitabilità n. 458.

FOTO 01



Prospetto principale, Via Mazzini, 21

FOTO 02



Prospetto su Via Acclavio

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento in esame è ubicato al sesto piano attico del fabbricato sopra descritto, al quale si accede attraverso androne scala patronale, affacciatesi su Via Mazzini n. 21 e mediante un'ampia scala rettilinea e parallela o in alternativa, mediante ascensore, si giunge al sesto piano, ove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento.

FOTO 03



Androne scala

FOTO 04



Balcone su Via Mazzini

FOTO 05



Balcone su Via Acclavio

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

FOTO 06



Ingresso

FOTO 07



Salotto (vista 1)

FOTO 8



Salotto (vista 2)

FOTO 9



Cucina (vista 1)

FOTO 10



Cucina (vista 2)

FOTO 11



Bagno patronale (vista 1)



FOTO 13



Bagno di servizio

FOTO 14



Cabina armadio

FOTO 15



Corridoio

FOTO 16



Vista da Via Mazzini

FOTO 17



Vista da Via Acclavio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(SEGUE PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI CON PUNTI DI PRESA)

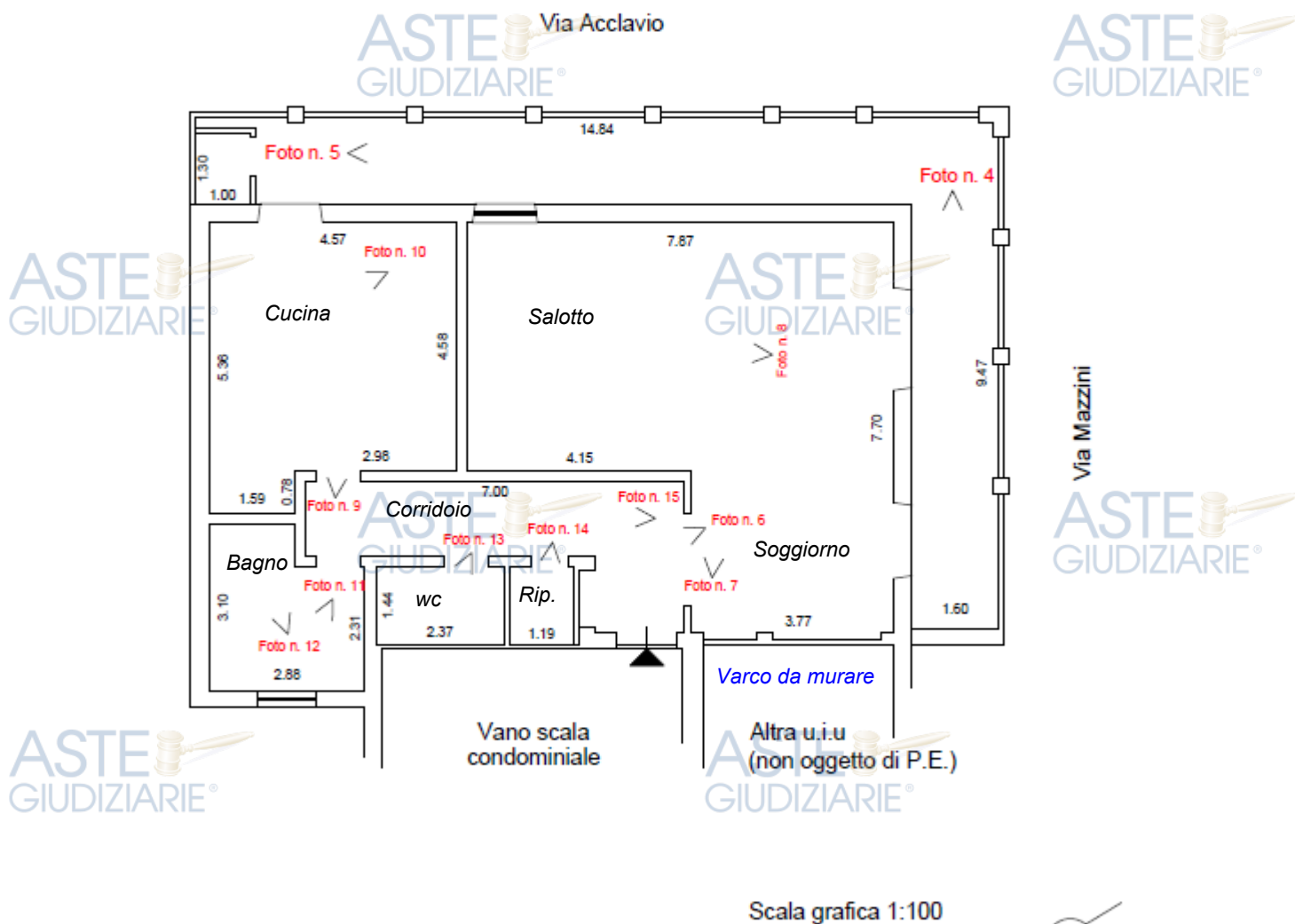
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA SESTO PIANO ATTICO

H= 3,00 m.

(Stato dei luoghi con indicazione dei punti di scatto)



Scala grafica 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie utile rilevata, relativa agli ambienti interni dell'abitazione, è di 95,23 mq, aventi un'altezza netta pari a 3,00 m.

Per quanto concerne l'aggetto esterno, invece, ha superficie totale, pari a mq 34,45; il piccolo ripostiglio ricavato nel balcone, ha superficie pari a 1,30 mq.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed areati per mezzo di finestre tranne il bagno di servizio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5. MATERIALI ED IMPIANTI

All'unità immobiliare in esame si accede da via Mazzini n. 21 (vedasi foto 01), mediante un ampio portone patronale a cui si ha accesso all'ampio androne condominiale (vedasi foto 03); per mezzo di una scala a doppia rampa rettilinea e parallela o, in alternativa mediante ascensore, si giunge al sesto piano attico, ove sono ubicate solo due unità immobiliari, ossia quella oggetto della presente perizia immobiliare, che si trova sbarcando sul pianerottolo a sinistra, ed un'altra unità immobiliare, estranea al procedimento.

Allo stato attuale l'appartamento risulta finemente rifinito in ogni minima parte, intonacato e pitturato, dotato di piastrelle in ceramica ed infissi, sia interni che esterni, in legno, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione e pavimentazione in parquet.

L'appartamento, pur essendo collocato all'ultimo piano, non risulta in alcun modo essere interessato da fenomeni infiltrativi e fessurativi e si presenta in ottime condizioni manutentive.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'abitazione oggetto di perizia, è ultimata dal punto di vista degli impianti tecnologici nonché delle rifiniture sia interne che esterne. La stessa unità immobiliare, attualmente non necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eccetto nei balconi dove i pilastri risultano essere bisognevoli di manutenzione, a causa della carbonatazione dei ferri di armatura.

Ai fini della vendita dell'eventuale vendita dell'appartamento, bisognerà ripristinare l'apertura che attualmente unisce l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare con parte dell'appartamento confinante. Come da verbale di sopralluogo, i sig.ri **omissis**, si sono impegnati a fare a proprie cure e spese i suddetti lavori nonché quelli relativi all'impianto termico.

Con pec del 21.01.u.s., lo scrivente contattava l'Amministratrice pro tempore del Condominio cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, al fine di conoscere se ci fossero eventuali lavori di manutenzione straordinaria dell'intero fabbricato, già deliberati, al fine di conoscere la quota spettante agli esecutati, nonché per conoscere se ci fossero eventuali debiti nei confronti della gestione condominiale.

In data 26.01.2026, l'Amministratrice, con sua pec, trasmetteva al sottoscritto, il prospetto



che di seguito si allega:



Gentile Ing. Mignozzi,
a seguito di Sua richiesta, per gli usi consentiti dalla legge, si comunica quanto
appresso.

Nel Condominio Via Mazzini 21 Taranto, sono attualmente in corso:

- Esercizio ordinario 2025
- Esercizio idrico 2025
- Esercizio ordinario 2026
- Esercizio straordinario lavori edificio
- Esercizio straordinario assemblea del 24/9/2024



Quanto ai versamenti dovuti/effettuati, sulla base della contabilità aggiornata
a data odierna, per l'unità immobiliare (identificata come A25 - catastalmente
L049 fg.319 part.2994 sub.24), sita al piano 6° dell'edificio di Via Mazzini
21 attualmente in capo a _____ per $\frac{3}{4}$ e

per $\frac{1}{4}$, si ha:

- per l'esercizio ordinario 2025, sulla base delle quote richieste a preventivo risulta debito di € 138,74;
- per l'esercizio idrico 2025, sulla base quote richieste a preventivo, risulta debito di € 64,98;
- per l'esercizio ordinario 2026, ad oggi non è ancora disponibile un bilancio e un piano di riparto;
- per l'esercizio straordinario lavori edificio, sulla base di quanto approvato, le quote complessivamente ammontano a € 20.794,53 (la relativa riscossione deve ancora avere inizio);



- per l' esercizio straordinario assemblea del 24/9/2024, sulla base di quanto approvato e di quanto finora richiesto, le quote risultano integralmente versate.

Per quanto noto a data odierna, il Condominio NON è interessato da vicende giudiziarie attive o passive.

Si comunica, ancora, che a data odierna NON vi sono altri lavori straordinari deliberati dall'assemblea.

Si precisa che la presente dichiarazione viene rilasciata sulla base della contabilità gestita dalla sottoscritta le cui risultanze saranno poi sottoposte al vaglio dell'assemblea condominiale e quindi fatte salve eventuali modifiche che dovessero essere adottate (ivi compresi eventuali conguagli).

Si evidenzia che per tutte le gestioni, sia quelle già in corso sia quelle future, le quote condominiali dovute, conformemente a quanto previsto dalla normativa, saranno poste a carico (cioè saranno richieste e/o rimborsate) del soggetto che risulterà titolare dei diritti reali sull'unità immobiliare di che trattasi.

Ci si riporta, infine, al disposto dell'art. 63 Disp. Att. C.C., in particolare nella parte in cui *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*.

Per tutto salvo errori ed omissioni.

Cordiali saluti

Anna Losito

***Gli importi indicati dall'Amministratrice di condominio, insieme a quelli di eventuali sanatorie, saranno decurtati dalla stima finale dell'immobile oggetto di valutazione.**

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici utili residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Ingresso - corridoio	12,19
Cucina	22,17
Bagno	7,90
Bagno di servizio	3,41
Ripostiglio	1,71
Ripostiglio 2	1,30
Soggiorno/Salotto	47,59

Ambiente	Superficie utile [mq]
Balcone Via Mazzini – Via Acclavio	34,45

Dall'analisi delle superfici riportate, si rileva l'assenza della destinazione d'uso "camera da letto", in quanto l'attuale zona notte insiste su porzione di immobile non ricompresa nella procedura esecutiva. Per rendere autonomamente abitabile l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si rende necessaria una diversa redistribuzione interna degli spazi, con conseguente modifica della destinazione d'uso dei vani.

In via progettuale, una possibile soluzione consiste nella trasformazione dell'attuale cucina in camera da letto e nella riconfigurazione dell'attuale soggiorno in ambiente soggiorno-cucina a configurazione open-space.

1.8. CONFINI

L'appartamento presenta i seguenti confini: a nord con altra proprietà privata, a sud con l'angolo di intersezione tra via Mazzini e via Acclavio, a est con via Acclavio e a ovest con via Mazzini.

Essendo ubicato al sesto piano attico, l'unità immobiliare beneficia di una vista panoramica sul mare.

1.9. PRATICA EDILIZIA

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

- ✓ Licenza del 1924 – completa di grafici
- ✓ Licenza sopraelevazione del quarto e quinto piano nonché del piano attico – completa di grafici, approvata dalla Commissione Edilizia il 27 Aprile 1957

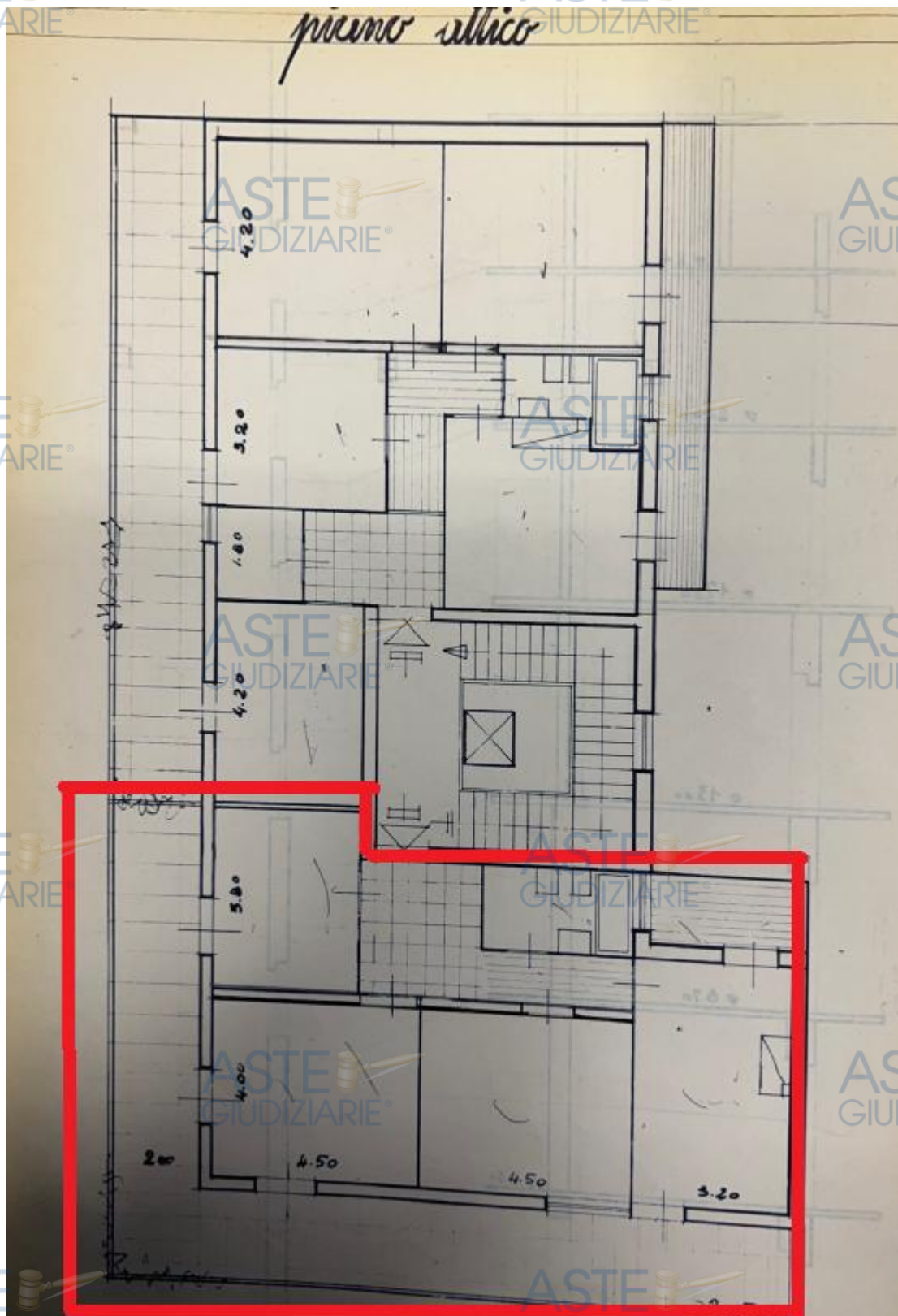
1.10. AGIBILITA'

Tra gli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, è presente il certificato di Abitabilità (n. 458 del 27 agosto 1958) relativa all'intero condominio.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

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

- Dal confronto tra i grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (progetto approvato nell'anno 1957) e lo stato di fatto dei luoghi, emerge che, a progetto, parte dell'attuale bagno padronale insisteva su un balconcino. Tuttavia, dall'esame dei materiali costruttivi, a giudizio dello scrivente perito, non si configura un abuso edilizio successivo alla realizzazione del fabbricato, bensì una variante in corso d'opera, mai formalmente comunicata all'Ufficio Tecnico competente;
- Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella demolizione di n. 2 tramezzi al fine di creare l'attuale soggiorno – salotto che si evince nella planimetria dello stato dei luoghi (pag. 17 della presente perizia).



- La distribuzione interna originaria dell'immobile **differisce** da quella rilevata in sopralluogo. Tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con una spesa stimata di € 3.000,00 (euro tremila/00), comprensiva di oneri tecnici e aggiornamento della planimetria catastale; tale importo verrà decurtato dal valore stimato dell'unità immobiliare;
- riguardo alla chiusura del varco che collega l'unità immobiliare in perizia con l'appartamento prospiciente (estraneo alla procedura), *l'intervento sarà eseguito a cura e spese dei sig.ri **omissis***, come indicato nel verbale di sopralluogo. *In caso di inadempimento, il valore dell'immobile subirà una ulteriore decurtazione di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)*, comprensiva anche del distacco dell'impianto termico condiviso con i vani dell'unità immobiliare estranea;
- somme relative a lavori di manutenzione straordinaria già deliberati: € 20.794,53 (euro ventimilasettecentonovantaquattro/53);
- esercizio ordinario 2025: € 138,74 (centotrentotto/74);
- esercizio idrico 2025: € 64,98 (sessantaquattro/98).

SOMME DA SOTTRARRE ALLA STIMA FINALE DELL'IMMOBILE:

€ 23.998,25 (euro ventitremilanovecentonovantotto/25)

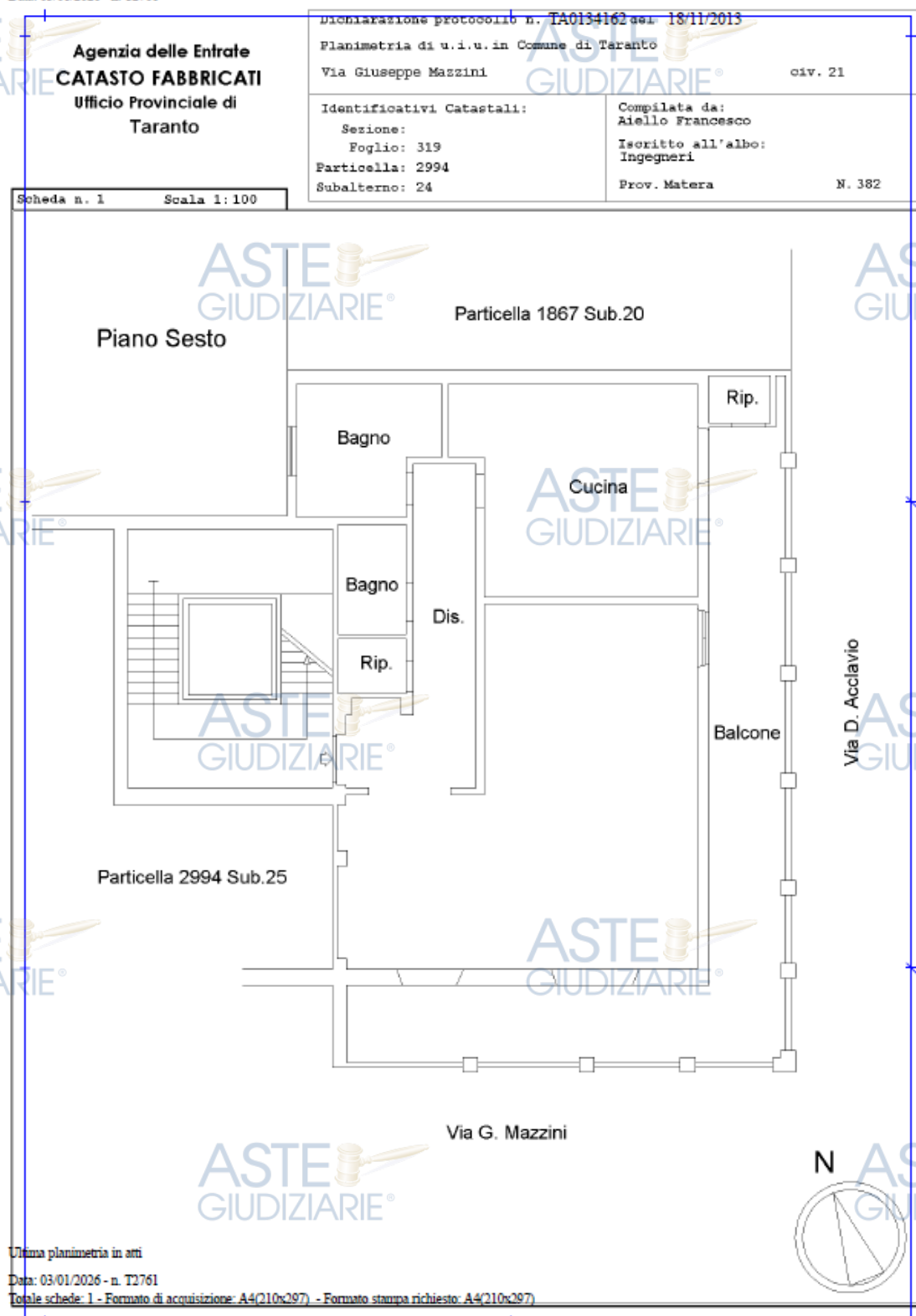
arrotondato in eccesso: **€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**



1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate, NON ha evidenziato difformità (si allega planimetria catastale)





1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà omissis	1/4	Atto di cessione quote	Notaio Vincenzo Vinci	24/01/1985	31/01/1985	1955/1710
Proprietà omissis	3/4	Atto di cessione quote	Notaio Vincenzo Vinci	24/01/1985	31/01/1985	1955/1710

- La signora **omissis** risultava già proprietaria nel 1985, di quota pari a 1/2 indiviso, unitamente al germano **omissis**, a titolo di atto pubblico rogato in data 26 febbraio 1980 dal Notaio Vincenzo Vinci e trascritto in data 20 marzo 1980 ai nn. 4802/4417

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3526	8560	26/02/1980	Atto di Compravendita	omissis	omissis
1955/1710	20145	24/01/1985	Atto di cessione quote	omissis	omissis
26307	19555	15/10/2025	Atto esecutivo cautelare	Verbale di pignoramento immobili	

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3784	264	19/02/2014	Ipoteca Volontaria	Banca Nazionale del Lavoro	omissis

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dai sig.ri **omissis**

1.16. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

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

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

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

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

Tabella 7: Computazione superfici

Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale [Mq]
Appartamento			
Superficie lorda vani principali	113,32	100%	113,32
Superficie balcone Via Mazzini-Acclavio	34,45	25%	8,61
Superficie commerciale totale			121,93

VALORE COMPLESSIVO: € 293.018,00 (diconsi euro duecentonovantatremiladiciotto/00) – arrotondato per difetto ad **€ 293.000,00** (diconsi euro duecentonovantatremila/00) già decurtati delle somme indicate in perizia a pag. n. 224

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Castellaneta 30/01/2026

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