

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5	9

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	14
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17

Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 319/2025 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.000,00	22



All'udienza del 02/01/2026, 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. e in data 08/01/2026 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) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

Appartamento sito al quinto piano della scala "L5" dell'edificio "A6", alla Piazza G.B. Tedesco civico 18, distinto con 1 l numero interno 10, composto di vani catastali 7 (sette), confinante con proprietà della società **** Omissis **** o suoi aventi causa e col vano scala, salvo altri; in catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1725, ZC 1, categ. A/3 di 2^a cl., vani 7, R.C.Euro 614,58, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano 5.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

Locale ad uso cantina pertinenziale sito nel piano interrato della scala L5 dell'edificio "A6", distinto con il nr. interno "C3", della superficie di mq 10 circa e per quanta effettivamente è, confinante con corridoi delle cantine e con proprietà della società "REO COICR (5) srl" o suoi aventi causa.

In catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1742, ZC 1, categ.C/2 di 2^a cl., 10 mq, R.C.Euro 29,44, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano s1.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

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. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, oltre il certificato di residenza ed estratto riassunto di matrimonio, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

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. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati nella certificazione notarile, oltre il certificato di residenza ed estratto riassunto di matrimonio, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

L'immobile confina con proprietà della società **** Omissis **** o suoi aventi causa e col vano scala, salvo altri

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

L'immobile confina con corridoi delle cantine e con proprietà della società "REO COICR (5) srl" o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	97,50 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	5

balconi	13,60 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				113,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
cantinola	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,70 m	s1
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1993 al 06/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano 5
Dal 06/05/2002 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano 5
Dal 28/05/2004 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 614,58 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1993 al 06/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 2.944,00 Piano s1
Dal 06/05/2002 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 29,44 Piano s1
Dal 28/05/2004 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 29,44 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

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
	206	31	1725	1	A3	2	7 vani	121 mq	614,58 €	5	

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo si è constatata la corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	31	1742	1	C2	2	10 mq	10 mq	29,44 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo si è constatata la corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

L'abitazione e' parte di un grosso complesso edilizio a destinazione in gran parte residenziale, composto da piano interrato destinato in parte a cantinole ed in parte a centrale idrica, piano terra destinato ad attivita' commerciale ed in parte destinato a porticato, piano interrato destinato a depositi, e piani superiori destinati a civile abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato e' realizzato con struttura trilitica in cls

armato e solai latero cementizi.

L'appartamento, al quinto piano, si presenta in discreto stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in maiolica, pareti cucina e servizi igienici piastrellate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in metallo, non a taglio termico, porta di ingresso del tipo blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; è presente l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS con caldaia a gas standard.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

L'immobile è parte di un grosso complesso edilizio a destinazione in gran parte residenziale, composto da piano interrato destinato in parte a cantinole ed in parte a centrale idrica, piano terra destinato ad attività commerciale ed in parte destinato a porticato, piano interrato destinato a depositi, e piani superiori destinati a civili abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

Il bene, al quinto interrato, si presenta in discreto stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da battuto di cemento, pareti intonacate, porta di accesso in acciaio zincato.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

L'immobile risulta occupato da:

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

L'immobile risulta occupato da:

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

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2004 al 13/01/2026	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Quaranta Angelo Raffaele	28/05/2004	32558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	03/06/2004	9655	
		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 attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2004 al 13/01/2026	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Quaranta Angelo Raffaele	28/05/2004	32558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	03/06/2004	9655	
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 , EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 11/09/2009
Reg. gen. 24669 - Reg. part. 6580
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: dott. Vincenzo Vinci
Data: 10/09/2009
N° repertorio: 63250
N° raccolta: 24798
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Taranto il 22/06/2010
Reg. gen. 17200 - Reg. part. 3769
Importo: € 28.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 16.883,85
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 828/2010
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Taranto il 26/05/2011
Reg. gen. 13477 - Reg. part. 3122
Importo: € 45.060,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.530,43

Rogante: Equitalia Pragma spa con sede in Pescara
Data: 11/05/2011
N° repertorio: 1207
N° raccolta: 10611

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Taranto il 15/11/2013
Reg. gen. 20796 - Reg. part. 2414
Importo: € 66.627,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.313,58
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 2145
N° raccolta: 10613

- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Taranto il 09/02/2024
Reg. gen. 3889 - Reg. part. 351
Importo: € 420.986,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.493,07
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma
Data: 09/02/2024
N° repertorio: 5896
N° raccolta: 10624

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 01/10/2014
Reg. gen. 18688 - Reg. part. 14918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 28/05/2018
Reg. gen. 11220 - Reg. part. 7659
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 14/11/2025
Reg. gen. 29526 - Reg. part. 21906
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 11/09/2009
Reg. gen. 24669 - Reg. part. 6580
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: dott. Vincenzo Vinci
Data: 10/09/2009
N° repertorio: 63250
N° raccolta: 24798
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Taranto il 22/06/2010
Reg. gen. 17200 - Reg. part. 3769
Importo: € 28.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 16.883,85
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 828/2010
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Taranto il 26/05/2011
Reg. gen. 13477 - Reg. part. 3122
Importo: € 45.060,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.530,43
Rogante: Equitalia Pragma spa con sede in Pescara
Data: 11/05/2011
N° repertorio: 1207
N° raccolta: 10611
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Taranto il 15/11/2013
Reg. gen. 20796 - Reg. part. 2414
Importo: € 66.627,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.313,58
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 2145
N° raccolta: 10613

- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Taranto il 09/02/2024
Reg. gen. 3889 - Reg. part. 351
Importo: € 420.986,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.493,07
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma
Data: 09/02/2024
N° repertorio: 5896
N° raccolta: 10624

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 01/10/2014
Reg. gen. 18688 - Reg. part. 14918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 28/05/2018
Reg. gen. 11220 - Reg. part. 7659
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 14/11/2025
Reg. gen. 29526 - Reg. part. 21906
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui è parte l'immobile è stato costruito con C. E. n. 38 del 10/02/1987, C. E. di variante n. 86 del 17/03/1993 e D.I.A. n. 716 del 11/03/2002, ai quali titoli è seguito Certificato di Agibilità n. 232 del 16/11/2004.

L'immobile risulta aderente al grafico afferente i titolo edilizio, al netto di lievi difformità contenute entro le tolleranze del 2% delle misure del titolo abilitativo, come previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui è parte l'immobile è stato costruito con C. E. n. 38 del 10/02/1987, C. E. di variante n. 86 del 17/03/1993 e D.I.A. n. 716 del 11/03/2002, ai quali titoli è seguito Certificato di Agibilità n. 232 del 16/11/2004.

L'immobile risulta aderente al grafico afferente i titolo edilizio, al netto di lievi difformità contenute entro le tolleranze del 2% delle misure del titolo abilitativo, come previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO 10, PIANO 5**

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

Con pec del 04/02/2026 è stata fatta richiesta di rendicontazione spese all'amministratore protempore del condominio. Ci si riserva di integrare le informazioni sui vincoli od oneri condominiali ad avvenuta ricezione del riscontro da parte dell'amministratore protempore.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TARANTO (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO N. 18 ,
EDIFICIO A6, SCALA L5, INTERNO C3, PIANO SN**

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

Con pec del 04/02/2026 è stata fatta richiesta di rendicontazione spese all'amministratore protempore del condominio. Ci si riserva di integrare le informazioni sui vincoli od oneri condominiali ad avvenuta ricezione del riscontro da parte dell'amministratore protempore.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5
Appartamento sito al quinto piano della scala "L5" dell'edificio "A6", alla Piazza G.B. Tedesco civico 18, distinto con il numero interno 10, composto di vani catastali 7 (sette), confinante con proprietà della società **** Omissis **** o suoi aventi causa e col vano scala, salvo altri; in catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1725, ZC 1, categ. A/3 di 2^a cl., vani 7, R.C.Euro 614,58, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.710,00

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.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn
Locale ad uso cantina pertinenziale sito nel piano interrato della scala L5 dell'edificio "A6", distinto con il nr. interno "C3", della superficie di mq 10 circa e per quanta effettivamente è, confinante con corridoi delle cantine e con proprietà della società "REO COICR (5) srl" o suoi aventi causa. In catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1742, ZC 1, categ.C/2 di 2^a cl., 10 mq, R.C.Euro 29,44, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano s1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.300,00

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	113,40 mq	650,00 €/mq	€ 73.710,00	100,00%	€ 73.710,00

Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5					
Bene N° 2 - Cantina Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn	2,00 mq	650,00 €/mq	€ 1.300,00	100,00%	€ 1.300,00
Valore di stima:					€ 75.010,00

Valore di stima: € 75.010,00

Valore finale di stima: € 75.000,00

Il valore finale del lotto pari a 75.010,00 euro viene infine arrotondato a 75.000,00 euro.

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.

Taranto, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto



- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - check list art. 567
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ Altri allegati - ricevute trasmissioni alle parti



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5
Appartamento sito al quinto piano della scala "L5" dell'edificio "A6", alla Piazza G.B. Tedesco civico 18, distinto con 1 l numero interno 10, composto di vani catastali 7 (sette), confinante con proprietà della società **** Omissis **** o suoi aventi causa e col vano scala, salvo altri; in catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1725, ZC 1, categ. A/3 di 2^ cl., vani 7, R.C.Euro 614,58, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn
Locale ad uso cantina pertinenziale sito nel piano interrato della scala L5 dell'edificio "A6", distinto con il nr. interno "C3", della superficie di mq 10 circa e per quanta effettivamente è, confinante con corridoi delle cantine e con proprietà della società "REO COICR (5) srl" o suoi aventi causa. In catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1742, ZC 1, categ.C/2 di 2^ cl., 10 mq, R.C.Euro 29,44, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano s1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 75.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1725, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	113,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito al quinto piano della scala "L5" dell'edificio "A6", alla Piazza G.B. Tedesco civico 18, distinto con 1 l numero interno 10, composto di vani catastali 7 (sette), confinante con proprietà della società **** Omissis **** o suoi aventi causa e col vano scala, salvo altri; in catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1725, ZC 1, categ. A/3 di 2^ cl., vani 7, R.C.Euro 614,58, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Taranto (TA) - PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18 , edificio A6, scala L5, interno C3, piano sn		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 1742, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Locale ad uso cantina pertinenziale sito nel piano interrato della scala L5 dell'edificio "A6", distinto con il nr. interno "C3", della superficie di mq 10 circa e per quanta effettivamente è, confinante con corridoi delle cantine e con proprietà della società "REO COICR (5) srl" o suoi aventi causa. In catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31 sub. 1742, ZC 1, categ.C/2 di 2^ cl., 10 mq, R.C.Euro 29,44, PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 18, Edificio A6, Scala L5, Interno 10, Piano s1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****.		