

**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****N. 339/2024 RGE****LOTTO UNICO****OGGETTO:**

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

**“ALTEA SPV S.r.l.”***contro***“\*\*\*”****Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO****(ruolo dott.ssa Zanna Francesca)****Tecnico incaricato alla stima:****Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**

**Indice**

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Indice.....                                                                    | 2  |
| Premessa.....                                                                  | 3  |
| Descrizione dei beni come da atto di pignoramento .....                        | 8  |
| Operazioni peritali.....                                                       | 8  |
| Sopralluogo .....                                                              | 8  |
| 1. Reindividuazione dei beni.....                                              | 9  |
| 1.1 Descrizione sintetica generale.....                                        | 10 |
| 1.2 Caratteristiche della zona .....                                           | 10 |
| 1.3 Descrizione del Lotto Unico .....                                          | 11 |
| 1.4 Documentazione fotografica .....                                           | 13 |
| 1.5 Stato manutentivo .....                                                    | 15 |
| 1.6 Superfici rilevate .....                                                   | 15 |
| 1.7 Confini .....                                                              | 16 |
| 1.8 Pratica edilizia.....                                                      | 16 |
| 1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale .....         | 16 |
| 1.10 Agibilità .....                                                           | 17 |
| 1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento ..... | 17 |
| 1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....                         | 18 |
| 1.13 Stato di possesso del Lotto Unico .....                                   | 18 |
| 1.14 Spese condominiali .....                                                  | 18 |
| 1.15 Documentazione allegata e verificata .....                                | 18 |
| 1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo .....                       | 19 |
| 1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito .....              | 21 |
| 1.18 Descrizione sintetica .....                                               | 22 |

## Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (c.f.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, con provvedimento del 16.06.2025 reso dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Taranto, Dott. Andre Paiano, è stata nominata Esperto Estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero **339/2024** RGE promossa da **ALTEA SPV S.r.l.** contro **\*\*\***. Nel predetto decreto di nomina, del 16.05.2025, l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto quanto segue:

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

*- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:*

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare l'esperto precisi:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;  
oppure*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47



ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di

registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

In esecuzione dell'incarico ricevuto la scrivente, avendo depositato istanza di accettazione dell'incarico in data 02.03.2026, ha provveduto alla redazione del presente elaborato peritale.

## Descrizione dei beni come da atto di pignoramento

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

**Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare**

| Descrizione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura Esecutiva                                           |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 339/2024 RGE                                                  | Descrizione pignoramento | Bene immobile di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di *** situato in Taranto via Temenide n. 76 catastalmente identificato al NCEU del predetto Comune come segue: Via Temenide n.76, Piano 1, fg. 243, particella 33, sub. 5, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, Sup. Catastaale 79 mq, Rendita € 348,61 |
|                                                               | A FAVORE                 | ALTEA SPV S.r.l. - c.f. 12398590963                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                               | CONTRO                   | ***<br>***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Dati catastali dei beni immobili pignorati |     |       |     |           |        |             |       |          |
|--------------------------------------------|-----|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------|----------|
| Lotto                                      | Fg. | P.lla | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Piano | Rendita  |
| Comune di Taranto                          |     |       |     |           |        |             |       |          |
| UNICO                                      | 243 | 33    | 5   | A/4       | 3      | 4,5 vani    | 1     | € 348,61 |

## Operazioni peritali

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

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

## Sopralluogo

La scrivente esperta, previa raccomandata A/R, unitamente al custode giudiziario - Avv. Lorenza Cacciapaglia ha inoltrato una prima missiva per il sopralluogo del 24.09.2025. In tale data nessuno era presente per i debitori e pertanto è stata immessa in cassetta nuova missiva con cui si chiedeva di prendere urgentemente contatti con l'esperto ovvero con il custode giudiziario. Anche questo tentativo risultava vano e pertanto si procedeva a rifissare un nuovo sopralluogo per il 12.01.2026.





Non avendo avuto accesso all'immobile anche nel corso di quest'ultimo sopralluogo il custode giudiziario – Avv. Cacciapaglia – formulava istanza al GE affinché emetteva ordine di accesso forzato.

In virtù di tale provvedimento, prontamente reso da questo GE il 29.01.2026 e notificato il successivo 03.03.2026, in data 22 aprile 2026 il debitore \*\*\* consentiva l'accesso al compendio immobiliare pignorato. Nel corso delle operazioni di sopralluogo la deducente ha avuto libero accesso all'unità immobiliare ed ha proceduto ed effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dei luoghi. Si è accertato altresì l'esistenza di eventuali difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale ed urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine delle suddette operazioni, la sottoscritta Ing. Acquaro, non ritenendo necessario effettuare ulteriori accessi all'immobile pignorato, ha dichiarato concluse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale da parte di tutti i presenti.

## 1. Reindividuazione dei beni

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

**Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti**

| Classificazione dei Lotti |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |        |                      |          |
|---------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|----------------------|----------|
| Procedura Esecutiva       | Lotto |       | Descrizione dell'unità immobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |                      |          |
| 339/2024<br>RGE           | Unico |       | Piena proprietà di un appartamento ubicato in Taranto alla Temenide n. 76, piano primo, catastalmente identificato al NCEU del predetto Comune come segue: Via Temenide n.76, Piano 1, fg. 243, particella 33, sub. 5, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, Sup. Catastaale 79 mq, Rendita € 348,61. |           |        |                      |          |
| Catasto urbano Taranto    |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |        |                      |          |
| Lotto                     | Fg.   | P.lla | Sub                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Categoria | Classe | Consistenza          | Rendita  |
|                           |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |        | Superficie catastale |          |
| Unico                     | 243   | 33    | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A/4       | 3      | 4,5 vani             | € 348,61 |
|                           |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |        | 79 mq                |          |

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

## 1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Taranto alla via Temenide n. 76, nei pressi degli uffici del Giudice di Pace di Taranto, della superficie catastale di 79 mq posta al primo piano senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale suddiviso in ingresso-disimpegno, da cui si accede a sinistra alla cucina ed ad una prima camera da letto, frontalmente ad un'altra camera letto ed a destra al soggiorno. Il tutto si completa con area scoperta confinante con la detta via e con un balcone prospiciente il cortile interno condominiale chiuso con una veranda in alluminio da cui si accede al bagno ed a un piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare confinante con via Temenide, cortile interno comune, vano scale comune e con proprietà di terzi, risulta distinto nel NCEU al **fg. 243, part. 33, sub. 5**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita catastale € 348,61.

## 1.2 Caratteristiche della zona

Il Lotto Unico è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Taranto (TA) di fronte gli uffici del Giudice di Pace di Taranto e nelle vicinanze dell'Ospedale Pubblico "SS Annunziata" nonché del Corso Italia, una delle strade principali del comune di Taranto. Il fabbricato cui fa parte l'appartamento in descrizione è costituito da un piano terra e quattro piani superiori. La zona è ben servita da aree di parcheggio ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi abitazioni per civile abitazioni e di attività commerciali.



Figura 1 - Individuazione della zona



### 1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Taranto alla via Temenide n. 76, nei pressi degli uffici del Giudice di Pace di Taranto, della superficie catastale di 79 mq, posta al primo piano senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale.

Oltrepassata la porta di accesso, a mezzo di ampio ingresso è possibile accedere a sx alla cucina ed all'adiacente camera da letto matrimoniale, all'ulteriore cameretta frontalmente ed al vano soggiorno – sala pranzo sulla destra.

La cucina risulta essere altresì confinante con un balcone reso chiuso a mezzo di veranda in anticorodal su cui insiste un modesto ripostiglio ed il bagno. Tali ambienti possono essere praticati anche attraversando la camera da letto matrimoniale.

Il piano di calpestio risulta essere rivestito con gres bianco di dimensioni 40 x 40 cm, eccezion fatta per il bagno per il quale è stata adottata la soluzione della ceramica di dimensioni 25 x 25 cm di colore beige. Le pareti sono intonacate a liscio e rifinite con pittura bianca ad esclusione della zona della cucina ove insiste il mobilio, protetta da piastrelle di colore beige, e del bagno, rivestito con piastrelle di colore bianco di dimensioni 25 x 30 cm sino ad un'altezza di circa 1,5 mt dal piano di calpestio.

L'illuminazione ed il ricircolo naturale dell'aria avviene a mezzo di aperture prospicienti la via Temenide ed il cortile interno, fatta eccezione per il ripostiglio, il bagno e la cameretta che risultano essere ciechi.

Le porte interne presentano telaio in legno con vetrata centrale mentre gli infissi esterni sono in anticorodal con sistema di oscuramento di tipo a persiana di colore verde (presente unicamente in corrispondenza del balcone a confine con la via Temenide).

La fornitura di luce ed acqua è garantita dall'allaccio alla rete pubblica cittadina. Il tradizionale impianto di riscaldamento con radianti risulta essere assente, sostituito con climatizzatore split.

Le facciate del fabbricato si presentano in più parti ammalorate ed il portone di ingresso a doppia anta risulta in anticorodal vetrato. L'androne scale è rivestito in brecciato con scaglie di cemento mentre le scale sono rivestite con travertino. Lo stato di conservazione dei muri è mediocre.



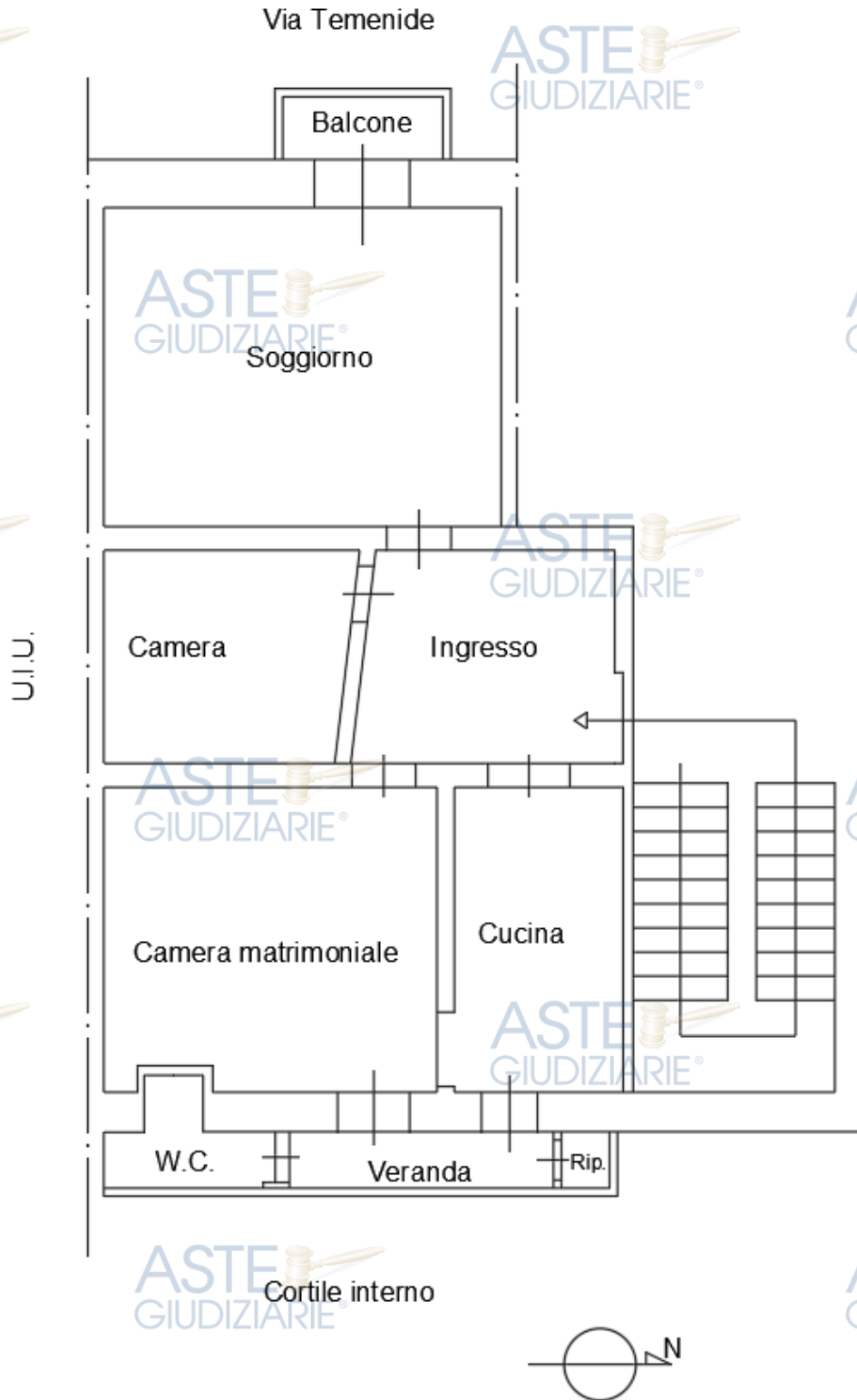


Figura 2 – Pianta immobile



#### 1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Ingresso - disimpegno



Foto 2 – Soggiorno – sala pranzo





Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Balcone cortile interno (particolare ripostiglio e bagno)



### 1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare de quo risulta essere in stato manutentivo sufficiente con finiture di tipo economico. Si segnala che nella camera da letto, nei pressi del muro a confine con il bagno, insistono forme di umidità di colore avorio, con estensione dal piano di calpestio sino ad un'altezza di circa 50 cm, unitamente a proliferazione di muffa, efflorescenze saline e distacco strato di pittura; tali forme con molta probabilità risultano essere imputabili a ponte termico ma anche a possibili infiltrazioni provenienti dalla doccia. Inoltre in corrispondenza dell'intradosso del solaio del vano ingresso nell'area prossima alla camera da letto si è accertata la presenza di macchie di colore giallastre rivenienti da pregressi fenomeni di infiltrazione che risultano essere state risolte. Il fabbricato nel complesso non necessita di immediati interventi di manutenzione straordinaria.



Foto 5 – Stato conservativo camera matrimoniale

### 1.6 Superfici rilevate

La visione diretta dell'immobile ed il relativo rilievo metrico hanno permesso di determinare la superficie utile sviluppata da ciascun ambiente costituente nel complesso il Lotto Unico.

Si veda nel dettaglio la Tabella 3 riportata nella pagina successiva.





Tabella 3: Superfici

| Ambiente - vano            | Superficie (Mq) |
|----------------------------|-----------------|
| Ingresso                   | 8,5             |
| Cucina                     | 8,2             |
| Soggiorno – sala pranzo    | 19,8            |
| Camera matrimoniale        | 15,6            |
| Cameretta                  | 8,1             |
| Bagno                      | 2,0             |
| Ripostiglio                | 0,4             |
| Balcone via Temenide       | 1,6             |
| Veranda                    | 2,3             |
| <b>Superficie Utile</b>    | <b>64,9</b>     |
| <b>Superficie Scoperta</b> | <b>1,6</b>      |

## 1.7 Confini

Il Lotto UNICO risulta essere così circoscritto:

- con Via Temenide, con vano scale, con cortile condominiale e con altre unità immobiliari.

Tabella 4: Dati catastali

| Catasto urbano - Dati originali                                          |     |       |     |           |        |                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----|-----------|--------|----------------------|----------|
| Lotto                                                                    | Fg. | P.lla | Sub | Categoria | Classe | Consistenza          | Rendita  |
|                                                                          |     |       |     |           |        | Superficie catastale |          |
| Unico                                                                    | 243 | 33    | 5   | A/4       | 3      | 4,5 vani             | 348,61 € |
|                                                                          |     |       |     |           |        | 79 mq                |          |
| In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà ciascuno di *** e ***— |     |       |     |           |        |                      |          |

## 1.8 Pratica edilizia

La visura diretta eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) ha evidenziato che la costruzione dell'immobile de quo è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 e che, per ampliamento superficiale realizzato mediante chiusura con veranda della struttura muraria adibita a balcone a confine con il cortile interno, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 07 dicembre 2000 con il numero 2150/Ca seguito di domanda presentata al Comune di Taranto in data 24 novembre 1986 con protocollo n. 243.

## 1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

### i. Conformità urbanistico edilizia

Il confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria ha evidenziato la presenza di un'unica variazione rappresentata dalla realizzazione di una doccia in





corrispondenza del muro esterno che risulta essere comune alla camera da letto matrimoniale ed al bagno. Tale variazione risulta essere interna e non altera il prospetto esterno dell'edificio, tuttavia si ritiene necessario presentare pratica dichiarativa dell'avvenuto intervento che risulta esser stato eseguito in assenza di titolo, concessione o permesso di costruire. La somma per la presentazione della stessa, comprensiva di sanzioni, spese amministrative ed onorario tecnico abilitato, risulta esser stata considerata nel calcolo del valore unitario di mercato dell'immobile.

#### ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio – Comune di Taranto ha evidenziato l'esistenza di difformità, la realizzata doccia nel muro a confine tra camera da letto matrimoniale e bagno, per la quale si renderà necessario procedere ad istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a mezzo di tecnico abilitato e con esborso di una somma economica quantificata in Euro 1.000,00, comprensiva dell'onorario del tecnico e delle spese amministrative. Tale somma è già stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico.

### 1.10 Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità per l'immobile de quo. Secondo quanto riferito dal competente Ufficio, lo stesso risulterebbe esser stato rilasciato unicamente per il piano secondo e per il piano terzo del fabbricato di via Temenide n. 76.

### 1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 20.12.2024 al n. 24423 reg. part., l'unità immobiliare in questione si apparteneva in misura della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà al debitore esecutato \*\*\* e \*\*\* per averlo acquistato con atto di compravendita redatto per notar Dott. Giulia Maria VENNARI del 26.06.2013 – Rep. 654, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Taranto il 04.07.2013 al n. 10398 reg. part. da \*\*\*, nata a Taranto il 21.11.1957. Si precisa che i debitori \*\*\* sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Si veda nel proseguo la Tabella 5, riassuntiva dei sopradescritti dati.

**Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

| Data di trascrizione del pignoramento: 08 novembre 2025 |                |                       |            |                  |              |       |
|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|------------|------------------|--------------|-------|
| Diritto                                                 | Quota          | Pervenuto per         | Data       | Notar            | Data         | NRG   |
|                                                         |                |                       |            |                  | Trascrizione | NRP   |
| Taranto (TA) – Fg. 243 – P.Ila 33 – Sub. 5              |                |                       |            |                  |              |       |
| Proprietà                                               | ½ ciascuno *** | Atto di compravendita | 26.06.2013 | Dott.ssa Venneri | 04.07.2013   | 13465 |

| Data di trascrizione del pignoramento: 08 novembre 2025 |  |  |  |  |       |
|---------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------|
|                                                         |  |  |  |  | 10398 |

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

| Formalità                            |                                   |            |                                       |                  |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------------|------------------|
| NRP<br>(Numero Registro Particolare) | NRG<br>(Numero Registro Generale) | Del        | Tipo                                  | A favore         |
| 31970                                | 24423                             | 20.12.2024 | Trascrizione pignoramento immobiliare | ALTEA SPV S.r.l. |
| 1505                                 | 13466                             | 04.07.2013 | Iscrizione ipotecaria                 | Unicredit S.p.A. |
| 2237                                 |                                   | 06.11.2013 | Annotazione ad iscrizione ipotecaria  | Unicredit S.p.A. |
| 2238                                 |                                   | 06.11.2013 | Annotazione ad iscrizione ipotecaria  | Unicredit S.p.A. |
| 2236                                 |                                   | 06.11.2013 | Annotazione ad iscrizione ipotecaria  | Unicredit S.p.A. |

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

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

1.14 Spese condominiali

Secondo quanto appurato in sede di visione diretta dell’immobile, la gestione condominiale è affidata al dott. De Bellis, con studio in Taranto alla via Temenide n. 36. La spesa condominiale mensile ammonta a circa 18,0 euro.

1.15 Documentazione allegata e verificata

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

Tabella 7: Documentazione allegata

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

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

### 1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

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

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

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

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



Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 400,00 €.

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

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

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

**Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico**

| Tipologia di superficie                                                          | Mq   | Coefficiente di imputazione | Valore Mq   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-------------|
| Superficie lorda, compresi muri interni e muri esterni condivisi imputati al 50% | 69,6 | 100%                        | 69,6        |
| Superficie muri esterni non condivisi                                            | 7,3  | 30%                         | 7,3         |
| Superficie scoperta                                                              | 1,6  | 30%                         | 0,5         |
| <b>Superficie commerciale</b>                                                    |      |                             | <b>77,4</b> |

**Tabella 10: Determinazione del valore di mercato**

| Superficie commerciale | Valore unitario di mercato | Valore di mercato |
|------------------------|----------------------------|-------------------|
| 77,0 mq                | 400,00 €/mq                | 30.800,00 €       |

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

| Valore complessivo     | Percentuale di riduzione | Risultato operazione |
|------------------------|--------------------------|----------------------|
| 30.800,00 €            | 5%                       | 1.540,00 €           |
| <b>Valore corretto</b> |                          |                      |
| 29.260,00 €            |                          |                      |

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di



manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Uno.

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

| Valore di mercato Lotto Unico |
|-------------------------------|
| 29.260,00 €                   |

### 1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

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

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

**Tabella 13: Calcolo del valore commerciale**

| CALCOLO FITTO MENSILE         |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)   | VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq mese) |
| 77,00                         | 2,0                             |
| 154,00                        |                                 |
| CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO |                                 |
| FITTO MENSILE                 | N° MESI                         |
| 154,00                        | 12                              |
| 1.848,00                      |                                 |
| CALCOLO SPESE, TASSE          |                                 |
| 1.848,00                      | 10%                             |
| 1,85                          |                                 |
| CALCOLO REDDITO NETTO         |                                 |
| REDDITO ANNUALE LORDO         | SPESE, TASSE                    |
| 1.848,00                      | 1,85                            |
| 1.846,15                      |                                 |
| CALCOLO VALORE COMMERCIALE    |                                 |
| $V_c = R_n / r$               |                                 |
| 1.846,15                      | 6                               |
| 30.769,20                     |                                 |
| Riduzione 5%                  |                                 |
| 1.538,46                      |                                 |
| Valore Lotto Unico            |                                 |
| 29.230,74                     |                                 |

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione  $r$  risulta essere funzione della tipologia dell’immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione,

posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 6,0% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

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

**Tabella 14: Valore Lotto Unico**

| Valore di mercato metodo sintetico comparativo                   | Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>V1</b><br><b>29.260,00 €</b>                                  | <b>V2</b><br><b>29.230,74 €</b>                       |
| <b>Valore di mercato Lotto Uno = (V1 + V2)/2</b>                 |                                                       |
| <b>29.245,00 €</b><br><b>(valore arrotondato di 29.245,37 €)</b> |                                                       |

### 1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto (TA) alla via Temenide n. 76 (frontalmente agli uffici del Giudice di Pace di Taranto), al primo piano senza ascensore, con porta d'accesso a sinistra salendo le scale, costituito da disimpegno, ampio ingresso, cucina, soggiorno – sala pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio accessibili a mezzo di balcone, prospiciente il cortile interno condominiale, reso chiuso da una veranda in alluminio. L'unità immobiliare confinante con via Temenide, cortile interno comune, vano scale comune ed altra proprietà di terzi, risulta distinta nel NCEU al **fg. 243, part. 33, sub. 5**, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 348,61 nonché edificata in data anteriore all'1 settembre 1967. Per ampliamento superficiale mediante chiusura di superficie scoperta con veranda, intervento eseguito in assenza di licenza, concessione o permesso di costruire, in forza di domanda presentata al Comune di Taranto in data 24 novembre 1986 con protocollo n. 243 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 07 dicembre 2000 con il numero 2150/C. Il confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria ha evidenziato la presenza di un'unica variazione rappresentata dalla realizzazione di una doccia in corrispondenza del muro esterno che risulta essere comune alla camera da letto matrimoniale ed al bagno. Tale variazione risulta essere interna e non altera il prospetto esterno dell'edificio, tuttavia si ritiene necessario presentare pratica dichiarativa dell'avvenuto intervento che risulta esser stato eseguito in assenza di titolo, concessione o permesso di costruire. La somma per la presentazione della stessa, comprensiva di sanzioni, spese amministrative ed onorario tecnico abilitato, risulta esser stata considerata nel calcolo del valore unitario di mercato dell'immobile. Non predicabile risulta essere la conformità catastale stante la realizzata doccia, non riprodotta in planimetria catastale. Per l'allineamento tra la stessa e lo stato



attuale dei luoghi, si renderà necessario procedere ad istruire pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a mezzo di tecnico abilitato e con esborso di una somma economica quantificata in Euro 1.000,00, comprensiva dell'onorario del tecnico e delle spese amministrative. Tale somma è già stata debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto Unico. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 23 (ventitre) pagine compresa la presente e da allegati. Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

**Mottola, li 12.05.2026**

Il CTU  
Ing. Rossana ACQUARO