# TRIBUNALE DI TARANTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

**Contro**

[redacted]

**(N. 361/2025 R.G.E.)**

## RELAZIONE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO**

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# *TRIBUNALE DI TARANTO*

## *Sezione esecuzioni immobiliari*

***Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2025 promosso da:***

***“[redacted]”***

***contro***

***“[redacted]”***

*Nel provvedimento di nomina del 31/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:*

*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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 nuovo 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;*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 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 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) 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;*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| *Descrizione dei beni ricavata dagli atti* | | |
|---|---|---|
| ***Proc. n°*** | ***Lotto*** | ***Descrizione bene*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | |
| 361/2025 | Unico | Bene immobile sito in Martina Franca (TA), viale Europa n.39, censito nel catasto fabbricati del predetto Comune alo fg. 110 part. 440 sub 12, cat. A/3 cons. 5,5 vani. |

| *Catasto urbano - Dati originali* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lt.*** | ***Fg.*** | ***P.lla*** | ***Sub*** | ***Cat*** | ***Cl*** | ***Cons.*** | ***Sup. Catastale*** | ***Rendita*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 110 | 440 | 12 | A/3 | 4 | 5,5 vani | Totale: 94 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq | € 681,72 |
| In ditta: [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2) | | | | | | | | |

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali sono confermati:

| *Catasto urbano - Dati aggiornati* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lt.*** | ***Fg.*** | ***P.lla*** | ***Sub*** | ***Cat*** | ***Cl*** | ***Cons.*** | ***Sup. Catastale*** | ***Rendita*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 110 | 440 | 12 | A/3 | 4 | 5,5 vani | Totale: 94 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq | € 681,72 |
| In ditta: [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2) | | | | | | | | |

# *Operazioni peritali*

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

1) Comunicazione ai debitori con lettera raccomandata A/R per fissazione sopralluogo (Allegato n.1 e n.2);
2) Esecuzione sopralluogo in data 27/03/2026, come da verbale in Allegato n.3.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Acquisizione di:

3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.4);
4) Visura catastale (All. n.5) e stralcio di mappa (All. n.6);
5) Planimetria catastale (All. n.7);
6) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Martina Franca, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.8);
7) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.9);
8) Copia Licenza Edilizia (All. n.10) e Voltura della Licenza Edilizia (All. n.11);
9) Copia Variante Licenza Edilizia (All. n.12);
10) Autorizzazioni Edilizie (All. n.13 e n.14);
11) Copia della Dichiarazione di Abitabilità (All. n.15);
12) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.16);
13) Estratto di matrimonio (All. n.17).

## *Sopralluoghi*

E' stato consentito l'accesso ed effettuato il sopralluogo di rito in data 27/03/2026, come risultante dall'allegato verbale (All. n.3). In occasione dello stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento, come da planimetria in Allegato n.9.

## *Reindividuazione dei lotti*

Il sottoscritto C.T.U. dall'analisi della documentazione acquisita e valutando opportunamente la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

| ***Reindividuazione dei lotti*** | | |
|---|---|---|
| ***Proc. n°*** | ***Lotto*** | ***Descrizione bene*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | |


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| 361/2025 | Unico | Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Martina Franca, viale Europa n.39, secondo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da 3 vani ed accessori, confinante con viale Europa, con via Peppino Impastato, con vano scala, salvo altri.<br><br>In Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Foglio 110 particella 440 sub 12, cat. A/3, Cl. 4, vani 5,5, rendita catastale euro 681,72. |

| ***Catasto urbano – Lotti reindividuati*** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lt.*** | ***Fg.*** | ***P.lla*** | ***Sub*** | ***Cat*** | ***Cl*** | ***Cons.*** | ***Sup. Catastale*** | ***Rendita*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 110 | 440 | 12 | A/3 | 4 | 5,5 vani | Totale: 94 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 91 mq | € 681,72 |
| In ditta: [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2). | | | | | | | | |


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# *Lotto Unico*

***Descrizione sintetica:***

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Martina Franca, viale Europa n.39, secondo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da 3 vani ed accessori, confinante con viale Europa, con via Peppino Impastato, con vano scala, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Foglio 110 particella 440 sub 12, cat. A/3, Cl. 4, vani 5,5, rendita catastale euro 681,72.

## *Caratteristiche zona*

L'immobile è situato nel quartiere Paolotti, in una zona semiperiferica a nord dell'abitato di Martina Franca, a breve distanza dall'ospedale civile e dalla scuola comprensiva Giovanni XXIII.

La zona è completamente urbanizzata ed ha prevalentemente destinazione residenziale. Non mancano, comunque, alcuni esercizi commerciali. Sono posti a breve distanza anche edifici scolastici e l'ospedale civile.

In All. n.8 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Martina Franca con l'indicazione della posizione del fabbricato condominiale in cui è compresa l'unità immobiliare.

## *Fabbricato*

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e quattro piani superiori rispetto a viale Europa; composto da piano seminterrato e cinque piani superiori rispetto a via Peppino Impastato. Il fabbricato è servito da ascensore di vecchia installazione.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato su viale Europa ed il portone condominiale d'ingresso.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1968, completato e dichiarato abitabile nel 1971.

## *Unità immobiliare*

L'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato condominiale in viale Europa n.39, in Martina Franca. Si accede da pianerottolo del vano scala, porta a sinistra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

salendo le scale.

In Allegato n.7 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.9 è rappresenta la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.2), soggiorno (Foto n.3), cucina (Foto n.4), due camere da letto (Foto n.5), bagno (Foto n.6), un piccolo ripostiglio e due balconi.

La superficie lorda è di 92 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 80 mq circa, oltre ai balconi di circa 12 mq complessivi. L'altezza utile interna è pari a 3,00 mt.

## *Materiali e impianti*

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai piani latero-cementizi. I muri esterni sono rivestiti con intonaco graffiato.

Il pavimento interno è realizzato con mattoni con scaglie di marmo formato 40x40 cm.

I muri all'interno sono rivestiti in con intonaco civile liscio pitturato. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro semplice. L'infisso esterno della cucina è realizzato con telaio in alluminio e vetrocamera. Porte interne in legno e pannelli in vetro. L'impianto elettrico sotto traccia di vecchia realizzazione. Radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas metano collocata su balcone.

Il bagno, ristrutturato da circa 10 anni, comprende lavabo, vaso, bidet e box doccia.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

## *Stato manutentivo*

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione. L'intero appartamento ha subito negli anni scarsa manutenzione e si presenta in generale nello stato originario risalente a oltre 50 anni fa. Solo il bagno è stato oggetto di ristrutturazione circa 10 anni fa. Necessita di vari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia nelle finiture che nella parte impiantistica. Anche le facciate esterne necessitano di manutenzione.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *Conclusioni*

L'appartamento è in Martina Franca, viale Europa n.39 al secondo piano ed è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e quattro piani superiori rispetto a viale Europa; composto da piano seminterrato e cinque piani superiori rispetto a via Peppino Impastato.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1968, completato e dichiarato abitabile nel 1971.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione generale.

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

| ***Ambienti*** | |
|---|---|
| ***Ambiente*** | ***Superficie utile*** |
| Ingresso-disimpegno | 7,6 mq |
| Soggiorno | 20 mq |
| Cucina | 13 mq |
| Letto 1 | 20,2 mq |
| Letto 2 | 11,3 mq |
| Bagno | 5,2 mq |
| Ripostiglio | 2,4 mq |
| *Balcone 1* | *6,3 mq* |
| *Balcone 2* | *5,7 mq* |

| ***Riepilogo ambienti*** | |
|---|---|
| ***Tipologia*** | ***Superficie*** |
| Appartamento – Superficie utile | 79,7 mq |
| *Appartamento – Superficie lorda* | *92 mq* |
| *Balconi* | *12 mq* |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *Confini*

L'immobile confina con viale Europa, con via Peppino Impastato, con vano scala, salvo altri.

| *Catasto Urbano* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Fg.*** | ***P.lla*** | ***Sub*** | ***Cat*** | ***Cl*** | ***Cons.*** | ***Sup. Catastale*** | ***Rendita*** |
| ***Comune di Martina Franca*** | | | | | | | |
| 110 | 440 | 12 | A/3 | 4 | 5,5 vani | Totale: 94 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 91 mq | € 681,72 |
| In ditta: [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2). | | | | | | | |

*Nota: In Allegato n.5 è riportata visura catastale storica dell'immobile.*

## *Pratiche edilizie*

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1) Licenza Edilizia n.21867 del 31/08/1968 (Allegato n.10);
2) Voltura della Licenza Edilizia n.21698 del 29/08/1969 (Allegato n.11);
3) Variante n.7222 del 30/03/1971 (Allegato n.12);
4) Autorizzazione n.10355 del 06/04/1971 (Allegato n.13);
5) Autorizzazione n.37873 del 22/12/1971 (Allegato n.14).

## *Abitabilità*

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità N.19356 del 24/12/1971 relativa all'intero fabbricato (Allegato n.15).

## *Difformità*

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (Allegato n.9) e la planimetria a corredo della Licenza Edilizia in Variante n.7222 del 30/03/1971 (Allegato n.12) non si riscontrano difformità rilevanti.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *Condonabilità*

Non si sono riscontrate difformità da sanare.

| *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 8 Gennaio 2026* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***diritto*** | ***qt*** | ***perv. per*** | ***rogante*** | ***data*** | ***trascr.*** | ***N.r.p.*** |
| Martina Franca Fg. 110 P.lla 440 sub 12 – [redacted] | | | | | | |
| Proprietà | 1/2 | Compravendita | Notaio Ennio Cisternino | 13 Marzo 1972 | 10 Aprile 1972 | 17875 |
| Martina Franca Fg. 110 P.lla 440 sub 12 – [redacted] | | | | | | |
| Proprietà | 1/2 | Compravendita | Notaio Ennio Cisternino | 13 Marzo 1972 | 10 Aprile 1972 | 17875 |

*Nota: Copia del titolo notarile di provenienza è riportata in All. n.16.*

| *Iscrizioni* | | | |
|---|---|---|---|
| ***N.r.p.*** | ***Del*** | ***Tipo*** | ***A favore*** |
| 3358 | 08/06/2011 | Iscrizione | Banca Popolare di Bari soc. coop. p.a. |
| Note: : Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per euro 160.000,00, capitale euro 80.000,00, durata 12 anni 6 mesi, come da atto notaio Arcangelo Rinaldi del 06/06/2011 rep. 94582/34047, contro [redacted] (debitore non datore di ipoteca [redacted]). | | | |

| *Trascrizioni* | | | |
|---|---|---|---|
| ***N.r.p.*** | ***Del*** | ***Tipo*** | ***A favore*** |
| 127 | 08/01/2026 | Trascrizione | Amco-asset Management Company s.p.a. |
| Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted] | | | |


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Stato di possesso | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***titolo*** | ***dal*** | ***reg.*** | ***data reg.*** | ***can. annuo*** |
| -- | -- | -- | -- | -- |
| Nota: L'immobile è occupato dagli esecutati e costituisce la propria abitazione. | | | | |

| Documentazione allegata/verificata | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***atto di provenienza*** | ***planim. attuale*** | ***planim. catastale*** | ***planim. progetto*** | ***loc.*** | ***Estratto matrimonio*** | ***condono*** |
| Si | Si | Si | Si | -- | Si | - |

| Documentazione allegata/verificata | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***n. trascr. Pignor.*** | ***Estratto di mappa*** | ***Cert.. catastale*** | ***Cert. ipotecario*** | ***Cert. notarile*** | ***Dest.Urb..*** | ***Storico ventenn.*** |
| Sì | Si | Si | -- | Si | -- | -- |

# *Conclusioni*

L'appartamento è in Martina Franca, viale Europa n.39 al secondo piano ed è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e quattro piani superiori rispetto a viale Europa; composto da piano seminterrato e cinque piani superiori rispetto a via Peppino Impastato.

Il fabbricato fu edificato con Licenza Edilizia del 1968, completato e dichiarato abitabile nel 1971.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione generale.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi.

La superficie lorda è di 92 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 80 mq circa, oltre ai balconi di circa 12 mq complessivi. L'altezza utile interna è pari a 3,00 mt.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# *Metodo di stima*

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il mediocre stato di manutenzione generale dell'appartamento, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento (92 mq). Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona D4 del Comune di Martina Franca, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 720,00 €/mq e 1.050,00 €/mq. Per i balconi (12 mq) si considera una incidenza della relativa superficie al 50%, secondo le consuetudini commerciali locali. In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

V1= (92 + 12x 50%) x 900,00 = 88.200,00 Euro.

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 300,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.700,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 2.700,00 : 0,03= 90.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato:

V'= (V1+V2)/2 = 89.100,00 Euro.

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): 10% di 89.100,00= 8.910,00 Euro

Applicata la riduzione sopra indicata, il valore di mercato risulta:

V= 89.100,00 – 8.910,00 = 80.190,00 Euro

arrotondato a **80.200,00** Euro.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *Spese condominiali*

Facendo riferimento a quanto comunicato al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio, non ci sono spese condominiali insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre l'importo della quota annuale delle spese condominiali ordinarie riferibili all'appartamento ammonta a circa 410,00 Euro.

## *Descrizione sintetica*

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Martina Franca, viale Europa n.39, secondo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da 3 vani ed accessori, confinante con viale Europa, con via Peppino Impastato, con vano scala, salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al Foglio 110 particella 440 sub 12, cat. A/3, Cl. 4, vani 5,5, rendita catastale euro 681,72.

***Valore di mercato: 80.200,00 Euro***

***(euro ottantamiladuecento/00)***

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 30/06/2026

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009