

N. R.G.E.: 37/2025

UDIENZA: 02/10/2025



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Esperto
Dott. Ing. Giovanni DEL GIACCO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare n° 37/2025 promosso da:

Creditore Procedente:



Debitore:



Nomina: 21/02/2025

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto **Dott. Ing. Giovanni Del Giacco**, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

1. *Provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*

2. *All'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;*

c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*

c₁) *se le opere sono sanabili;*

c₂) *se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*

c₃) *se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici*

Tecnici;

c₄) *i probabili relativi costi;*

3. *Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*
4. *Rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:*
- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
 - c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
 - d) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

- e) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) *l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
- f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**
- f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non eseguito;*
- f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù, ecc...);*
- f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**
- f2a) iscrizioni ipotecarie;*
- f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- g) *l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti informazioni:*
- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.*
5. *Fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*
6. *Alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia*

dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.

- 7. Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleggi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.*
- 8. Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto;*
- 9. Segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
- 10. In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*
- 11. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.*

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.

13. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Tarano (TA)</i>
		<i>Descrizione dei beni*</i>
37/2025	A	Immobile sito nel Comune di Taranto (TA) [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED], individuati al Catasto del predetto Comune come segue: foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED].

* dati derivanti da documentazione in atti.

*Catasto Urbano - Dati originali***

<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Micro Zona</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Taranto (TA)										
A	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Dati derivanti da "Visure Catastali rilasciate dall'Agencia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto".

Note sulla Situazione Catastale

Relativamente al Lotto A, da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, era conforme alla planimetria catastale depositata all'Agencia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto.

Operazioni peritali

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali, e immobiliari, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Invio raccomandate A/R al debitore;

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

Acquisizioni di:

- Visura Storica Catastale per Immobile;
- Planimetria Catastale Immobile;
- Estratto di Mappa;
- Documentazione Tecnica/Progettuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;
- Atto di Compravendita;
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;

Sopralluogo

In data 15 maggio 2025, l'esperto si è recato presso l'immobile oggetto di contenzioso sito in Taranto (TA), in [REDACTED] n. [REDACTED].

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alla presenza di un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, **Dott. Paolo Annunziato**, mentre nessuno di parte esecutata compariva sui luoghi e nella circostanza si riscontrava l'uscio chiuso ed una serranda del locale semiaperta, ma bloccata, constatando che il locale era vuoto.

In accordo con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, Dott. Paolo Annunziato, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 29/05/2025.

In data 29 maggio 2025, l'esperto si è recato nuovamente presso l'immobile oggetto di contenzioso sito in Taranto (TA), in [REDACTED] n. [REDACTED] e alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, Dott. Paolo Annunziato, si riscontrava che la serranda, trovata semiaperta e bloccata, nel precedente sopralluogo, era ceduta, aprendosi definitivamente.

Si è proceduto, pertanto, al sopralluogo dell'immobile, effettuando accurato rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

Sono state condotte indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, uffici provinciali di Taranto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e catastale.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

Reindividuazione dei Lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche presso gli Uffici competenti, ha così re-individuato il lotto oggetto di stima:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto (TA)</i>		
37/2025	A	Piena proprietà di un locale commerciale, sito in Comune di Taranto (TA) alla [REDACTED] n. [REDACTED], Edificio [REDACTED], Scala [REDACTED], a piano terra, con superficie commerciale di circa 104 m ² , costituito da open space e bagno.
Dati Catastali		Comune di Taranto (TA) riportato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 92 m ² , Sup. Cat. Tot. 104 m ² , R.C. 988,29 €. In ditta: <ul style="list-style-type: none">• [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - Proprietà 1/1 in regime: bene personale.

Fabbricato/Unità Immobiliare - Lotto A

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto A all'interno della procedura, è un locale commerciale al piano terra di un fabbricato a sette piani fuori terra (PT+P6), sito in Comune di Taranto (TA) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], con superficie commerciale di circa 104 m².

Alla porta di accesso dell'immobile, si arriva direttamente dalla strada, essendo il fabbricato prospiciente [REDACTED].

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni e locali commerciali; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone periferiche dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati o isolati, multi piano. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a.. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare è costituita da un'ampia sala vendite e da un bagno di servizio.

L'immobile è dotato di infissi esterni in anticorodal, di colore scuro, chiusi da saracinesche a discesa, metalliche.

Gli ambienti hanno una configurazione regolare, come si può evincere dalla planimetria dell'immobile, ben illuminati e areati, considerando il loro sviluppo planimetrico

Caratteristiche della Zona

L'edificio, dove si trova l'unità immobiliare pignorata, è situato in zona periferica del Comune di Taranto, nel quartiere [REDACTED].

Nella zona sono presenti altre attività commerciali di ogni tipo e presenta una buona rete viaria.

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Materiali e Impianti

Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., la muratura esterna ha uno spessore di circa 30 cm.

L'ambiente interno dell'unità immobiliare risulta essere rifinito con intonaco civile a tinteggiature chiare. Il pavimento è in ceramica in tutti gli ambienti, di colore chiaro.

L'immobile all'atto del sopralluogo è stato trovato in stato di abbandono.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

- ✓ impianto elettrico per attività commerciale, in pessimo stato di conservazione, poiché in parte divelto;
- ✓ impianto idrico - fognante a servizio del bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato Manutentivo

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, è risultata in stato di abbandono, presentando finiture di buona qualità ma con gli impianti principali in parte dismessi e non a norma di legge.

Lo stato dell'immobile è da ritenersi in discrete condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria e Suddivisione degli Ambienti

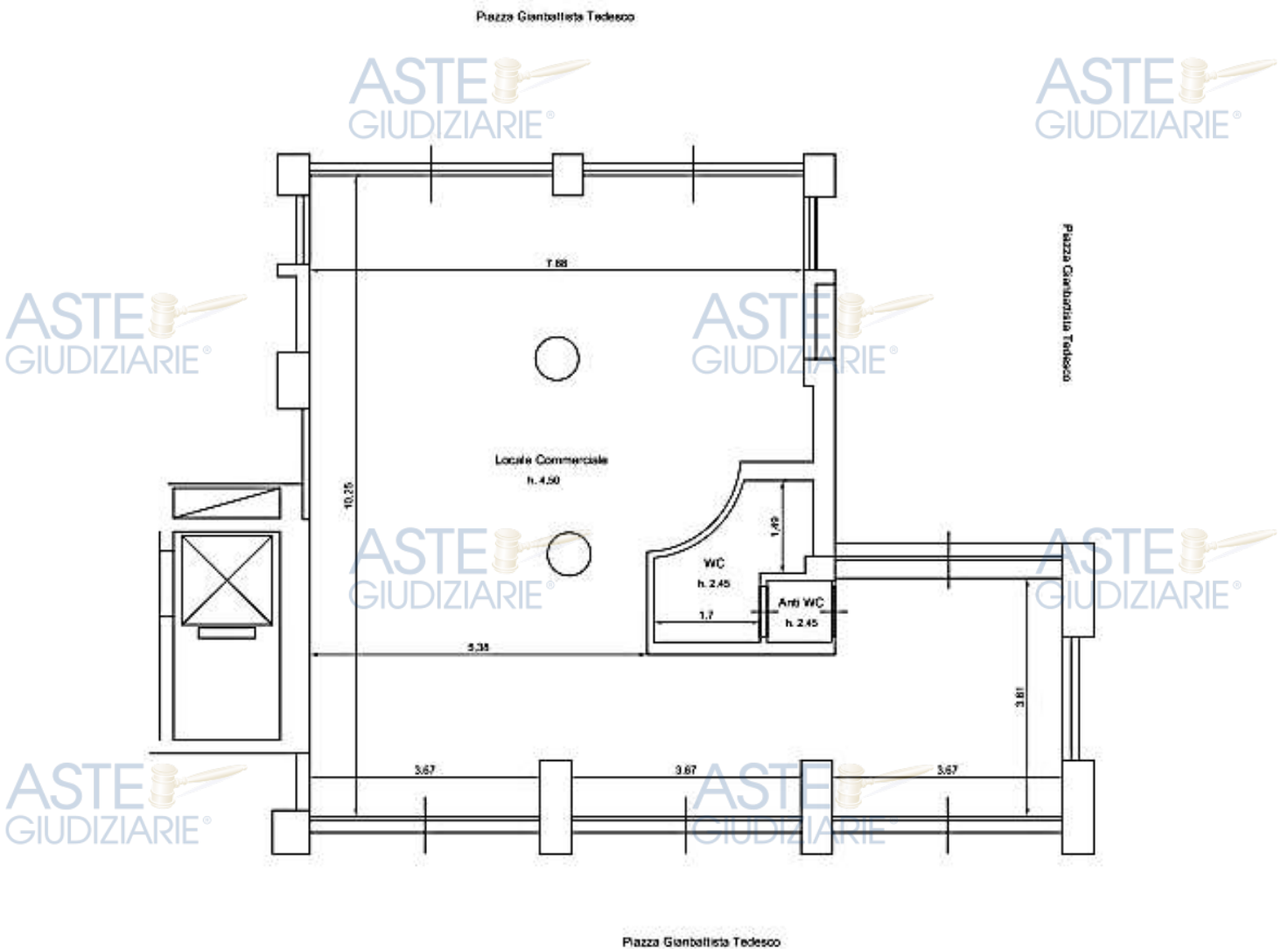


Figura 1 – Immobile [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente Interno</i>	<i>Superficie Netta</i>
Locale Commerciale	87,00 m ²
Anti WC	1,00 m ²
WC	4,34 m ²

<i>Riepilogo Ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna locale commerciale	92 m ²
Superficie lorda vendibile escluse pertinenze	104 m ²
Superficie lorda vendibile o commerciale totale	104 m ²

La superficie lorda vendibile del locale è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord, sud ed est con [REDACTED], a ovest con l'androne condominiale del civico n. 10 di detta Piazza.

Pratica Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il SUE di Taranto, per l'immobile oggetto di stima, risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- ✓ Denuncia di inizio attività n. [REDACTED] del [REDACTED]

Il fabbricato, invece, risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

Difformità

La valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, è stata effettuata sulla base dell'ultimo titolo rilasciato dagli Uffici Tecnici del Comune di Taranto, ovvero:

- ✓ Denuncia di inizio attività n. [REDACTED] del [REDACTED]

La planimetria del locale commerciale, rilevata durante il sopralluogo, è conforme gli elaborati di progetto del suddetto Titolo Edilizio.

Agibilità/Abitabilità

Risulta essere stato rilasciato il seguente Certificato di Agibilità:

- Certificato di Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED]

Spese Condominiali

Da indagini effettuate presso l'Amministratore del Condominio, risulta che:

- ✓ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ammonta a circa 400 €;
- ✓ l'importo delle spese non pagate negli ultimi due anni ammonta a 3.014,48 €

I costi così determinati, verranno detratti dalla stima finale dell'immobile.

Stato di Possesso

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava in totale stato di abbandono.

Diritto Reale alla Data di Trascrizione del Pignoramento: 13 febbraio 2025

<i>diritto</i>	<i>quota</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Foglio [REDACTED] (Catasto Fabbricati, Comune di Taranto), Particella n° [REDACTED], sub [REDACTED]						
[REDACTED]	Prop. 1/1	Compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizioni

<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED]

Trascrizioni

<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Decreto di Trasferimento	[REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizione

<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	Ipoteca Volontaria	[REDACTED]

<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
██████████	██████████	Ipoteca Giudiziale	██████████

<i>Trascrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
██████████	██████████	Pignoramento	██████████

<i>Trascrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
██████████	██████████	Pignoramento	██████████

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	No	Si	---	Si

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
No	No

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Metodo di Stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Reperimento dei Valori di Mercato

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m², in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di **650 €/ m²**.

<i>CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i>		
Superficie lorda vendibile locale	(104 x 1,00) m ²	104 m ²
Superficie commerciale totale	104 m ²	104 m ²

In riferimento al locale si ha:

$$\text{m}^2 104 \times \text{€} / \text{m}^2 650 = \text{€} 67.600,00$$

A tale valore occorre decurtare le seguenti voci di costo:

- **Debiti Condominiali: € 3.014,48**

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, è pari a € 65.000,00 (67.600,00 € – 3.014,48 € = 64.585,52 € ≈ 65.000,00 €).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

21

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica

Locale Commerciale - Lotto A

Lotto A: Proprietà di [REDACTED] – proprietà 1/1, un locale commerciale al piano terra di un fabbricato a sette piani fuori terra (PT+P6), sito in Comune di Taranto (TA) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], con superficie commerciale di circa 104 m².

Alla porta di accesso dell'immobile, si arriva direttamente dalla strada, essendo il fabbricato prospiciente [REDACTED].

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni e locali commerciali; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone periferiche dei centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati o isolati, multi piano. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a.. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare è costituita da un'ampia sala vendite e da un bagno di servizio.

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava in totale stato di abbandono.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 65.000,00

(€ sessantacinquemila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea Paiano**, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 28 Giugno 2025

L'Esperto
Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

22

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato Fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2 – Fabbricato B5 - [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3 – Ingresso e Prospetto Sud su [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

23

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu



Figura 4 – Ingresso e Prospetto Est su [REDACTED]



Figura 5 – Ingresso e Prospetto Nord [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu



Figura 6 – Open Space del Locale Commerciale



Figura 7 – Open Space del Locale Commerciale

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu



Figura 8 – Open Space del Locale Commerciale

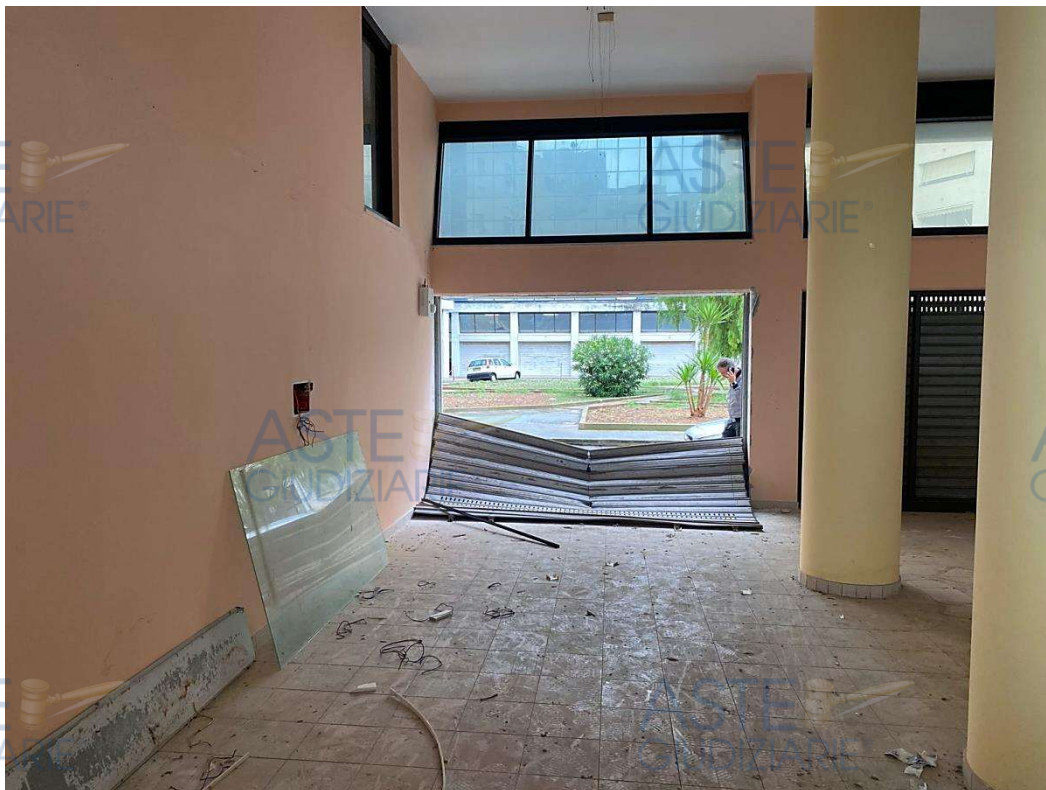


Figura 9 – Open Space del Locale Commerciale

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu



Figura 10 – Open Space e Ingresso WC



Figura 11 – Disimpegno WC e WC

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 12 – WC

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 13 – WC

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
28

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

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Via Lago di Piediluco n. 4 - 74121 Taranto - Tel. 0997722935 - Cell. 3203681490

C.F. DLGGNN82P01A509A - P. IVA 03026830731 - e-mail: giovanni.delgiacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco degli Allegati

- **Notifiche Comunicazione Inizio Operazioni Peritali;**
- **Verbali di Sopralluogo;**
- **Estratto di Mappa;**
- **Planimetria Catastale;**
- **Visura Storica;**
- **Atto di Compravendita;**
- **Titolo Edilizio;**
- **Certificato di Agibilità;**
- **Estratto di Matrimonio.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 37/2025 – Causa Civile: [REDACTED] / [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE®