

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

*G.E. Dott. Andrea Paiano*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 40/2010 R.E.**

**Promosso da:** [REDACTED] ✓  
[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. : Picaro Vito** *ingegnere*  
*Taranto via Plateja 55/6*

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Dott. Ing.  
**PICARO Vito**  
N. 451

*[Handwritten signature]*



**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione esecuzioni immobiliari**

**Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 40/2010 promosso da:**

” [REDACTED] contro [REDACTED] ”

Incarico del 16/06/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Ing Picaro Vito, nominato esperto, i seguenti quesiti:

*Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti,.*

*“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 comma 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 trascrizioni e iscrizioni 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 l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari ( sulla scorta dei 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 ciascuno dei soggetti che risulti proprietario ( sulla scorta dei 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 sino a un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Ing Picaro Vito – E. I. n. R.G. 40/2010 contro [REDACTED]



*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale ( relativo cioè 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 deve inoltre 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 d'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 e 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'art.36 del d.P.R. 380/01 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 caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R.*



380/01, 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 47/85.

3. Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene( indirizzo, num. civ., 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 in 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 e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e 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 procedere 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 alleggi 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 dai 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Specifici 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 mq 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 25.02.2008), 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 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria ( al debitore a mezzo 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 telematici.*

*All'esperto sono concessi giorni 90 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 a € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;*

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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 RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;

- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione bene</b>
<b>Comune di Taranto</b>		
158/2023	Unico	Appartamento in Taranto al piano terra del fabbricato di via Nettuno n.8, di vani catastali 3,5 fg. n° 244, p.IIa n° 400, sub. n° 4 ctg. A/4

**Operazioni peritali**

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici catastali e tecnici, al fine di reperire la documentazione riguardante il bene oggetto di stima.

**Sopralluoghi**

A seguito di accordi con il Curatore, il giorno 18/03/2026 lo scrivente CTU, si è recato presso l'unità immobiliare in procedura..

**Catasto fabbricati - Dati originali in atti**

<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>sub</b>	<b>Ctg</b>	<b>classe</b>	<b>Consis.cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Taranto</b>							
Unico	244	400	4	A/3	4	Vani 3,5	€ 325,37
In ditta:	[REDACTED]						

**Formazione dei lotti**

Si forma un unico lotto.

**Lotto Unico**

**Descrizione:** Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto al piano terra di via Nettuno n.8, con accesso a dx dell'androne, composto da ingresso, due camere, bagno e cucina comunicanti, per una superficie utile di circa mq 51,20 l'appartamento, oltre lo spessore dei muri interni ed esterni.

Ing Picaro Vito – E. I. n. R.G. 40/2010 contro [REDACTED]



*In catasto al foglio 244 p.lla 400 sub.4 ctg. A/4 vani 3,5.*

*L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Nettuno, con androne e vano scale, con cortile interno, salvo altri.*

*Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.*

### **Caratteristiche zona**

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, nelle adiacenze di scuole e via Dante, in area densamente edificata negli anni 50' con caratteristiche costruttive di tipo economico tipica del tempo.

### **Unità immobiliare**

Appartamento sito al piano terra di un fabbricato di vetusta costruzione e costituito da ingresso, due camere, bagno accessibile da cucina, finestra con serranda metallica a tutt'altezza su strada. L'androne è pavimentato in mattoni di cemento con portone in legno.

### **Materiali e impianti**

L'immobile è parte di un fabbricato realizzato negli anni '40 in muratura con volte fino al secondo piano, successivamente sopraelevato con muratura e solai per tre piani superiori, intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico-fognante collegato a pubblica rete, infisso esterno su cortile ed infissi interni in legno, serranda metallica su strada, pavimentazione mista in cementine e ceramica.

### **Stato manutentivo**

L'appartamento, abbandonato da tempo, è in pessime condizioni interne di conservazione, con scarse aperture di aerazione, finiture economiche e incomplete, mattoni in cemento e ceramica, infissi in legno, una finestra con serranda metallica su strada. Non è stato possibile ispezionare bagno e cucina per la presenza di ingombranti masserizie danneggiate sparse in tutto l'appartamento e per le pessime condizioni di igiene.

Il fabbricato versa in pessime condizioni di conservazione, con presenza di consistente umidità sulle pareti del vano scale e dell'androne, i balconi esterni sono protetti in parte con reti, il portone in legno è deteriorato.

<i>Superficie lorda commerciale ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
appartamento	mq 51,20
ingombro murature compreso (100% esterne ed interne, 50% comuni)	mq 5,00

#### *Confini*

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Nettuno, con vano scale e androne, con cortile interno, salvo altri.

#### *Pratica edilizia*

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, realizzato negli anni '40 è stato oggetto di sopraelevazione successiva, di cui non è stata reperita pratica edilizia.

La planimetria catastale in atti risale al 09.09.1985 ed è conforme allo stato di fatto.

#### *Condonabilità*

Non ci sono difformità rilevabili, tranne la trasformazione dell'apertura su strada a tutt'altezza, che ha conservato la serranda.

#### *Agibilità*

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 22/03/2010</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trasr.</i>	<i>n°R.G.</i>
proprietà	1	atto di compravendita	Not. Emilia Mobilio	31/07/07	01/08/07	22789/ 14121
<i>Stato di possesso</i>						
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>		
proprietà	31/07/2007					
L'immobile è disabitato da tempo ed in stato di abbandono						
<i>Trascrizioni fg. 244 p.lla 400 sub 4</i>						
<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>			
6799/ 4236	22/03/2010	Atto di pignoramento	[REDACTED]			
<i>Iscrizioni fg. 319 p.lla p.lla 3421 sub 6</i>						
<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>			
22790)6299	01/07/2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]			

Ing Picaro Vito – E. I. n. R.G. 40/2010 contro [REDACTED]

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

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	-	-	--	--

<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	-	Si	-	Si

**Metodo di stima**

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione di rifiniture ed impianti, all'acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari di quotazioni di mercato assimilabili, confrontate con i dati medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'A. delle E.. Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale ( sup. netta residenza oltre incidenza muri interni ed esterni). Si prende in considerazione il valore inferiore tabulato OMI Zona C semicentrale riferito alla superficie lorda, ridotto ulteriormente del 10% per adeguarlo al grado delle finiture interne, alla necessità di lavori del fabbricato e di rendere a norma il bagno, della necessità di liberare l'appartamento da ingombri e detriti e di procedere ad una sanificazione e derattizzazione degli ambienti, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore finale. Si assume pertanto un valore di €/mq 330,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata.

Valore €/mq 330,00 x mq 51,20 = € 16.896,00 arrotondabile a € 17.000,00

**Valore di mercato: € 17.000,00**

In fede,

Taranto, giovedì 26 Marzo 2026

Ing Picaro Vito

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Dott. Ing.  
**PICARO Vito**  
N. 451


