



**Relazione tecnica di stima**  
**Lotto unico**



**Tribunale di Taranto**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione n. R.G.E. 63/2025**



**Creditore Procedente:**

**Debitore Esecutato:**

**Giudice dell'Esecuzione:**



**Dott. Andrea PAIANO**



**Esperto Estimatore:**

**Geom. Giuseppe LEOGRANDE**





**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione Esecuzione Immobiliare**



**Relazione di consulenza dell'esperto geom. Giuseppe LEOGRANDE nel procedimento di esecuzione immobiliare n.63/2025 promosso da:**



Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il geom. Giuseppe LEOGRANDE, disponendo 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).
- 3) Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 staggiati, 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).
- 7) 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;
- 8) 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;

- 9) 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 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.
  - 10) 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;
  - 11) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
  - 12) 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;
  - 13) 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.);
  - 14) 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);
  - 15) 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;
  - 16) 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;
  - 17) 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.
- a) 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.

- b) 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.
- c) Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.
- d) Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:
- e) 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;
- f) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

#### Descrizione dei beni ricavata dagli atti

| Proc.n° | Lotto | Descrizione bene                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63-2025 | unico | Appartamento per civile abitazione, composto da quattro vani più bagno oltre a un accessorio corridoio, posto al 3° piano senza ascensore del fabbricato condominiale in Taranto in via Mazzini, 116 |

#### Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 29.09.2025 unitamente all'Avvocato Alfonso Favatà, custode della procedura esecutiva, (leggasi verbale allegato), previo accesso forzoso a causa dell'assenza del debitore esecutato, già invitato per le operazioni peritali in data 26/05/2025 alle ore 15.30 giusta comunicazione notificatagli a mezzo raccomandata in data 14/05/2025, mai ritirata e restituita al sottoscritto per compiuta giacenza.

#### Individuazione del lotto

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi ha individuato il seguente lotto di vendita.

| Proc.n°           | Lotto | Descrizione bene                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di Taranto |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 63-2025           | unico | Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda commerciale di circa mq.82,00, sito al 3° piano del condominio di via Mazzini, 116, su unico livello e composto da ingresso-disimpegno, un vano cucina abitabile, due vani utili oltre a un bagno e accessorio corridoio, per una superficie utile di circa mq.68 e ancora mq. 4.20 di s.n.r. (balconi) |



| Catasto |     | Fabbricati |      | Comune |     | di    |           | Taranto |
|---------|-----|------------|------|--------|-----|-------|-----------|---------|
| lotto   | Fg. | P.lla      | Sub. | Categ. | cl. | Cons. | Rendita   |         |
| 1       | 319 | 2687       | 11   | A/3    | 4   | 5,5   | €. 667,52 |         |



In ditta:



Lotto Unico – alloggio in Taranto

Via Mazzini 116 – 3° piano

**Descrizione sintetica:** Intera abitazione posta al terzo piano, con accesso a sinistra di chi sale le scale dello stabile condominiale privo di ascensore, sito in Taranto alla via Mazzini, civico 116, composta da ingresso-disimpegno, un vano cucina abitabile, due vani utili oltre a un bagno e accessorio corridoio, per una superficie utile di circa mq.68,00 e ancora mq. 4.20 di s.n.r. (balconi)

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 01/10/2025

FG 319 P.IIa 2687



L'unità immobiliare come sopra meglio descritta, in via Mazzini 116 è ubicata nel quartiere denominato "Città vecchia - Borgo" trattasi di zona individuata "semicentrale" dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è servita da attività commerciali, scuole, ogni genere di servizi pubblici e privati.





### Descrizione del fabbricato condominiale

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione in zona Città Vecchia-borgo, privo di ascensore, composto da un piano terra e tre piani superiori, realizzato agli inizi del Novecento con struttura portante e volte in muratura.

Le facciate nord e sud, non aderenti ai fabbricati confinanti, sono intonacate.

In particolare il prospetto di via Mazzini è intonacato, con fasce marcapiano, cornici modanate intorno alle finestre, balconcini con gattoni aggettanti e ringhiera in ferro battuto. L'intonaco è di colore marrone chiaro con cornici e modanature a contrasto di colore beige.

L'esposizione di via Mazzini è a Nord, tutti gli alloggi si affacciano altresì su cortile interno a Sud.

Il portone di accesso del civico 116 è in ferro di colore marrone chiaro, doppia anta con sopraluce in ferro battuto.









### Descrizione della unità abitativa.

L'appartamento è posto al terzo piano, è accessibile dal vano scala condominiale e ha ingresso a sinistra salendo. Si compone di ingresso disimpegno, vano cucina abitabile, due vani utili oltre ad un bagno ed accessorio corridoio. Ha altezza utile interna pari a mt. 3, 70.

Confina a Nord con via Mazzini, a Sud con il cortile interno, a Est con vano scala condominiale e proprietà  e a Ovest con altro edificio.

La superficie utile interna e la superficie commerciale sono state sintetizzate nella tabella sottostante e altresì riportate/indicate nella successiva planimetria allegata.

La stessa unità non è dotata di pertinenze coperte e scoperte.

| descrizione dei vani abitabili           | Superficie utile |
|------------------------------------------|------------------|
| ingresso-disimpegno vano 1               | mq. 14.33        |
| corridoio                                | mq. 2.10         |
| camera da letto vano 2                   | mq. 16.69        |
| camera da letto vano 3                   | mq. 11.47        |
| cucina vano 4                            | mq. 15.94        |
| bagno                                    | mq. 7.44         |
| <b>Totale superficie utile abitabile</b> | <b>mq. 67.97</b> |
| balconi affaccio via Mazzini             | mq. 1.88         |
| balcone affaccio cortile interno         | mq. 2.36         |
|                                          |                  |
| Rif. Norma UNI 10750 e D.P.R. 138/1998   |                  |
| <b>Superficie commerciale</b>            | <b>mq. 82.00</b> |

### Materiali ed impianti

L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; il vano bagno presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm. 220. Gli accessori sanitari risultano assenti fatta eccezione per box e piatto doccia ed il lavabo. I vani porta sono chiusi con porte in legno tamburato a scrigno.

Gli infissi esterni sono in pvc con ante in vetro trasparente.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, impiallacciato colore mogano.

L'unità è dotata di impianti, elettrico, idrico e fognario; NON E' servita da impianto di riscaldamento, fatta eccezione per la presenza di n. 1 split/inverter posizionato in camera da letto, allo stato l'unità immobiliare non risulta allacciata alla rete elettrica.

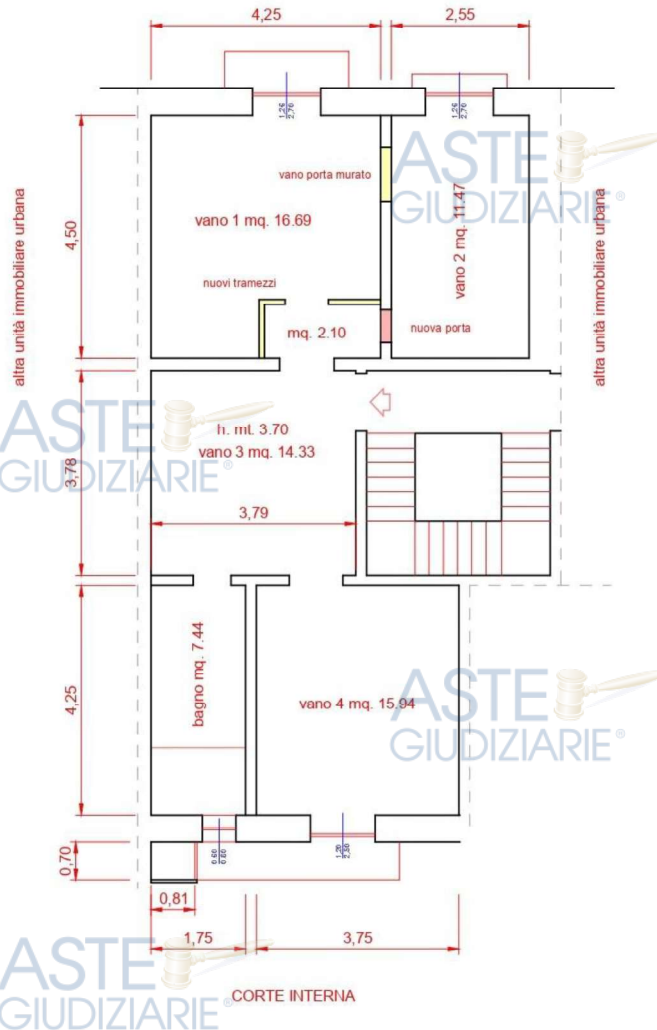
### Stato manutentivo

Nel complesso l'alloggio è da ritenersi in cattivo stato di manutenzione, poiché le abbondanti infiltrazioni dal soffitto hanno creato muffe diffuse e efflorescenze in tutte le stanze causando il distacco delle pitture e la conseguente insalubrità degli ambienti.



## Piantina e foto interni

VIA MAZZINI, 116 PIANO TERZO





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N.1  
Vista dalla porta d'ingresso



FOTO N. 2  
Vista dalla zona d'ingresso verso la porta  
d'ingresso



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 3  
Vista dalla zona ingresso verso la cucina-pranzo



FOTO N. 4  
Vista dalla cucina verso la zona d'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 5  
Vista della camera da letto



FOTO N. 6  
Vista verso l'ingresso della camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 6  
Vista della cameretta dall'ingresso

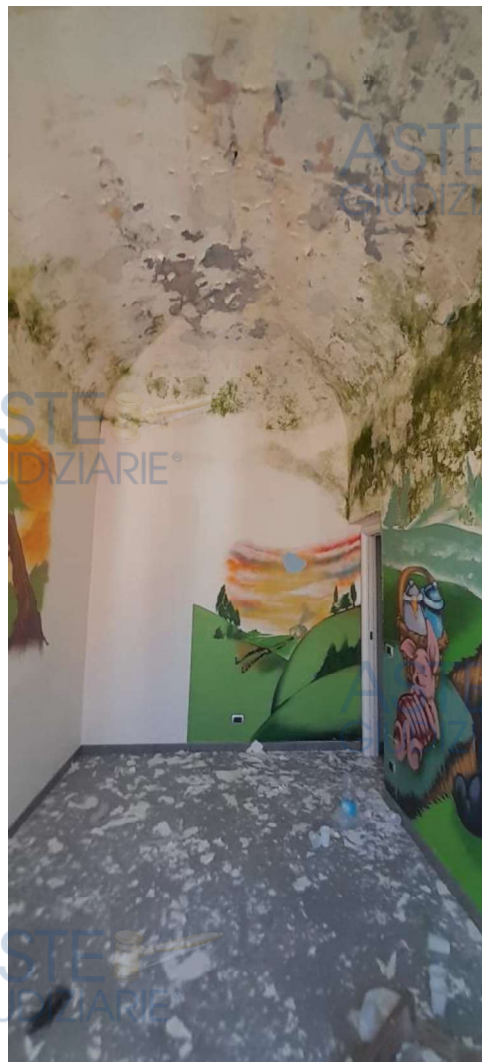


FOTO N. 7  
Vista della cameretta verso l'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 8  
Vista dalla zona d'ingresso verso il bagno



FOTO N. 9  
Vista del bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Pratica edilizia

A seguito di accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Direzione Urbanistica-edilizia del Comune di Taranto e conseguente disamina ed estrazione di copia dal fascicolo edilizio relativo al condominio di via Mazzini, 116, è emerso quanto segue:

Risulta rilasciata solamente:

- Autorizzazione edilizia del 03/12/1952 per la costruzione di due vani in pianterreno all'interno del cortile del fabbricato **GIÀ ESISTENTE** di via Mazzini 116. (Si allegano copie estratte a dimostrazione dell'avvenuta ricerca).

Rimane opportuno precisare che l'intero stabile risulta costruito in data antecedente al 1942 come può evincersi dalla piantina catastale d'impianto a firma del [ ] datata 28 Dicembre 1939, pertanto può ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

## Difformità e sanabilità urbanistica

Dall'esame della piantina catastale allegata, relativamente alla singola unità (fog. 319 p.la 2687 sub. 11) si rilevano difformità planimetriche, riguardanti opere interne ed in particolare la realizzazione di un piccolo disimpegno e lo spostamento della porta di accesso tra il vano 1 e vano 2 così come evidenziato con colori nella piantina dello stato di fatto e precedentemente riportata.

Si rileva che le modifiche (rispetto all'impianto originario) non hanno comportato aumento della superficie coperta.

Tuttavia, necessità sanatoria urbanistica e non edilizia, ai sensi dell'art. 36 bis comma 1 del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024;

I costi per ottenere la sanatoria possono essere stimati come segue:

- |                                                        |                                               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| • Sanzione amministrativa                              | € 1.032,00                                    |
| • Diritti di segreteria                                | € 200,00                                      |
| • Attestato di Prestazione Energetica                  | € 300,00 oltre oneri fiscali come per Legge   |
| • Onorario Professionale per SCIA e elaborati allegati | € 2.500,00 oltre oneri fiscali come per Legge |
| • Variazione Catastale                                 | € 400,00 oltre oneri fiscali come per Legge   |
| • Diritti Erariali                                     | € 70,00                                       |
| <b>TOTALE (esclusi oneri fiscali come per Legge)</b>   | <b>€ 4.502,00</b>                             |

## Vincoli ed oneri condominiali

Non è stato possibile attingere informazioni a proposito della amministrazione condominiale,

## Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà del [ ] per essere a lui pervenuto con Atto di Compravendita per [ ] in data 17.04.2007, repertorio 26821/13651, trascritto a Taranto in data 26.04.2007 ai numeri 13006/8272.

L'immobile risulta essere la residenza attuale dell'esecutato.

## Disamina del Certificato Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La certificazione depositata è a firma del [ ] ed è esclusivamente relativa all'unità immobiliare in Taranto fog. 319 p.la 2687 sub. 11, (bene oggetto dell'esecuzione).

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

|   |                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Verbale di Pignoramento</b> immobili trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 04/03/2025 ai nn. 5406/3943 emesso dal Tribunale di Taranto e notificato il 08/02/2025 contro [ ] |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



ASTE GIUDIZIARIE® per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ASTE GIUDIZIARIE® con sede in ASTE GIUDIZIARIE® gravante sull'immobile in oggetto.

2 **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 31/05/2013 ai nn. 11062/8652 emesso dal Tribunale di Taranto e notificato il 24/02/2013 contro ASTE GIUDIZIARIE® il 19/01/1981 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ASTE GIUDIZIARIE® con sede in Milano, la quale ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'ASTE GIUDIZIARIE® gravante sull'immobile in oggetto;

3 **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria di Taranto il 03/08/2009 ai nn. 21276/5819 derivante da iscritta a norma art. 77 dpr 602/73 del 30/07/2009 per Euro 2.402,76 a garanzia di un debito di Euro 2.201,38 contro ASTE GIUDIZIARIE® per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ASTE GIUDIZIARIE® con sede in Taranto gravante sull'immobile in oggetto.

4 **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Taranto il 26/04/2007 ai nn. 13008/3255 atto notarile pubblico per notar MOBILIO GIOVANNI (TARANTO) del 17/04/2007, rep. 26822/13652, per EURO 180.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 90.000,00 contro ASTE GIUDIZIARIE® per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ASTE GIUDIZIARIE® gravante sull'immobile in oggetto.

### Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona e mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, i prezzi medi, rilevati dalle quotazioni O.M.I. del 2° semestre anno 2024, riferite alla zona B3 di Taranto, per abitazioni di tipo economico (categoria A/3), risultano essere attendibili in condizioni normali (per un valore di €. 490,00 per mq.) ma devono ritenersi congrui in €. 350,00 per mq. di superficie commerciale a causa dell'attuale e pessimo stato di conservazione e quindi di una stima di circa euro 140,00/mq. necessari per la ristrutturazione. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire "quella somma di denaro che con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in determinato mercato in quel momento".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Centrale/PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 700                   | 1050 | L                | 3,7                            | 5,3 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1500                  | 2200 | L                | 6                              | 8,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 490                   | 620  | L                | 3,8                            | 5,5 | L                |
| Abitazioni signorili         | Normale            | 1200                  | 1500 | L                | 5,2                            | 5,9 | L                |
| Abitazioni signorili         | OTTIMO             | 1500                  | 2250 | L                | 6                              | 8,9 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 350                   | 600  | L                | 2,5                            | 4,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 800                   | 1450 | L                | 5,3                            | 9,6 | L                |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie commerciale mq.82,00

**Valore totale mq. 82,00 x €350,00 = € 28.700,00**

Decurtando dal valore commerciale le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e variazione catastale, stimati in €. 4.502,00:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IL VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO PER ECCESSO E' PARI A € 24.200,00**

(diconsi euro ventiquattromiladuecento/00)

Già decurtate degli importi indicati in perizia per la regolarizzazione del bene

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Taranto, 09.10.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Giuseppe Leogrande

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®