

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea PAIANO

**RELAZIONE DI CONSULENZA
IN FORMATO PRIVACY**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N° 68 / 2025
<i>promosso da</i> BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	
<i>contro</i>	

Taranto, 28 gennaio 2026

L'Esperto del Giudice (C.T.U.)
della Provincia di TARANTO
(dott. ing. Giovanni LOSASSO)
LOSASSO Giovanni
N. 717



SOMMARIO

A. INTRODUZIONE	3
A.1 Quesiti	3
A.2 Operazioni preliminari	5
A.3 Descrizione del bene ricavata dall'Atto di Pignoramento	7
B. OPERAZIONI PERITALI	7
B.1 Acquisizione documentazione tecnica e notarile	7
B.2 Acquisizione ulteriori notizie	8
B.3 Sopralluoghi e descrizione sommaria	8
B.4 Suddivisione ed individuazione lotti di vendita. Eventuale pignoramento pro-quota	9
C. LOTTO UNICO	9
C.1 Reindividuazione e descrizione del bene	9
C.2 Verifica della regolarità catastale e sotto il profilo urbanistico. Agibilità	10
C.3 Stato di possesso	11
C.4 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti e provenienze ventennali	11
C.5 Stima del valore dell'immobile	13
C.6 SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO	17
D. INDICE ALLEGATI	17

- costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare - per i terreni - il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;
- 3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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 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 allegghi 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. 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) 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;
 - 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 proceda 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."

A.2 Operazioni preliminari

Esaminati gli atti, prima di ogni altra attività, ho controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., ed ho verificato che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR. II. su iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ipotecati, redatta il 31/03/2025 dal dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In merito, preciso che il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è "In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto in data 10/03/2025 al n° 5905 del registro generale e n° 4353 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf 09339391006 contro

nato a _____ in data _____ C.F. _____ e _____ nata a _____ in _____ data _____ C.F. _____". Il suddetto Notaio sull'immobile:

Bene in Taranto, foglio 244 particella 130 sub. 10, A/3 – abitazione di tipo economico, vani 4, piano 1, via Dante n° 138

certifica quanto segue:

Dati catastali: Alla data del 13/03/2025 il suddetto immobile risulta in catasto: In capo a _____ nato a _____ il _____ proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____, e _____ nata a _____ il _____ in regime di comunione di beni con _____, Taranto foglio 244 particella 130 sub. 10, via Dante n° 138, piano 1, z.c. 1, A/3, cl. 3, vani 4,5 rendita euro 464,81. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 130 del 15/11/1980 in atti dal 13/10/1992 (n. A01254.900/1982).

Gravami: Sull'immobile stesso a carico di _____ nato a _____ e _____ nata a _____ e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato, GRAVANO a tutto il 13/03/2025 le seguenti formalità:

- ✓ **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 09/05/2006 al n° 13064 del registro generale e al n° 4006 del registro particolare, di Euro 120.000,00, Notaio D'Amore

Giovanni del 05/05/2006, rep. 15198/1691, a favore di Banca UCB S.p.a. sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale di Euro 80.000,00, durata 20 anni, a carico di
 nato a il titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime
 di comunione legale, nata a il titolare della quota di ½ di
 piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione.

Banca UCB S.p.a. elegge domicilio ipotecario presso lo studio del Notaio.

- ✓ **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di Pignoramento immobili** trascritto il 28/06/2019 al n° 17001 del registro generale e al n° 11865 del registro particolare, Uff. Giud. Corte d'Appello Lecce sez. dist. Taranto del 07/06/2019 rep. 2996, a favore Vela OBG S.r.l. sede Conegliano cf 04514090267 a carico di nato a titolare della quota di ½ di piena proprietà, nata a titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione.

- ✓ **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di Pignoramento immobili** trascritto il 10/03/2025 al n° 5905 del registro generale e al n° 4353 del registro particolare, Uff. Giud. Unep C. App. Lecce sez. dist. Taranto del 11/02/2025 rep. 395, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf 09339391006, a carico di nato a titolare della quota di ½ di piena proprietà, nata a titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione.

Provenienza: l'immobile è pervenuto a nato a per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, nata a per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, da nato a , titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio D'Amore Giovanni del 04/05/2006, rep. 15197/1690 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 09/05/2006 al n° 13063 del registro generale e al n° 7642 del registro particolare.

L'immobile era pervenuto a nato il , per la piena proprietà, da , cf , titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Vinci Vincenzo, del 29/07/2004, rep. 57220/28706 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il 31/07/2004 al n° 19530 del registro generale e al n° 13461 del registro particolare.

Posso pertanto asserire che la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto nel 2004, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed indica i dati catastali attuali, ma non quelli storici degli immobili pignorati.

A conclusione delle operazioni preliminari, non avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, ho provveduto ad acquisire le seguenti certificazioni (Allegato 01):

- Certificati contestuali di Residenza e Stato civile del Comune di Taranto per:
 - nato a il C.F. , dal quale risulta che è residente in e coniugato con .
 - nata a C.F. , dal quale risulta che è residente in alla via n° e coniugato con .
- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del Comune di (), dal quale risulta che nato a il e nata a / / hanno contratto matrimonio in data in , senza annotazioni (dunque in regime di comunione legale dei beni).

Ricorre il caso di notifica del pignoramento al coniuge, avvenuta per essere i coniugi entrambi eseguiti. In definitiva, dal punto di vista formale, ad eccezione di Visura storica degli immobili, da me integrata nelle attività peritali, la documentazione risulta completa.

A.3 Descrizione del bene ricavata dall'Atto di Pignoramento

E.I. n° 68/2025	DESCRIZIONE (da atto di pignoramento)
LOTTO STAGGITO	Appartamento in Taranto, alla via Dante n° 138, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto di quattro vani catastali; confinante con via Dante, con via Nettuno e con vano scale, salvo altri; riportato in catasto al foglio 244, particella 130 sub. 10, via Dante n° 138, p. 1°, cat. A/3, classe 3, vani 4, R.C. Euro 413,17.

B. OPERAZIONI PERITALI

B.1 Acquisizione documentazione tecnica e notarile

B.1.1: Documentazione catastale

Ho attinto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Taranto Territorio – Servizi Catastali, la documentazione composta da: *Estratto di Mappa, Elenco Immobili, Planimetria catastale, Visura Catastale storica*. (Allegato 02)

B.1.2: Titoli edilizi

Presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Taranto ho reperito la seguente documentazione edilizia (Allegato 03):

- ✓ **Dichiarazione di abitabilità del 30/01/1958 Reg/to al n° 187;**
- ✓ **Autorizzazione edilizia del 21/08/1956** a costruire un fabbricato composto da p. terra e 6 p. superiori e **Grafico allegato (Frontespizio e piano tipo)**.

Dunque la Autorizzazione edilizia costituisce titolo edilizio valido relativo all'immobile in oggetto. Non sussistono istanze edificatorie seguenti, né ulteriori istanze edilizie in corso.

B.1.3: Acquisizione atti notarili/ispezioni ipocatastali

Per accertare se **alla data del pignoramento gli eseguiti fossero intestatari dell'immobile** in forza di atto regolarmente trascritto, nonché per **verificare l'esatta provenienza dei beni**, ho attinto dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Taranto, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 04) i seguenti titoli:

- a) Atto di compravendita del Notaio D'Amore Giovanni in data 04/05/2006, rep. 15197/1690, trascritto presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto, presentazione n° 10 del 09/05/2006 al n° 13063 del registro generale e al n° 7642 del registro particolare, dal quale si evince che l'acquisto avvenne, contro nato a il , titolare della piena proprietà, a favore dei coniugi nato a e nata a , ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà ed in regime di comunione legale tra loro. **Nota:** L'immobile, al momento dell'atto, era censito in catasto al foglio 244, particella 130, sub. 10 Cat. A/3 classe 3^, vani 4, Rendita catastale € 413,7. Attualmente per effetto di aggiornamento catastale per *Diversa distribuzione di spazi interni*, è identificato allo stesso modo, ma con Consistenza di Vani 4,5 e Rendita € 464,81.
- b) Atto di compravendita del Notaio Vinci Vincenzo in data 29/07/2004, rep. 57220/20687 (e NON 57220/28706 come riportato nella certificazione notarile addotta dal Creditore procedente)

registrato a Taranto il 30/07/2004, al n° 309351T e trascritto presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto, presentazione n° 39 del il 31/07/2004 al n° 19530 del registro generale e al n° 13461 del registro particolare, dal quale si evince che l'acquisto avvenne, contro

, titolare della piena proprietà, a favore di nato a , per la piena proprietà.

Dunque, alla data dell'atto di compravendita, il bene pignorato era in piena proprietà degli esecutati, ciascuno in ragione di 1/2.

Per verificare l'esatta provenienza dei beni, con ricostruzione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e **garantire la continuità delle trascrizioni**, ho effettuato l'**ispezione ipotecaria** T146356 del 26/01/2026 relativa all'immobile in Taranto, Catasto Fabbricati, Fg. 244 P.Illa 130 sub. 10, dalla quale risultano (escluse quelle già cancellate):

- Trascrizione del 31/07/2004 Reg. part. 13461 Reg. gener. 19530 – Pubblico Ufficiale VINCI Vincenzo Repertorio 57220/20687 del 29/07/2004 - Atto tra vivi – Compravendita.
- Trascrizione del 09/05/2006 Reg. part. 7642 Reg. gener. 13063 – Pubblico Ufficiale D'AMORE Giovanni Repertorio 15197/1690 del 04/05/2006- Atto tra vivi – Compravendita.
- Iscrizione del 09/05/2006 Reg. part. 4006 Reg. gener. 13064 – Pubbl. Uff. D'AMORE Giovanni Rep. 15198/1691 del 05/05/2006 Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia mutuo.
- Trascrizione contro del 28/6/2019 Reg. part. 11865 Reg. gener. 17001 – Pubbl. Uff. GIUD. Corte d'Appello Lecce – sez. distaccata di Taranto rep. 2996 del 07/06/2019 – Atto esecutivo Verbale di Pignoramento immobili.
- Trascrizione contro del 10/03/2025 Reg. part. 4353 Reg. gener. 5905 – Pubbl. Uff. GIUD. UNEP Corte d'Appello Lecce – sez. distaccata di Taranto rep. 395 del 11/02/2025 – Atto esecutivo Verbale di Pignoramento immobili.

Il risultato, a mio avviso, è che allo stato attuale **per l'immobile staggito sussiste continuità di trascrizioni.**

L'ispezione ipotecaria effettuata è in Allegato **05**.

B.2 Acquisizione ulteriori notizie

Dagli atti, dalla documentazione esaminata e da informazioni presso i pubblici uffici, non risulta che i beni staggiti siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né che siano stati finanziati, neppure in parte, con risorse pubbliche. **Non risultano, inoltre, essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, né gravati da censo, livello o uso civico.**

B.3 Sopralluoghi e descrizione sommaria

In data 23/07/2025, su avviso per Raccomandata A.R. inviato agli esecutati e, per conoscenza, a mezzo PEC al Creditore procedente e all'avv. Vita Santoro, Custode giudiziario ed Ausiliario del G.E., fu effettuato il sopralluogo al bene pignorato, alla presenza della signora . Trattasi di un piccolo appartamento in Taranto, posto al primo piano di un fabbricato condominiale multipiano ad angolo tra la via Dante e la via Nettuno, in aderenza ad altre costruzioni adiacenti. L'accesso al fabbricato è dal civico 138 di via Dante, mentre, salendo le scale, a destra si trova l'u.i. in oggetto, costituita da: un vano di ingresso, un locale di soggiorno, un ripostiglio, una camera, un bagno parzialmente soppalcato ed una cucina; è munita di un unico balcone con affaccio su entrambe le vie di affaccio, via Dante e via Nettuno. L'appartamento si presenta

completo ed agibile, nella disponibilità ed occupato per intero da una degli esecutati, la signora
, che qui ha fissato la propria residenza.

In occasione del sopralluogo, ho eseguito i rilievi metrici e fotografici, necessari all'esatta individuazione e descrizione dei beni, ed ho reperito le informazioni utili alla stesura della presente relazione.

Dell'attività di sopralluogo fu redatto apposito verbale, che, unitamente agli avvisi inviati, è in Allegato **06**.

Infine, presi contatti con l'Amministratore pro-tempore del Condominio di via Dante 138 in Taranto, ho ricevuto a mezzo PEC le informazioni inerenti ai rapporti con il Condominio. (Allegato **07**).

B.4 Suddivisione ed individuazione lotti di vendita. Eventuale pignoramento pro-quota

Trattandosi di un appartamento di dimensioni ridotte, con impossibilità di suddividerlo in due unità funzionali, ritengo che **non sia praticabile la suddivisione in lotti** e pertanto **individuo, quale LOTTO UNICO DI VENDITA**, il compendio pignorato come descritto al seguente punto C.

Il compendio, pignorato per l'intero, poi, non presenta le condizioni di divisibilità in lotti di vendita pro-quota.

C. LOTTO UNICO

C.1 Reindividuazione e descrizione del bene

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in Taranto, al primo piano di via Dante n° 138, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto di ingresso, ripostiglio, soggiorno, camera, bagno, cucina e balcone; confinante con via Dante, con via Nettuno e con vano scale, salvo altri; censito in Catasto fabbricati al foglio 244, particella 130 sub. 10, via Dante n° 138, p. 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 e rendita catastale di Euro 464,81, Dati di Superficie catastale: totale mq. 71, totale escluse le aree scoperte mq. 65. Il tutto nello stato di fatto in cui trovasi, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata; proprietà e intestazione catastale in capo a:
(ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime tra loro di comunione legale).

Si fa riferimento all'elaborato grafico (Allegato **08**) ed alla documentazione fotografica (Allegato **09**) per meglio descrivere le caratteristiche del compendio staggito, ubicato nell'abitato del comune di Taranto, in zona semicentrale, ad alta densità edilizia ed abitativa, fatta di edifici pluripiano di vecchia costruzione, con botteghe, negozi e piccole attività artigianali. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici scolastici di ogni ordine e grado, nonché tutti i servizi urbani indispensabili. L'edificio di cui fa parte, realizzato negli anni '50, è in struttura mista di muratura e cemento armato, con caratteristiche di finitura, tipiche di quegli anni e piuttosto modeste. Lo stato manutentivo del fabbricato è mediocre, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Vi si accede dalla via Dante, dall'unico portone del civico 138, munito di citofono, che immette nell'androne del vano scala. Al primo piano, sul pianerottolo di smonto, a destra ci sono due porte: quella a destra è l'entrata dell'appartamento pignorato, costituito da: Ingresso (superf. ~ mq. 6), Soggiorno (superf. ~

mq. 11), Ripostiglio (superf. ~ mq. 6), Camera (superf. ~ mq. 17), Bagno (superf. ~ mq. 4) da cui si accede ad un piccolo soppalco (superf. ~ mq. 2), Cucina (superf. ~ mq. 9) e Balcone, di larghezza pari a circa 1 metro, prospiciente sia la via Dante che la via Nettuno (superf. ~ mq. 19). L'altezza netta dei locali è di cm. 290, ad eccezione per la zona soppalcata del bagno, in cui è pari a cm. 220. Di ciascun locale è riportata la **superficie netta calpestabile**, arrotondata ed espressa in metri quadrati. In tutto, la **superficie totale utile netta** misura **mq. 55**, oltre a quella **del balcone**, pari a **mq. 19**. La **superficie coperta lorda** (comprensiva dei muri esterni ed arrotondata al metroquadrato) è pari a **mq. 65**. L'unità immobiliare è rifinita con pavimento di piastrelle di ceramica smaltata in monocottura di colore cuoio, unico per tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, dove è dello stesso tipo, ma di colore grigio. Le pareti delle stanze sono intonacate e dipinte: nel ripostiglio e nella camera da letto sono di colore chiaro ed uniforme, mentre nel soggiorno sono trattate con finitura decorativa ad effetto nuvolato con colori crema/marrone e, in alcuni punti, variamente decorate con pannelli ad effetto pietra. In cucina, una parete è rivestita di piastrelle di ceramica, come le pareti del bagno. Questo è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno, con rubinetteria in ottone cromato. Gli infissi sono in legno di colore scuro e vetro semplice, muniti di tapparelle avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è munito di impianti idrico-fognante, elettrico e citofonico. Per gli impianti non è stata reperita dichiarazione di conformità né ai sensi del D.M. 37/2008, né di norme precedenti, per cui **l'eventuale aggiudicatario dovrà dispensare dagli obblighi di garantire conformità degli impianti a corredo del bene e consegna delle dichiarazioni di conformità.**

Stato di conservazione e manutenzione: l'interno è complessivamente discreto.

Confini: L'appartamento confina: a Nord con affaccio sulla pubblica via Dante; ad Ovest con affaccio sulla pubblica via Nettuno; a Sud con altra u.i. dello stesso fabbricato; a Est con vano scala condominiale.

C.2 Verifica della regolarità catastale e sotto il profilo urbanistico. Agibilità

Il bene pignorato fu iscritto in Catasto Fabbricati, con planimetria del 11/06/1957, subito dopo l'edificazione del fabbricato e censito al foglio di mappa 244, particella 130, subalterno 10, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani. In data 08/01/2020, Pratica n° TA0001069 in atti dal 09/01/2020 venne introdotta una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (n° 151.1/2020), per effetto della quale è stata variata la consistenza, da vani 4 a vani 4,5. Risulta ancora oggi censito con l'identificativo di: “foglio 244, particella 130 sub. 10, via Dante n° 138, p. 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 e rendita catastale di Euro 464,81, dati di Superficie catastale: totale mq. 71, totale escluse le aree scoperte mq. 65”.

La planimetria catastale è rispondente allo stato di fatto, per cui, ai fini di vendita, non è necessario introdurre variazioni.

Sotto il profilo urbanistico, l'intero stabile venne edificato in forza di **Autorizzazione edilizia del 21/08/1956 a costruire un fabbricato composto da p. terra e 6 p. superiori**. In data 30/01/1958, con il n° 187, venne

rilasciata la Dichiarazione di abitabilità.

Sostanzialmente, la planimetria dell'u.i. staggita corrisponde a quella del titolo edificatorio rilasciato, ad eccezione della parete che attualmente delimita il soggiorno dal ripostiglio, sicuramente di successiva edificazione e che sicuramente è stata la causa dell'aggiornamento catastale del 2020. Detta parete ha comportato la suddivisione in due locali (Soggiorno e Ripostiglio) dell'originario locale, modificando l'assetto edilizio, ma, soprattutto, causando il mancato rispetto dei necessari parametri igienico-sanitari: il locale Soggiorno oggi non ha più la obbligatoria finestra apribile all'esterno e quindi non rispetta il rapporto di 1/8 tra superficie delle finestre e superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60. **Non c'è piena conformità, allo stato attuale, tra titolo edilizio valido e stato di fatto.** Occorre, ai fini del pieno rispetto dei parametri del Regolamento edilizio, rimuovere la suddetta parete e ripristinare la situazione originaria, dietro presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e successivo aggiornamento della Planimetria catastale. L'esborso di oneri, sanzioni e spese ammonta ad un importo, di cui terrà conto all'atto della determinazione del prezzo a base d'asta del bene, pari ad **Euro 2.200,00**, come dal seguente conteggio:

VALUTAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE		
Motivazione		Spesa
Presentazione CILA e variazione catastale	Sanzioni, oneri, diritti	€ 400,00
	Spese tecniche	€ 1.200,00
Rimozione muro divisorio con trasporto a discarica	Costo lavori	€ 600,00
Spesa totale		€ 2.200,00

C.3 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato da una degli esecutati, che ivi ha fissato la propria residenza. Dagli Atti risulta che l'esecutato ne è comproprietario (occupazione surrogata da titolo).

C.4 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti e provenienze ventennali

A seguito di operazioni peritali ed esame degli atti acquisiti, ho accertato l'esatta provenienza almeno ventennale degli immobili, come di seguito indicata, per cui sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (10/03/2025):

- a) Con atto pubblico di compravendita in data 04/05/2006, rep. 15197/1690, trascritto presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto, presentazione n° 10 del 09/05/2006 al n° 13063 del registro generale e al n° 7642 del registro particolare a rogito del Notaio Giovanni D'Amore di Taranto, contro nato a , titolare della piena proprietà, gli esecutati, coniugi nato a il e nata a il , divennero proprietari esclusivi del bene staggito, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà ed in regime di comunione legale tra loro.
- b) Con atto pubblico di compravendita in data, 29/07/2004, rep. 57220/20687, trascritto presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto, presentazione n° 39 del 31/07/2004 al n°

19530 del registro generale e al n° 13461 del registro particolare a rogito del Notaio Vincenzo Vinci di Taranto, contro

, titolare della piena proprietà, il sig.
nato a , divenne proprietario esclusivi del bene staggito, per il 100%
della piena proprietà

C.4.1 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del Pignoramento, il diritto reale, per l'intero lotto, risulta:

<i>Lotto: Catasto fabbricati di Taranto, Fg. 244, p.lla 130 sub. 10, via Dante n° 138, p. 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 e rendita catastale di Euro 464,81, Dati di Superficie catastale: totale mq. 71, totale escluse le aree scoperte mq. 65.</i>					
<i>Titolari</i>				<i>diritto</i>	<i>quota</i>
				Proprietà	½
				Proprietà	½
<i>Diritto pervenuto per</i>	<i>Notaio rogante</i>	<i>Data atto</i>	<i>Data trascrizione</i>	<i>n° Reg. Part.</i>	<i>n° Reg. Gener.</i>
Atto compravendita	Giovanni D'Amore	04/05/2006	09/05/2006	7642	13063
<i>Note</i>	L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato 04				

C.4.2 Formalità pregiudizievoli

- ❖ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
Convenzioni matrimoniali/provved. assegnazione casa coniugale: **NO**
Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**
- ❖ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente
Risultano da Ispezioni ipotecarie del 26/01/2026 (Allegato 05):

Iscrizioni contro:

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
1)	4006 / 13064	09/05/2006	Ipoteca volontaria (sull'intero bene)	Banca UCB S.p.a. - Milano C.F. 09464450155

Trascrizioni contro:

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
1)	11865 / 17001	28/06/2019	Pignoramento immobiliare (intero bene)	Vela OBG s.r.l. - Conegliano C.F. 04514090267

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
2)	4353 / 5905	10/03/2025	Pignoramento immobiliare (intero bene)	Banca Naz. del Lavoro Spa Roma C.F. 09339391006

❖ Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Resteranno a carico dell'acquirente:

- Accertamenti di conformità urbanistica e catastale:
Vedasi quanto indicato al punto C.2

❖ Altre informazioni per l'acquirente

- Informazioni di natura condominiale (Allegato 07):

a) *Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali):* circa **€ 390,00**

b) *Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute alla data del 30/06/2025:* circa **€ 470,00**

c) *Insoluti per quote ordinarie e conguagli anni 2023/2025 alla data del 30/06/2025:* circa **€ 850,00**

C.4.3 Documentazione verificata

	Atto di matrimonio	Condizioni Atto matrimonio
Sulle PERSONE	SI	SI
	SI	SI

<u>Sugli IMMOBILI</u> : Taranto Fg. 244 p.lla 130 Sub. 10	
Provenienza	SI
Planimetria attuale	SI
Planimetria catastale	SI
Planimetria di progetto	SI
Condono edilizio	===
Atto locazione	===

C.4.4. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.**Verifica Allegato 2**

N° Trascrizioni	SI
Estratto di Mappa	NO

Visura storica catastale	===
Certificazione ipotecaria	===

Certificato Destin. Urban.	===
Atto Notarile Ventennale	SI

C.5 Stima del valore dell'immobile**C.5.1. Metodo e dati di stima**

Il parametro fisico su cui si basa la stima del bene è la Superficie Commerciale: si tiene conto del D.P.R. 138/98, all. C, e del "Manuale Banca dati O.M.I." Agenzia Entrate – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Si computa pertanto la superficie commerciale, arrotondata al mq., come somma di:

a. Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili):

- ✓ superficie coperta misurata al lordo di murature esterne e fino alla mezzeria di murature di divisione con parti di uso comune; muri interni e perimetrali esterni computati per intero, fino allo spessore di 50 cm e quelli in comunione al 50% e quindi fino a 25 cm.
- ✓ superficie dei piani interrati misurata al lordo escludendo eventuali intercapedini;
- ✓ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- ✓ superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- ✓ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'u.i. (soffitte, cantine e simili):

- ✓ superficie di locali accessori a servizio indiretto di locali principali computata in misura:
 - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).
- c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili):
 - ✓ superficie di balconi, terrazzi e similari, computata:
 - ❖ in caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
 - 35 % se coperti, 25 %, se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 15% se coperti, 10% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25
 - ❖ in caso siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) in misura del:
 - 15 % se coperti, 10 % se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 10 %, se coperti, 5% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25
- d. Aree scoperte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:
 - ✓ superficie di posti auto, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 60 % recintati e coperti
 - 40 % recintati e scoperti
 - 35 % non recintati e coperti
 - 25 % non recintati e scoperti
 - ✓ superficie dell'area scoperta, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 10% fino alla superficie definita nella lettera a),
 - 2% per superfici eccedenti detto limite

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Tipologia Locali		Superfici Reali (al lordo)	Coefficiente	Mq. (ponderati)	
a)	<i>Vani principali e accessori</i>				
	Appartamento	mq. 65	100%	65,00	
b)	<i>Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili):</i>				
	Comunicanti (Zona soppalcata)	mq. 2	20%	0,40	
	<i>Non comunicanti</i>	=====	25%	=====	
c)	<i>Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili)</i>				
<i>comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	<i>coperti</i>	mq. 19	35%	6,65
		<i>scoperti</i>	=====	25%	=====
	<i>oltre mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	15%	=====
		<i>scoperti</i>	=====	10%	=====
<i>non comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	15%	=====
		<i>scoperti</i>	=====	10%	=====
	<i>oltre mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	10%	=====
		<i>scoperti</i>	=====	5%	=====
d)	<i>Aree scoperte di pertinenze esclusiva</i>				
<i>Posti auto</i>	<i>recintati e coperti</i>		=====	60%	=====
	<i>recintati e scoperti</i>		=====	40%	=====
	<i>non recintati e coperti</i>		=====	35%	=====
	<i>non recintati e scoperti</i>		=====	25%	=====
<i>Altre aree</i>	<i>Fino ai mq. punto a)</i>		=====	10%	=====
	<i>Sup. eccedenti detto limite</i>		=====	2 %	=====
Totale Superficie Commerciale mq.					72,05
Arrotondata a: mq.					72,00

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, attingendo innanzitutto ai valori della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate, riassumendoli nella seguente tabella:

Banca dati dell'Osservatorio immobiliare nazionale - 1° Semestre 2025				
Provincia: Taranto	Fascia: Semicentrale	Zona: Periplo Via Cugini, Scira, Battisti, Icco, Rintone, Catone, Maturi, Plinio, Capitanata, Calabria, Messapia, Nettuno, Japigia, ecc.		
Comune: TARANTO	Codice zona: C5	Microzona catastale: 0	Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Destinazione: Residenziale
<i>Valori in €/mq di Sup. Comm. Lorda</i>				
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico	<i>Valore min.</i>	<i>Valore max.</i>	
Stato conservativo:	Normale	370	490	

Sulla scorta di tali valori, ho determinato, quindi, il più probabile Valore Unitario di Mercato del compendio immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, ai fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, confrontando i dati di Valori di beni similari oggetto di compravendite nella stessa zona, desunti da personali esperienze, da agenzie immobiliari operanti in loco e da una serie di annunci su siti internet. I Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.) ricavati da detta indagine (per mq di Superficie commerciale lorda) sono i seguenti:

Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)		
Appartamento	<i>Valore min</i> €/mq. <i>Sup. Comm. Lorda</i>	<i>Valore max</i> €/mq. <i>Sup. Comm. Lorda</i>
Condizioni Sufficienti/Normali	480	620
Condizioni Mediocri/Scadenti	380	520

Finalmente, ho proceduto ad attribuire, ai fini di vendita ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (zona, presenza di attività commerciali e/o disponibilità di servizi, appetibilità, taglio dell'u.i., configurazione, tipologia costruttiva e materiali, condizioni e vetustà, ubicazione, facilità/difficoltà di accesso, conformazione e tipologia distributiva), il più attendibile Valore Unitario di Mercato, rapportato alla superficie commerciale, di un bene simile a quello oggetto di stima, pari a: $V_{unitario} = \text{€/mq } 480,00$ (Euro Quattrocentottanta/00 al mq.).

C.5.2. Determinazione del Valore commerciale dei beni

Con riferimento alla Superficie Commerciale, come già calcolata e pari a **mq. 72**, la stima del Valore Commerciale dell'immobile risulta pari a:

$$V_0 = \text{€/mq. } 480,00 \times \text{mq. } 72 = \text{€ } 34.560,00$$

C.5.3. Adeguamenti e correzione della stima

Valore commerciale V₀		€ 34.560,00
Detrazioni		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 C.p.c. (10 % di V₀)	€ 3.456,00	
Spese e oneri per regolarizzazione urbanistica e/ o catastale	€ 2.200,00	
Decurtazione per stato di possesso (5 % di V₀)	€ 1.728,00	
Spese condominiali insolute:	€ 850,00	
Decurtazione vincoli non eliminabili	=====	
Totale detrazioni		€ 8.234,00
Valore ridotto V_R		€ 26.326,00

C.5.4. Valore definitivo (Prezzo a base d'asta)

Si arrotonda il Valore ridotto **V_R = € 26.326,00** al Valore definitivo del bene pignorato pari a:

LOTTO UNICO:

Prezzo a base d'asta: € 26.400,00

(diconsi Euro **Ventiseimilaquattrocento/00**)

C.6 SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO

Appartamento di tipo economico, sito in Taranto, alla via Dante n° 138, facente parte di un fabbricato condominiale, sito precisamente al piano primo, con accesso a destra salendo le scale e di superficie commerciale di circa mq. 72, composto di ingresso, ripostiglio, soggiorno, camera, bagno, cucina e balcone. In Catasto fabbricati al foglio 244, particella 130 sub. 10, via Dante n° 138, p. 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 e rendita catastale di Euro 464,81, Dati di Superficie catastale: totale mq. 71, totale escluse le aree scoperte mq. 65. Confini: a Nord con via Dante; ad Ovest con via Nettuno; a Sud con altra u.i. dello stesso fabbricato; a Est con vano scala condominiale.

L'intero stabile, dotato della Dichiarazione di abitabilità n° 187 del 30/01/1958, venne edificato con regolare Autorizzazione edilizia del 21/08/1956, ma, rispetto a questa, l'appartamento presenta lievi modifiche interne, regolarizzabile con esborso, di cui si è tenuto conto nella stima del suo valore.

Il tutto nello stato di fatto in cui trovasi, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge.

Il compendio è occupato da uno degli esecutati.

Prezzo a base d'asta: € 26.400,00

(diconsi Euro **Ventiseimilaquattrocento/00**)

Tanto in ossequio al mandato ricevuto. In fede

Taranto, 20 gennaio 2026

L'Esperto del Giudice (C.T.U.)

(dott. ing. Giovanni LOSASSO)

**D. INDICE ALLEGATI**

<i>Allegato N°</i>	<i>CONTENUTO</i>
01	<i>Certificati Residenza ed Atto di matrimonio</i>
02	<i>Documentazione Catastale</i>
03	<i>Documentazione titoli edilizi - Comune di Taranto</i>
04	<i>Titoli di provenienza</i>
05	<i>Ispezione ipotecaria</i>
06	<i>Verbale di sopralluogo ed avvisi</i>
07	<i>Informazioni condominiali</i>
08	<i>Elaborato grafico</i>
09	<i>Allegato fotografico</i>