



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. BASILE Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 109/2025 promosso da:

"INTESA SANPAOLO S.P.A."

contro



Con Decreto di Nomina del 23.04.2025 (riportato come Allegato 1), il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto Geom. BASILE Francesco, nominato esperto, i quesiti relativi alla Procedura Esecutiva N. 109/2025 R.G.E., promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
109/25	U	Immobili siti in Taranto, Contrada Vaccarella Quartiere Paolo VI snc, censiti al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 206 particella 475 sub 107 categoria A/2 piano 5 e foglio 206 particella 475 sub 11 categoria C/6 piano S1.

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
Lotto U	206	475	107	A/2	1	7,5 vani	Euro 697,22
"	206	475	11	C/6	2	25 mq	Euro 107,16
In ditta: [REDACTED]							



Note sulla situazione catastale

La situazione catastale originaria è conforme allo stato reale dell'immobile, pertanto non necessita di ulteriore aggiornamento.

Operazioni peritali e documenti acquisiti

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 15/10/2025 con redazione del relativo verbale (Allegato 2);

Acquisizione di:

- 2) Decreto di Nomina del 23.04.2025 (Allegato 1);
- 3) Visura catastale abitazione (Allegato 3) e planimetria catastale (Allegato 4);
- 4) Visura catastale box auto (Allegato 5) e planimetria catastale (Allegato 6);
- 5) Titolo di provenienza (Allegato 7);
- 6) Stralcio aerofotogrammetrico (Allegato 8);
- 7) Planimetria dell'immobile pignorato (Allegato 9);
- 8) Elaborato fotografico dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (Allegato 10);
- 9) Copia Permesso di Costruire dell'edificio (Allegato 11);
- 10) Copia Attestazione di Agibilità (Allegato 12);
- 11) Certificato di residenza debitore (Allegato 13);
- 12) Estratto di matrimonio debitore (Allegato 14);
- 13) Comunicazione inizio operazioni peritali (Allegato 15).

Sopralluogo

E' stato effettuato il sopralluogo in data 15.10.2025, in cui è stato possibile l'accesso all'immobile alla presenza dell'incaricato dell'IVG quale custode del compendio pignorato e il Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento.

Sono state eseguite tutte le operazioni di rilievo dell'immobile grafico e fotografico per le verifiche tecniche necessarie.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente, valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare
Promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A.

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

Reindividuazione dei lotti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
109/25	U	<p>1) - Appartamento in Taranto, Quartiere Paolo VI Viale della Liberazione n. 74, piano quinto della Scala D, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani, cucina e accessori; confinante con area destinata a parcheggio, con vano ascensore, con vano scala e da due lati con altre proprietà private; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub. 107, Contrada Vaccarella, piano 5;</p> <p>2) – Box auto al piano seminterrato del suddetto fabbricato, della superficie di circa mq. 25,00, confinante con spazio comune di accesso, corridoio interno e con altri box di proprietari privati; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub 11</p>

Catasto urbano – Lotti reindividuati

<i>Fg.</i>	<i>P.IIA</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>						
206	475	107	A/2	1	7,5 vani	Euro 697,22
206	475	11	C/6	2	25 mq	Euro 107,16

In ditta:

[REDACTED]

[REDACTED]

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.



Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto, Quartiere Paolo VI Viale della Liberazione n. 74 piano quinto, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni e un ripostiglio; confinante con area destinata a parcheggio, con vano ascensore, con vano scala e da due lati con altre proprietà private; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub. 107, Contrada Vaccarella, piano 5; con annesso box auto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 25,00, confinante con spazio comune di accesso, corridoio interno e con altri box di proprietari privati; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub 11

Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona centrale del quartiere Paolo VI di Taranto, completamente urbanizzata, ricca di locali per attività commerciali e artigianali, a poche centinaia di metri dal centro commerciale "Ipercoop". L'Allegato 8 riporta lo stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2000, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori, nonché uno seminterrato. È collocato al piano quinto e vi si accede dalla scala condominiale, con accesso direttamente su Viale della Liberazione al civico 74.

Nell'elaborato fotografico (Allegato 10) è visibile il prospetto del fabbricato da Viale della Liberazione, in cui è evidenziato il cancello di ingresso condominiale al cortile dell'edificio.

Unità immobiliare

L'appartamento oggetto della presente relazione è sito a Taranto, al piano quinto di Viale della Liberazione n. 74. L'Allegato 9 riporta la planimetria dell'immobile che è composto da ingresso-soggiorno, tre camere da letto, ampia cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due balconi, oltre al box auto al piano seminterrato.

La superficie lorda complessiva è di mq. 114,77, oltre ai balconi aventi superficie

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare
Promossa da Intesa Sanpaolo S.P.A.

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



complessiva pari a mq. 25,17, mentre la superficie utile interna è complessivamente mq. 98,95; il box auto ha una superficie utile di mq. 24,57 e londa di mq. 30,06.



Aste Giudiziarie® *Materiali e impianti*



Le strutture portanti verticali, del fabbricato, sono in cemento armato, i solai sono a struttura mista latero-cementizia, le murature di tompagno in blocchi di tufo dello spessore complessivo di 35 cm. Gli intonaci esterni di tipo civile con rivestimento di pittura sono in buono stato di manutenzione.

L'appartamento ha un livello di finitura interna medio e versa in uno stato di manutenzione e conservazione buono. I pavimenti e i rivestimenti sono in mattoni di gres porcellanato. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburrato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento autonomo.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è piuttosto buono in quanto non sono presenti difetti di alcun genere. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione, è nella media.

Conclusioni

L'appartamento è sito a Taranto, al piano quinto del condominio di Viale della Liberazione n. 74, nel quartiere Paolo VI. Il fabbricato condominiale è composto dal piano terra e cinque piani superiori oltre al piano seminterrato ed è servito da ascensore.

L'immobile presenta nel complesso uno stato di conservazione e manutenzione buono, così come anche l'edificio di cui fa parte.

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



Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare [REDACTED]
Promossa da Intesa Sanpaolo S.P.A.



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

Ambienti	Superficie Utile
Soggiorno	24,91 mq
Cucina	17,09 mq
Bagno1 e Antibagno	4,15 mq
Bagno2	5,72 mq
Letto1	16,86 mq
Letto2	11,71 mq
Letto3	11,37 mq
Disimp.	4,80 mq
Rip.	2,34 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie utile
Appartamento	98,95 mq
Balconi	25,17 mq
Box Auto	24,57 mq

Confini

L'appartamento confina con area destinata a parcheggio, cortile condominiale prospiciente su Viale della Liberazione, vano ascensore, vano scala e da due lati con altre proprietà private. Mentre il box auto confina con spazio comune di accesso, corridoio interno e con altri box di proprietari privati.

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIA	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Taranto</i>						
206	475	107	A/2	1	7,5 vani	Euro 697,22
206	475	11	C/6	2	25 mq	Euro 107,16

In ditta: [REDACTED]

Regolarità Edilizia e Abitabilità

Gli immobili di cui trattasi costituiscono una porzione di fabbricato realizzato con Permesso di Costruire rilasciato il 22/10/2007 (vedi Allegato 11), alla quale risultano essere conformi. Inoltre l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato dichiarato agibile con Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 il 16/03/2012 N. 114 (vedi Allegato 12).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 14 aprile 2025

diritto	qt	perv. per	Rogante	data	trascr.	N°
Catasto Urbano: Fg. 206 P.la 475 sub 107 (abitazione); Fg. 206 P.la 475 Sub 11 (box auto);						
proprietà	1	Compravendita	Giovanni Mobilio notaio in Taranto	10 ottobre 2006	12 ottobre 2006	16750

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
7911	12.10.2006	Ipoteca Volontaria	Banca Intesa S.P.A.
Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo contro [REDACTED]			

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6994	14.04.2025	Trascrizione	Intesa Sanpaolo S.P.A.
Note: Atto Giudiziario Corte D'Appello di Lecce Sez. Dis. Taranto del 20.03.2025, Rep. N. 1102 contro [REDACTED]			

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
[REDACTED]	[REDACTED]	-	/	/
Nota: Il possesso materiale dell'immobile è detenuto dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED] [REDACTED] lo occupano come loro dimora.				



Successioni

Esecutato deceduto	Domanda di successione
no	---

Documentazione allegata/verificata

atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. Concessione Edilizia	contratto di locazione.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	Si	-	-

Verifica allegato 2

n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert.. catastale	Cert. ipotecario	Cert. Notarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	---	Si

Conclusioni

L'immobile oggetto della presente relazione, è sito al quinto piano di Viale della Liberazione n. 74 quartiere Paolo Vi a Taranto. E' composto da 4 vani, ampia cucina oltre accessori ed un box auto di pertinenza al piano seminterrato; l'abitazione ha una estensione lorda di 114,77 mq, una superficie utile interna di 98,95 mq e due balconi per una superficie complessiva pari a mq. 25,17; mentre il box auto ha una superficie lorda pari a 30,06 mq e utile netta paria 24,57 mq

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un edificio di maggiore estensione, formato da piano terra, cinque piani superiori e un piano seminterrato, realizzato con il Permesso di Costruire N. 293 rilasciato il 22.10.2007, alla quale da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto risultano conformi. Inoltre l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato dichiarato agibile con Attestazione di Agibilità N. 114 del 16/03/2012.

L'immobile nel complesso presenta uno stato manutentivo e conservativo piuttosto buono ed un livello di finitura medio.



Metodo di stima

Il valore degli immobili (appartamento e box auto) viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Taranto, consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate sulle quotazioni di mercato immobiliare nella zona in cui ricadono gli immobili; tenuto conto delle: caratteristiche costruttive, livello medio delle finiture, stato di manutenzione e conservazione buono, buona posizione nel centro urbano, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato per l'abitazione è pari a 850,00 €/mq considerando la superficie lorda abitativa, mentre per il box auto è pari a 420 €/mq considerando la superficie lorda.

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V1 \text{ ABITAZIONE} = 114,77 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 97.550,00 \text{ Euro}$$

$$V1 \text{ BOX AUTO} = 30,06 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = 12.625,00 \text{ Euro}$$

$$\underline{\text{TOLALE V1} = 110.175,00 \text{ Euro}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile per l'unità abitativa di 360,00 Euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.320,00 Euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.240,00 Euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 3.240,00 / 0,03 = \underline{108.000,00 \text{ Euro.}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile per il box auto di 50,00 Euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 Euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 Euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 450,00 / 0,03 = \underline{15.000,00 \text{ Euro.}}$$

$$\underline{\text{TOTALE V2} = 108.000,00 + 15.000,00 = 123.000,00 \text{ EURO}}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 = \underline{116.590,00 \text{ Euro (centosedimilacinquecentonovanta euro)}}$$



Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto, Quartiere Paolo VI Viale della Liberazione n. 74 piano quinto, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni e un ripostiglio; confinante con area destinata a parcheggio, con vano ascensore, con vano scala e da due lati con altre proprietà private, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub. 107, Contrada Vaccarella, piano 5; con annesso box auto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 25,00, confinante con spazio comune di accesso, corridoio interno e con altri box di proprietari privati; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 206, particella 475, sub 11. Gli immobili di cui trattasi costituiscono una porzione di fabbricato realizzato con il Permesso di Costruire N. 293 rilasciato il 22/10/2007, alla quale risultano essere conformi. Inoltre l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato dichiarato agibile con Attestazione di Agibilità il 16/03/2012 N. 114.

Lo stato manutentivo e conservativo sia dell'appartamento che del box auto è buono mentre il livello di finitura tenuto conto dei materiali utilizzati è nella media.

Valore di mercato: euro 116.590,00

(euro centosedicimilacinquecentonovanta/00)

Aste Giudiziarie

Taranto, 10/11/2025

Aste Giudiziarie
Geom. BASILE Francesco



Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Intesa Sanpaolo S.P.A.

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

10
Aste Giudiziarie