

Sezione esecuzioni immobiliari  
Procedimento N.R.G. 129/2025

**RELAZIONE DI STIMA**

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla

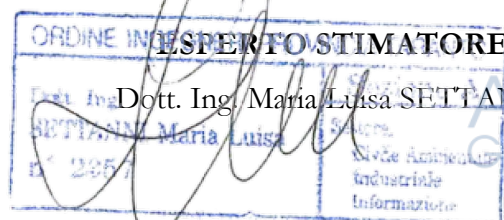
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro

OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

Martina Franca, 28.01.2026



## Sommario

INDICE ALLEGATI.....	3
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Quesiti.....	4
1.2 Verifiche preliminari.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	8
3. DATI CATASTALI ORIGINALI.....	8
3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 3299 sub 4.....	9
4. SOPRALLUOGHI.....	9
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	10
LOTTO UNICO.....	11
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
3. FABBRICATO.....	11
4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
4.1 Appartamento - piano terzo.....	12
4.2 Materiali e impianti.....	12
4.3 Stato manutentivo.....	12
4.4 Distribuzione delle superfici rilevate.....	12
4.5 Confini.....	13
4.6 Immagini Fotografiche.....	13
5. DIRITTO.....	13
5.1 Iscrizioni.....	14
5.2 Trascrizioni.....	14
5.3 Stato di possesso.....	14
5.4 Documentazione allegata e verificata.....	14
5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	14
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	15
6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	15
6.3 Giudizi in corso.....	16
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.....	16
7.1 Pratica Edilizia.....	16
7.2 Agibilità e/o Abitabilità.....	16
7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali.....	16
7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali.....	17
7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
9. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	18
10. METODO DI STIMA.....	18
10.1 Metodo Sintetico Comparativo.....	18
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
11. VALORE DI MERCATO STIMATO.....	19
12. DESCRIZIONE SINTETICA.....	20

## INDICE ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo redatti in data 08.09.2025 e 10.10.2025 **(All.A)**
- 2) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale **(All. n.1)**
- 3) Certificato di residenza sig.ra OMISSIS **(All. n.2)**
- 4) Certificato per riassunto dell'Atto di Matrimonio sig.ra OMISSIS **(All. n.2)**
- 5) Copia del titolo di Provenienza – Notaio Angelina Latorraca **(All. n.3)**
- 6) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.4)**
- 7) Pratica Edilizia: Permesso a costruire rilasciato in data 20.03.1953 **(All. n.5)**  
Collaudo del 05.02.1954 **(All. n.5.1)**  
Sopralluogo per rilascio Abitabilità del 19.02.1954 **(All. n.5.2)**
- 8) Computo Metrico Estimativo **(All.6)**
- 9) Spese condominiali insolute **(All. 7)**
- 10) Invio elaborato peritale alle parti **(All.8)**

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 19.05.2025 è stata nominata Esperto Stimatore dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **129/2025** promossa dalla **BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro OMISSIS**

In data 20.05.2025, la sottoscritta ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 19.05.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano ha disposto 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 precedente 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 (calpestable) 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). 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 alleghi 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.

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;

**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 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.);

**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 25.2.2008), 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;

**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 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.

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.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

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

## 1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato un **certificato ipotecario redatto dal conservatore Gigante Andrea con una relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 cpc, redatto dal Dr Baiardi Mauro** datato **15.05.2025** ai fini della continuità delle provenienze ventennali a tutto il 30.04.2025.
- La certificazione risale all'atto di compravendita dei sig.ri OMISSIS in regime di comunione legale relativa alla propria quota di spettanza pari a 1/2 in piena proprietà, a rogito del Notaio Luigi Morciano del 28.07.1989 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Taranto in data 04.08.1989 ai n.ri 15399/11694.
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- La sottoscritta ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica anche se presente agli atti. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento (**All. n. 1**).
- La sottoscritta ha provveduto al recupero del certificato di residenza e di matrimonio dell'esecutata (**All. n. 2**).
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **30.04.2025 al n. 10834 del registro generale e n. 8113 del registro particolare**, i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 319, P.III n. 3299, sub.4 – 1/1 Vinci Anna						
Periodo	Titolari	Atto	Rogante	Data	Apertura e/Rep	Reg. /Trascr.
dal 30.04.2025 al 26.10.2009	OMISSIS (1/1)	di Compravendita	Notaio Angelina Latorraca (All. 3)	26.10.2009	126977	29.10.2009 nn. 31955/ 20912
dal 26.10.2009 al 15.04.2008	OMISSIS (1/1)	Amm. di trasferimento dal Trib. di Taranto	Pubblico Ufficiale Trib. Di Taranto	15.04.2008	2224	9319.1/2008
dal 15.04.2008 al 28.07.1989	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)	di Compravendita	Notaio Morciano	28.07.1989	73708	10.08.1989 n. 6959

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la **SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

8

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
129/2025	1	Piena proprietà di una <b>abitazione di tipo economico</b> sita nel Comune di Taranto (TA), in Via Temenide, n. 70 al piano terzo, censito al catasto urbano al foglio 319, p.III n. 3299, sub.4

## 3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto								
1	319	3299	4	A/3	3	3.5 vani	58 mq Escluse le aree scoperte 58 mq	€ 361,52
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								

### 3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 3299 sub 4

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

### 4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con l'Avv. Stefano Vozza quale delegato dal Custode Giudiziario, Avv. Camilla Baldassarre per il giorno 02.07.2025 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di raccomandata alla sig.ra OMISSIS da parte del Custode Giudiziario. A causa di problematiche relative all'apertura della porta di ingresso da parte della proprietaria, è stato necessario rinviare le operazioni peritali a data da concordare, solo dopo aver provveduto alla riparazione della porta. Considerata la mancata notifica da parte della sig.ra Vinci, in data 17.11.2025, l'Avv. Stefano Vozza, ha dato attuazione dell'ordine di liberazione forzoso, consentendo alla sottoscritta di effettuare un rilievo metrico e fotografico dell'immobile (**All. n.4**).

### 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, ha ritenuto considerare un unico lotto.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
129/2025	unico	Piena proprietà di una <b>abitazione di tipo economico</b> sita nel Comune di Taranto (TA), in Via Temenide, n. 70 al piano terzo, censito al catasto urbano al foglio 319, p.lla 3299, sub.4

## 6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto								
1	319	3299	4	A/3	3	3.5 vani	58 mq Escluse le aree scoperte 58 mq	€ 361,52
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								

## LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

### 1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Taranto (TA), in Via Temenide, n. 70 al piano terzo, censito al catasto urbano al foglio 319, p.lla 3299, sub.4

### 2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Taranto.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 70 di Via Temenide (**Foto n. 1**)

La zona è caratterizzata dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie.

### 3. FABBRICATO

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo, appartiene ad un fabbricato per civile abitazione realizzato nel 1953. Il fabbricato ha una forma rettangolare. È costituito da un piano terra e da quattro piani sovrastanti e non è dotato di ascensore. La struttura portante del corpo di fabbrica è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in latero cemento.

La facciata principale ha una forma lineare. È tinteggiata con colori chiari con ringhiere in ferro. L'appartamento al piano terra ha accesso diretto dall'area condominiale interna, mentre i livelli superiori da un vano scale.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

L'intero edificio, sia esternamente che internamente necessita di manutenzione (**Foto n.ri 2-3-4**).

## 4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

### 4.1 Appartamento - piano terzo

Nell' **Allegato n. 4** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazioni della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.

L'appartamento ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie utile calpestabile della sola parte residenziale di 50.00 mq oltre al balcone e alla loggia, aventi una superficie di circa 5.00 mq.

Dal vano scale si accede direttamente in un disimpegno, a destra del quale è collocata una camera che dovrebbe fungere da camera da letto (**Foto n.ri 5-6-7**), il cui affaccio avviene sulla strada principale (**Foto n. 8**); a sinistra invece è collocata una seconda camera che dovrebbe fungere da soggiorno/pranzo (**Foto n.ri 9-10**), con affaccio in un atrio (**Foto n. 17**), dal quale si accede al cucinino (**Foto n.ri 11-12**) e alla loggia (**Foto n. 16**), nella quale è collocato il servizio igienico (**Foto n.ri 14-15**). Il cucinino è dotato di un piccolo soppalco (**Foto n. 12**). Dal disimpegno si accede anche ad un piccolissimo vano ripostiglio (**Foto n. 9**).

### 4.2 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate con colorazioni chiare.

Le bussole interne sono in alluminio e vetro di colore bianco. Anche gli infissi esterni sono in alluminio e solo quella della camera da letto è dotata di persiana in alluminio.

La pavimentazione interna e i rivestimenti dei bagni sono del tipo ceramica.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico che allo stato attuale risulta dismesso. È dotato di allaccio alla rete idrico/fognario pubblica. Non è dotato di impianto di riscaldamento.

12

### 4.3 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione scadente, necessita di manutenzione. All'interno tutti gli ambienti presentano problematiche di umidità da infiltrazione, con distacco ed esfoliazione del materiale (**Foto n.ri 7-9-12-15**). Per le problematiche riscontrate, il CTU ha redatto un computo metrico per una QUANTIFICAZIONE SOMMARIA relativamente alle opere di manutenzione straordinaria necessarie a farsi all'interno dell'immobile (**All. n.6**).

### 4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

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

Fgl. n. 319, p.lla n. 3299, sub. n.1	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso	7.70
Soggiorno	13.04
Cucinino	4.45
Bagno	2.65
Ripostiglio	1.10
Letto	22.13
Balcone	2.57
Loggia	1.90

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie Calpestabile	89.70
Superficie Calpestabile Balconi	6.60
<b>Superficie Commerciale (D.P.R. 138/98)</b>	<b>74.00</b>
<b>Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)</b>	<b>1.50</b>

#### 4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, mentre a est direttamente con la strada principale e a ovest con atrio.

#### 4.6 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n.4** sono rappresentati i relativi punti di presi.

### 5. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è quello stipulato tra il sig. "OMISSIS in qualità di Amministratore Unico della OMISSIS", parte venditrice, e la sig.ra "OMISSIS" parte acquirente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30.04.2025						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Taranto (TA) fgl. 319, p.lla 3299, sub. 4 - 1/1 OMISSIS						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Angelina Latorraca	26.10.2009 Rep. 126977	29.10.2009	31955/ 20912

**Nota:** In **Allegato 3** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

### 5.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
31956/8023	20.10.2009	Iscrizione	Barclays Bank
<b>Nota:</b> Ipoteca volontaria in favore di mutuo a rogito Notaio Angelina Latorraca del 26.10.2009 rep. 126978 per somma concessa € 75.000,00 – iscrizione complessiva di € 112.500,00 contro OMISSIS gravante sull'immobile per l'intera quota			

### 5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
10834/8113	30.04.2025	Trascrizione	Miltonia Mortgage Finance srl
<b>Nota:</b> Verbale di Pignoramento immobili del 30.04.2025 contro OMISSIS gravante sull'immobile per l'intera quota			

### 5.3 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è in possesso della sig.ra OMISSIS

### 5.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	Si	---	Si	si

14

### 5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dalla scrivente non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge in quanto la sig.ra Vinci Anna risulta nubile.
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza della scrivente non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
5. **Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

### 6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1. **Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice (sig.ra Vinci Anna) se non quelle a favore della Barclays Bank a carico della sig.ra OMISSIS che saranno cancellati dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
2. **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** secondo quanto riportato nella relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art.567 cpc, sull'immobile grava:
  - un Pignoramento immobiliare trascritto a Taranto il 04-12-1992 al RG n.ro 23660 RP n.ro 17672 a fa-vore di BANCA POPOLARE DI TARANTO SCARL con sede in Taranto e contro i sig.ri OMISSIS (Taranto 22-11-1945), OMISSIS (Taranto 08-05-1949), OMISSIS (Taranto 23-04-1966) e OMISSIS (Taranto 21-12-1967). Verbale notificato alla parte debitrice il 05-09-1992, a garanzia di pagamento somma. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1. TRATTASI DI GRAVAME RELATIVO A PROCEDURA ORMAI ESTINTA. AVREBBE DOVUTO ESSERE CANCELLATO A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERI-MENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TARANTO IN DATA 15-04-2008, MA IL RELATI-VO ANNOTAMENTO NON E' STATO ESEGUITO.**
  - Ipoteca legale iscritta a Taranto il 15-11-2005 al RG n.29247 RP n.7470 a favore di SERVIZIO NA-ZIONALE DELLA RISCOSSIONE SOGET SPA con sede in Taranto e contro la sig.ra OMISSIS (Taranto 21-12-1967). In forza di ruoli esattoriali scaduti del 10-11-2005 Rep.5710/100, ammontanti ad Euro 13.098,57. Iscrizione complessiva di Euro 26.197,14. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/2 (QUOTA DI SPETTANZA DELLA SIG.RA CLEMENTE MARIA). AVREBBE DOVUTO ESSERE CANCELLATO A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERI-MENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TARANTO IN DATA 15-04-2008, MA IL RELATI-VO ANNOTAMENTO NON E' STATO ESEGUITO.**

- **Ipoteca legale iscritta a Taranto il 18-07-2006 al RG n.20588 RP n.6293 a favore di SERVIZIO NA-ZIONALE DELLA RISCOSSIONE SOGET SPA con sede in Taranto e contro il sig. OMISSIS (Taranto 23-04-1966). In forza di ruoli esattoriali scaduti del 12-07-2006 Rep.8943/100, ammontanti ad Euro 10.187,27. Iscrizione complessiva di Euro 20.374,54. GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/2 (QUOTA DI SPETTANZA DEL SIG.BAVILA CARMELO). AVREBBE DOVUTO ESSERE CANCELLATO A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TARANTO IN DATA 15-04-2008, MA IL RELATIVO ANNOTAMENTO NON E' STATO ESEGUITO.**
- 3. **Eventuali difformità urbanistico – edilizie:** sono riportate al paragrafo 7.3
- 4. **Difformità catastali:** sono riportate al paragrafo 7.3

### 6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull' immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

### 7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, la sottoscritta ha accertato che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire rilasciato in data 20.03.1953 (**All. n.5**)
- Collaudo del 05.02.1954 (**All. n.5.1**)

### 7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, si è preso atto che è stato effettuato il sopralluogo per il rilascio dell'Abitabilità, ma non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

- Sopralluogo per rilascio Abitabilità del 19.02.1954 (**All. n.5.2**)

### 7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

#### Urbanisticamente

Rispetto all'elaborato del 1953, l'attuale immobile presenta:

- una diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla suddivisione dell'accesso alla cucina in due parti, per la realizzazione di un ripostiglio;
- variazione prospettica sia dovuta ad una dimensione della loggia più piccola rispetto a quanto previsto nel 1953 sia alla realizzazione di una porta finestra al posto di una finestra, con realizzazione di balconi sul prospetto prospiciente via Temenide.
- Presenza di una zona soppalcata nella cucina, con altezza interna di parte del vano di 2.40 m. In questo caso non sono rispettati i requisiti igienici sanitari così come previsto dal comma 1 dell'art. 60 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica: "Caratteristiche dei locali di abitazione privata", nel quale si prevede che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti

ad abitazioni, è fissata in m.2.70, riducibile a m. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

### **Catastalmente**

Rispetto all'elaborato grafico presentato all'Agenzia del Territorio, l'immobile presenta delle difformità.

## **7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali**

La difformità sopra riportata, a parere della scrivente potrà essere sanata con le modalità di seguito riportate a meno della parte soppalcata per la quale è stata prevista la rimozione (**All. n. 6**):

### **A. URBANISTICAMENTE**

**SCIA in Sanatoria**, (art. 36 bis D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii.) pagando:

**Diritti di segreteria: € 200,00**

Per quanto attiene la sanzione, la stessa non può essere calcolata ai fini della relazione in quanto viene calcolata sulla base del maggior valore dell'immobile dall'Ufficio Tecnico Erariale

**Totale complessivo diritti fissi = € 200,00**

**Il costo stimato complessivo per la procedura urbanistica è di circa € 1.000,00**

### **B. CATASTALMENTE**

Per quanto concerne la procedura catastale, sarà necessario redigere una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) con un costo di **€ 50,00** per diritti di consegna Do.C.Fa.

**Diritti di Segreteria = € 50,00**

**Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.000,00**

### **C. CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che non essendo presente, sarà necessario a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, richiedere il certificato, fatti salvi i certificati inerenti il DM 37/08.

**Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 500,00.**

**TOTALI COSTI = € 2.750,00**

## **7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria**

Non sono presenti

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **NON PRESENTI**
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NON PRESENTI**
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

**data della perizia: NON PRESENTI**

**4. Eventuali cause in corso: NON SUSSISTONO CAUSE IN CORSO.**

## **9. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non applicabile.

## **10. METODO DI STIMA**

### **10.1 Metodo Sintetico Comparativo**

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Taranto tenendo conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture dell'intero palazzo;
- della posizione in cui è collocata la villa;
- dell'assenza di un ascensore;
- dello stato di conservazione e di manutenzione scadenti in cui versa l'immobile attualmente;
- delle irregolarità urbanistica e catastali;
- analizzando l'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio;

consultando i valori degli immobili oggetto di vendita della stessa zona nel periodo gennaio 2024 – marzo 2025 con relative offerte di vendita,

ha condotto al valore unitario pari a **€/mq 500,00**

Considerando che:

- a) la superficie commerciale è pari a 74.00 mq,
- b) la superficie commerciale del balcone e della loggia secondo il D.P.R. 138/98 = 1.50 mq,

Avremo:

$$\mathbf{Va = 74.00 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 37.000,00}$$

$$\mathbf{Vb = 1.50 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 750,00}$$

$$\mathbf{Vtot = Va + Vb = \text{€ } 37.750,00}$$

### **10.2 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.925,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 2.750,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici (Allegato 6):	€ 2.910,84
Decurtazioni per lo stato di possesso	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute (Allegato 7)	€ 1.171,00

$$\mathbf{\text{Totale adeguamenti} = \text{€ } 8.756,84}$$

### 10.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

**P stimato** = € 37.750,00 – € 8.756,84 = € 28.993,16

**CHE SI ARROTONDA A € 29.000,00**

### 11. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è:

**VALORE DI MERCATO:**

**€ 29.000,00**

**(euroventinovemila/00)**

## 12. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Taranto (TA), in Via Temenide, n. 70 al piano terzo, censito al catasto urbano al foglio 319, p.la 3299, sub.4

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Taranto e appartiene ad un fabbricato per civile abitazione realizzato nel 1953. Il fabbricato ha una forma rettangolare e non è dotata di ascensore

È costituito da un piano terra e da quattro piani sovrastanti. La struttura portante del corpo di fabbrica è stata realizzata con intelaiatura in cemento armato tramite pilastri e travi di collegamento. I solai sono in latero cemento.

La facciata principale ha una forma lineare. È tinteggiata con colori chiari con ringhiere in ferro. L'appartamento al piano terra ha accesso diretto dall'area condominiale interna, mentre i livelli superiori da un vano scale.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

L'intero edificio, sia esternamente che internamente necessita di manutenzione

L'appartamento ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie utile calpestabile della sola parte residenziale di 90.00 mq oltre al balcone e alla loggia, aventi una superficie di circa 6.60 mq.

Dal vano scale si accede direttamente in un disimpegno, a destra del quale è collocata una camera che dovrebbe fungere da camera da letto, il cui affaccio avviene sulla strada principale; a sinistra invece è collocata una seconda camera che dovrebbe fungere da soggiorno/pranzo, con affaccio in un atrio, dal quale si accede al cucinino e alla loggia, nella quale è collocato il servizio igienico. Il cucinino è dotato di un piccolo soppalco. Dal disimpegno si accede anche ad un piccolissimo vano ripostiglio.

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate con colorazioni chiare.

Le bussole interne sono in alluminio e vetro di colore bianco. Anche gli infissi esterni sono in alluminio e solo quella della camera da letto è dotata di persiana in alluminio.

La pavimentazione interna e i rivestimenti dei bagni sono del tipo ceramica.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico che allo stato attuale risulta dismesso. È dotato di allaccio alla rete idrico/fognario pubblica. Non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione scadente, necessita di manutenzione. All'interno tutti gli ambienti presentano problematiche di umidità da infiltrazione, con distacco ed esfoliazione del materiale.

Urbanisticamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Un Permesso a costruire rilasciato in data 20.03.1953 con relativo Collaudo del 05.02.1954. Per quanto attiene l'agibilità, è stato effettuato il sopralluogo per il rilascio dell'Abitabilità, ma non è stato rilasciato nessun Certificato di Abitabilità.

L'immobile allo stato attuale sia da punto di vista urbanistico che catastale presenta delle difformità.

Urbanisticamente le difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla suddivisione dell'accesso alla cucina in due parti, per la realizzazione di un ripostiglio; una variazione prospettica sia dovuta ad una dimensione della loggia più piccola rispetto a quanto previsto nel 1953 sia alla realizzazione di una porta finestra al posto di una finestra, con realizzazione di balconi sul prospetto prospiciente via Temenide, la presenza di una zona soppalcata nella cucina, con altezza interna di parte del vano di 2.40 m. In questo caso non sono rispettati i requisiti igienici sanitari così come previsto dal comma 1 dell'art. 60 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica: "Caratteristiche dei locali di abitazione privata", nel quale si prevede che l'altezza minima interna utile

