



Relazione tecnica di stima
Lotto unico



Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E. 150/2025



Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

Giudice dell'Esecuzione:



Dott. Andrea PAIANO



Esperto Estimatore:

Geom. Giuseppe LEOGRANDE



Firmato digitalmente da:
Leogrande Giuseppe
Firmato il 05/08/2025 17:22
Seriale Certificato: 4652524
Valido dal 23/06/2025 al 23/06/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA





TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzione Immobiliare



Relazione di consulenza dell'esperto geom. Giuseppe LEOGRANDE nel procedimento di esecuzione immobiliare n.150/2025 promosso da:



contro



Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il geom. Giuseppe LEOGRANDE, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

- Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
- oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
- 3) Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
- 4) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 7) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari

alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 9) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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.
 - 10) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 11) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - 12) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
 - 13) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
 - 14) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - 15) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 - 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - 17) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.
- a) L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc.

a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

- b) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.
- c) Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.
- d) Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:
- e) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- f) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
150-2025	unico	Appartamento per civile abitazione, composto da due vani più cucina oltre a un bagno e accessorio corridoio, posto al 5° piano senza ascensore del fabbricato condominiale in Taranto in via Tesoro, 23

Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 11.07.2025 unitamente all'Avvocato Alessandro D'Ambrosio, custode della procedura esecutiva; erano presenti all'interno dell'alloggio

debitori esecutati, i quali hanno consentito l'accesso ai luoghi e fornito indicazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Individuazione del lotto

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

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
150-2025	unico	Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda commerciale di circa mq.76,80, sito al 5° piano del condominio di via Tesoro, 23, su unico livello e composto da ingresso-disimpegno, due vani più cucina oltre a un bagno e accessorio corridoio, per una superficie utile di circa mq.66,68 e ancora mq. 4.35 di s.n.r. (balconi)

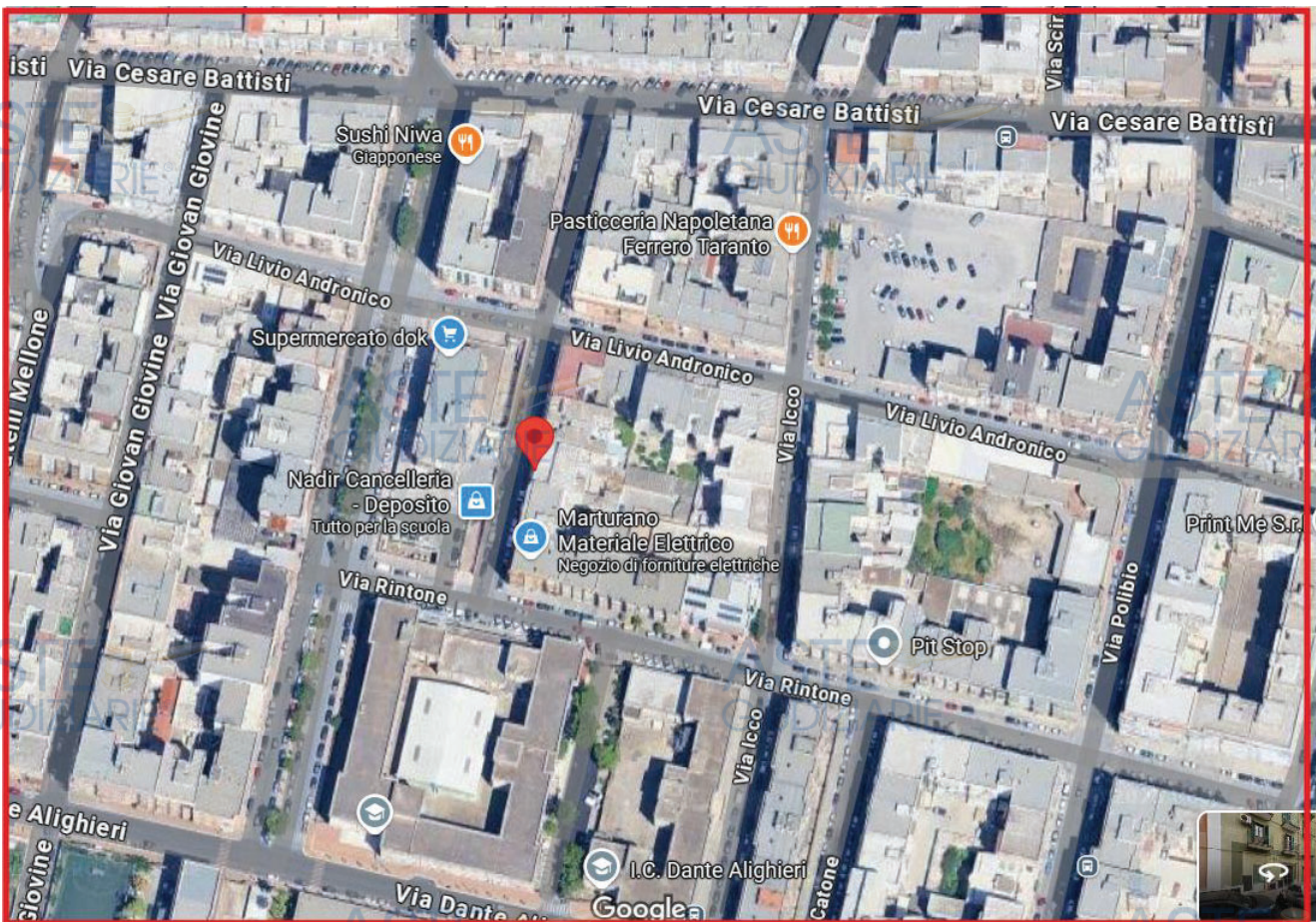
		Catasto	Fabbricati	Comune	di	Taranto		
lotto	Fg.	P.Ila	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita	
1	244	235	13	A/4	4	4,5	€ 418,33	

In ditta:

Lotto Unico – alloggio in Taranto

Via Tesoro 23 – 5° piano

Descrizione sintetica: Intera abitazione posta al quinto piano, con accesso a sinistra di chi sale le scale dello stabile condominiale privo di ascensore, sito in Taranto alla via Tesoro, civico 23, composta da ingresso-disimpegno, due vani più cucina oltre a un bagno e accessorio corridoio, per una superficie utile di circa mq. 66,68 e ancora mq. 4.35 di s.n.r. (n. 2 balconi)



L'unità immobiliare come sopra meglio descritta, in via Tesoro 23 è ubicata nel quartiere denominato "Tre Carrare - Solito" trattasi di zona individuata "semicentrale" dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è servita da attività commerciali, scuole, ogni genere di servizi pubblici e privati.

Descrizione del fabbricato condominiale

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, privo di ascensore, composto da un piano terra e cinque piani superiori, realizzato tra i mesi di ottobre 1953 e 1954 con struttura portante in muratura e coperture con solai in latero cemento.

Le facciate est ed ovest, non aderenti ai fabbricati confinanti, sono state rivestite con intonaco con tinteggiatura omogenea a base di resine sintetiche e quarzo di colore chiaro.

Il prospetto di via Tesoro è altresì completo di rivestimento in pietra di trani, di altezza non superiore a 1 metro, a protezione della base del fabbricato.

L'esposizione di via Tesoro è a Ovest, tutti gli alloggi si affacciano altresì su cortile interno a Est.

L'androne vano scale dell'edificio è pavimentato con mattoni in cemento a scaglie di marmo, mentre le rampe di scale sono state rivestite con lastre di marmo del tipo "bardiglio" di frequente utilizzo nell'epoca di costruzione.

L'infisso di accesso del civico 23 è in alluminio di colore grigio, doppia anta con sopra lucce.



Descrizione della unità abitativa.

L'appartamento è posto al quinto piano, è accessibile dal vano scala condominiale e ha ingresso a sinistra salendo.

Si compone di ingresso-disimpegno, due vani utili (camera da letto e soggiorno), una cucina, un bagno e un piccolo corridoio di collegamento tra l'ingresso e il vano bagno, oltre a due modesti balconi con affaccio su via Tesoro e sul cortile interno.

Ha altezza utile interna pari a mt. 2.90.

Confina a Nord con proprietà [] a Est con il cortile interno, a Sud con altro edificio condominiale e a Ovest con via Tesoro.

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

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

descrizione dei vani abitabili	superficie
ingresso-disimpegno	mq. 12.42
corridoio	mq. 4.46
vano 1 camera da letto	mq. 22.47
vano 2soggiorno	mq. 17.80
cucina	mq. 6.56
bagno	mq. 2.97
Totale superficie utile abitabile	mq. 66.68
balcone affaccio via tesoro	mq. 1.65
balcone affaccio cortile interno	mq. 2.70
Rif. Norma UNI 10750 e D.P.R. 138/1998	
Totale superficie commerciale	mq. 76.80

Materiali ed impianti

L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; i vani cucina e bagno presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm.240.

Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. I vani porta sono chiusi con porte in legno tamburato, non presenta alcuna chiusura con porta l'ingresso nel vano soggiorno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con riquadri in vetro trasparente e quello prospiciente via Tesoro è altresì provvisto di persiana in alluminio colorato in continuità con tutti gli infissi esterni degli altri alloggi.

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

L'unità è dotata di impianti, elettrico, idrico e fognario, regolarmente allacciati alle reti di servizio pubblico, NON E' servita da impianto di riscaldamento, fatta eccezione per la presenza di n. 2 split/inverter posizionati in soggiorno e in camera da letto.

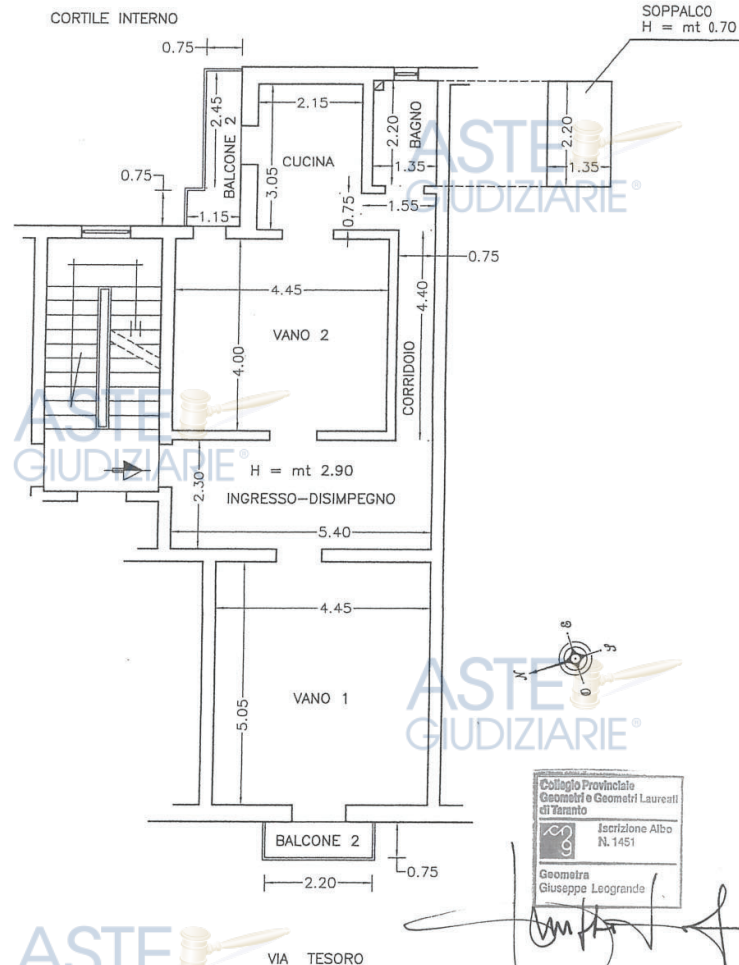
Stato manutentivo

Nel complesso l'alloggio è da ritenersi in un normale stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto della sua vetustà, gli impianti ivi esistenti sono tutti regolarmente funzionanti.

Piantina e foto interni

PLANIMETRIA DELL'U.I. SITA IN TARANTO ALLA VIA TESORO
CIVICO 23 - PIANO 5°

SCALA 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N.1
Vista dalla porta d'ingresso



FOTO N. 2
Vista dal corridoio verso la porta d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

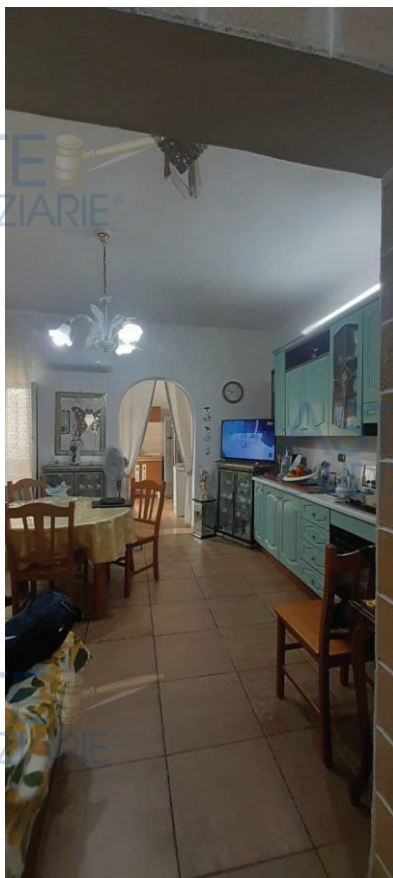


FOTO N. 3
Vista dall'ingresso verso la cucina-pranzo



FOTO N. 4
Vista del soggiorno-pranzo



FOTO N. 6
Vista della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 7
Vista dalla cucina verso ingresso bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 8
Vista del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica edilizia

A seguito di accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Direzione Urbanistica-edilizia del Comune di Taranto e conseguente disamina ed estrazione di copia dal fascicolo edilizio relativo al condominio di via Tesoro, 23, è emerso quanto segue:

Risultano rilasciate:

- Autorizzazione edilizia per la costruzione del piano terra e del primo piano, in data 05.10.1953;
- Autorizzazione edilizia per la costruzione dei piani 2°-3°-4° e 5° in data 23.11.1953;

A seguito di visita ispettiva dell'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, datata 01.03.1954 è stato rilasciato dallo stesso, parere favorevole al rilascio della certificazione di abitabilità;

Il relativo certificato di ABITABILITA' è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Taranto in data 16.01.1967 registrato al n. 1134;

Rimane opportuno precisare che l'intero stabile risulta collaudato in data 16.02.1954 dall' [] già nominato dalla Prefettura di Taranto in data 21.05.1953 quale Ispettore delle opere cementizie.

Difficoltà e sanabilità urbanistica

Dall'esame dell'elaborato grafico di progetto allegato alle sopra menzionate Autorizzazioni edilizie, relativamente alla singola unità (fog. 244 p.la 235 sub. 13) si rilevano difficoltà planimetriche, riguardanti opere interne ed in particolare la disposizione del vano bagno rispetto al vano cucina, oltre all'apertura di un vano porta tra soggiorno e lo stesso vano cucina.

Vi sono altresì modeste variazioni relative alle dimensioni dei singoli vani.

Si rileva che le modifiche (rispetto al progetto approvato) sono state certamente eseguite durante il corso della costruzione e non hanno comportato aumento della superficie coperta, come tra l'altro attestato nel documento a firma dell'ingegnere capo del Comune di Taranto e datato 01.03.1954.

Tuttavia, necessità sanatoria urbanistica e non edilizia, ai sensi dell'art. 36 bis comma 1 del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2004;

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

- | | |
|--|---|
| • Sanzione amministrativa | € 1.032,00 |
| • Diritti di segreteria | € 200,00 |
| • Attestato di Prestazione Energetica | € 300,00 oltre oneri fiscali come per Legge |
| • Onorario Professionale per SCIA e elaborati allegati | € 2.500,00 oltre oneri fiscali come per Legge |
| TOTALE (esclusi oneri fiscali come per Legge) | € 4.032,00 |

Non necessita la variazione catastale, essendo già stata eseguita in data 07/05/2013 – prot. TA 0054476.

Vincoli ed oneri condominiali

Dalle informazioni assunte dai [] l'amministratore risulta essere la [] che contattata telefonicamente, ha verbalmente comunicato che i Sig.ri Condomini, [] non risultano avere pendenze di alcun genere.

Tuttavia il sottoscritto ha provveduto in data 18.07.2025 ad inoltrare richiesta formale (via mail, unico indirizzo disponibile) all'amministratore di Condominio, senza però a tutt'oggi ricevere risposta.

Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà per ½ indiviso ciascuno dei [] per essere loro pervenuto con Atto di Compravendita per Notaio Arcangelo Rinaldi di Martina Franca in data 09.04.2004, repertorio 72276/19819, trascritto a Taranto in data 15.04.2004 ai numeri 9334/6341.

L'immobile è la residenza attuale dei sig.ri debitori esecutati.

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

La certificazione depositata è a firma del Notaio Dr.ssa Teresa di Girolamo ed è esclusivamente relativa all'unità immobiliare in Taranto fog. 244 p.la 235 sub. 13, (bene oggetto dell'esecuzione).

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

1	ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto Giovanna Pignatelli di Taranto in data 02.12.2008 rep. 37314/11459 iscritta presso Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio Pubblicità immobiliare in data 03.12.2008 ai numeri 36290/7956 per la somma di €. 108.600,00 a favore di [] con sede in Milano [] e contro [] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
---	---

2	Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio Pubblicità immobiliare in data 07.03.2012 ai numeri 5085/3957 a favore di [] con sede in Milano [] e co [] , gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
---	---

3	ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio Pubblicità immobiliare in data 17.11.2022 per la somma di €. 8.555,83 a favore della società [] con sede in Milano c.f. [] e contro [] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
---	---

4	Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio Pubblicità immobiliare in data 14.05.2025 ai numeri 12176/9144 a favore della società [] con sede in Milano c.f. [] e contro [] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
---	--



Stima



Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona e mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, i prezzi medi, rilevati dalle quotazioni O.M.I. del 2° semestre anno 2024, riferite alla zona C5 di Taranto, per abitazioni di tipo economico, non essendo presenti in tabella i dati relativi alla abitazioni popolari (categoria A/4) risultano essere attendibili e possono ritenersi congrui in €. 500,00 per mq. di superficie commerciale.

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire "quella somma di denaro che con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in determinato mercato in quel momento".

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,....

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	770	L	3,9	5,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	510	L	3,9	5,4
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	2,3	3,9
Box	NORMALE	600	1200	L	4,8	7,8

Superficie commerciale mq.76,80

Valore totale mq. 76,80 x €500,00 = €38.400,00

Decurtando dal valore commerciale le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e pari a €. 4,032,00:

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO PER DIFETTO PARI A €. 34.000,00

(diconsi euro trentaquattromila/00)

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

Taranto, 04.08.2025

Geom. Giuseppe Leogrande

