



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2025

PROMOSSO DA



“”



CONTRO

“* + 2”**



Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE.....	4
0.1 QUESITI	4
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE	8
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	8
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	9
0.5 OPERAZIONI PERITALI	9
0.6 SOPRALLUOGHI	9
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO N. 1	11
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	11
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	11
1.3 FABBRICATO	11
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	11
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	12
1.6 STATO MANUTENTIVO.....	12
1.7 AMBIENTI.....	12
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	13
1.9 CONFINI	13
1.10 PRATICA EDILIZIA	13
1.11 AGIBILITÀ	13
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	13
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI	14
1.14 STATO DI POSSESSO.....	14
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	15
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale	15
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	15
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	16
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	16
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	16
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	16
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità.....	16
1.21 CONCLUSIONI.....	16
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	16
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	17
1.24 PREZZO STIMATO	17
2. LOTTO N. 2	18
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	18
2.2 CARATTERISTICHE ZONA	18
2.3 FABBRICATO	18
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE.....	18
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	18
2.6 STATO MANUTENTIVO.....	19
2.7 AMBIENTI STATO DEI LUOGHI	19
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	19
2.9 CONFINI	19
2.10 PRATICA EDILIZIA	19
2.11 AGIBILITÀ	20
2.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	20

2.13	PROVENIENZE VENTENNALI	20
2.14	STATO DI POSSESSO.....	20
2.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
2.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	20
2.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	21
2.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	21
2.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	21
2.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	21
2.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	22
2.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	22
2.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	22
2.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	22
2.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	22
2.21	CONCLUSIONI.....	22
2.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	22
2.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	23
2.24	PREZZO STIMATO	23
3.	DESCRIZIONI SINTETICHE	24
3.1	LOTTO N. 1	24
3.2	LOTTO N. 2.....	25
	INDICE ALLEGATI	26

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 4/08/2025

Con provvedimento del 24/07/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna 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 inadeguati.

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).

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 similare per ciascun proprietario, 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) *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 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.);*

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.

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.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali degli immobili pignorati.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
182-2025	1	Casa di abitazione al quinto piano dell'edificio A di Taranto, con accesso dal viale Europa n. 184, censita nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 307, particella 1277, sub. 149, cat. A/3, vani 6,5.
	2	Box auto dalla superficie di mq 19, contraddistinto con il numero interno 28 e sito al piano terra del complesso edilizio in Taranto viale Europa, censito nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 307, particella 1277, sub. 150, cat. C/6.
Comune di Leporano		
182-2025	3	Casa di abitazione da terra a cielo e sviluppantesi al solo piano terreno con circostante terreno di pertinenza esclusiva di mq 429, sita in Leporano in via Peonie n. 98 e riportata nel catasto fabbricati del Comune di Leporano al foglio 14, particella 929, cat. A/3, vani 6.

Catasto fabbricati - Dati originali							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto							
1	307	1277	149	A/3	3	6,5 vani	€ 537,12
In ditta: ***, proprietà per 1/1; ***, diritto di abitazione per 1/2, ***, diritto di abitazione per 1/2							
Comune di Taranto							
2	307	1277	150	C/6	3	19 mq	€ 63,78
In ditta: ***, proprietà per 1/1; ***, diritto di abitazione per 1/2, ***, diritto di abitazione per 1/2							
Comune di Leporano							
3	14	929		A/3	3	6 vani	€ 340,86
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto								
1		307	1277	149	A/3	3	6,5 vani	€ 537,12
In ditta: ***, proprietà per 1/1; ***, diritto di abitazione per 1/2, ***, diritto di abitazione per 1/2								
Comune di Taranto								
2		307	1277	150	C/6	3	19 mq	€ 63,78
In ditta: ***, proprietà per 1/1; ***, diritto di abitazione per 1/2, ***, diritto di abitazione per 1/2								
Comune di Leporano								
3		14	929		A/3	3	6 vani	€ 340,86
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nulla da segnalare.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che i debitori (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – Allegato C).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con la dott.ssa Valentina Valenti, custode giudiziario nominato dal Giudice, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) ai debitori, il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 24/09/2025 alle ore 16:00. In tale giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, si è recato presso gli immobili pignorati, a Taranto e a Leporano, dando inizio alle operazioni di sopralluogo. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 18/10/2025 alle ore 10.00. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 2 promossa da [REDACTED]

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
182-2025	1	Piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione, di un'abitazione di tipo economico al quinto piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, porzione di un fabbricato sito in viale Europa n. 184 a Talsano (frazione di Taranto), posto all'interno di un complesso edilizio, identificata in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 149, e di un locale box auto posto al piano terra del complesso edilizio, e precisamente il terzo a partire da ovest, lato nord, distinto con il numero interno 28 (ventotto), avente accesso sia dal cancello cui si giunge dalla corsia in attacco al Viale Europa e che corre poi lungo gli edifici ai civici 178 e 180, sia dal cancello cui si giunge dalla corsia, pure in attacco da Viale Europa, e che corre lungo l'Edificio al civico 184, identificato in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 150.
Comune di Leporano		
182-2025	2	Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, al piano terra, con area di pertinenza, identificata in catasto fabbricati al foglio 14 particella 929, ubicata nel Comune di Leporano, alla via Peonie n. 98.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Taranto							
1	307	1277	149	A/3	3	6,5 vani	€ 537,12
	307	1277	150	C/6	3	19 mq	€ 63,78
In ditta: ***, proprietà per 1/1; ***, diritto di abitazione per 1/2, ***, diritto di abitazione per 1/2							
Comune di Leporano							
2	14	929		A/3	3	6 vani	€ 340,86
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione, di un'abitazione di tipo economico al quinto piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, porzione di un fabbricato sito in viale Europa n. 184 a Talsano (frazione di Taranto), posto all'interno di un complesso edilizio, identificata in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 149, e di un locale box auto posto al piano terra del complesso edilizio, e precisamente il terzo a partire da ovest, lato nord, distinto con il numero interno 28 (ventotto), avente accesso sia dal cancello cui si giunge dalla corsia in attacco al Viale Europa e che corre poi lungo gli edifici ai civici 178 e 180, sia dal cancello cui si giunge dalla corsia pure in attacco da Viale Europa e che corre lungo l'Edificio al civico 184, identificato in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 150 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Talsano, popoloso quartiere periferico di Taranto, provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato è ricavato in un complesso residenziale costituito da locali box al piano terra e da quattro edifici continui a sette piani fuori terra, oltre un ottavo piano fuori terra a mansarda, in cui ogni vano scala, dotato di ascensore, serve due alloggi per piano. In particolare, gli edifici sono quasi tutti composti dal piano interrato destinato a box per auto, dal piano terra destinato a negozi, dal primo piano destinato ad uffici e da sei piani superiori destinati a civili abitazioni. L'accesso a ciascun fabbricato è diretto dalla strada. La struttura portante degli edifici è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, completi di intonaco plastico e zoccolatura in marmo. Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro con tapparelle in pvc di colore chiaro e cassonetto nascosto internamente. I parapetti dei balconi sono in cemento con balaustre metalliche. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è l'ingresso che permette l'accesso a destra alla cucina, a sinistra al soggiorno, e di fronte ad un disimpegno, attraverso il quale è possibile l'accesso alla zona

notte, composta da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio. La superficie utile interna è di circa 94 mq. L'altezza utile è di circa 2,70 m. All'esterno si completa con due balconi, aventi superficie complessiva di circa 22,00 mq. La superficie lorda è di circa 113 mq.

Il locale box, posto al piano terra, è il terzo da sinistra (a nord) giungendo dal cancello adiacente all'edificio avente accesso dal civico 184. La superficie utile interna è di circa 19 mq. L'altezza utile interna è di 2,85 m. La superficie lorda è di circa 21 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica completi di battiscopa dello stesso materiale; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, gli infissi esterni sono in anticorodal vetrati con avvolgibili in pvc. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, citofonico e di riscaldamento autonomo. Il locale box ha pavimento in mattoni di cemento granigliato e pareti intonacate ed è dotato dell'impianto elettrico e quello idrico. L'infisso esterno di accesso al box è metallico e basculante.

1.6 Stato manutentivo

L'appartamento ed il box si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Ambienti

Ambiente coperto	Superficie (mq)
Ingresso	4,3
Soggiorno	22,4
Cucina/pranzo	16,1
Corridoio	6,6
Camera	8,9
Bagno	5,0
Ripostiglio	2,4
Letto	16,7
Letto	14,1
Letto	13,0
Locale box	18,8

Ambiente scoperto	Superficie (mq)
Balcone	10,2
Balcone	12,4

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Coperta	100,5
Scoperta	23,8
Lorda (appartamento)	113,3
Lorda (locale box)	21,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'abitazione confina, nell'insieme, con distacco su viale Europa, con distacco su cortile condominiale per tre lati, salvo altri. Il locale box confina nell'insieme con corsia di disimpegno, e con box di proprietà della [REDACTED] o aventi causa, per tre lati, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Sulla base dei documenti riscontrati presso il Comune di Taranto, risulta che il complesso edilizio, di cui sono porzione l'abitazione ed il locale box oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciati in data 12/09/1988, 10/04/1990, 27/12/1990 e 16/10/1991 (Allegato G).

1.11 Agibilità

L'immobile è dotato della dichiarazione di abitabilità n. 117 rilasciata in data 17 febbraio 1993 (Allegato H).

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 10/06/2025, il diritto reale risulta:

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	nrp
Foglio 307 particella 1277 subalterni 149-150 – ***						
proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Ida Laura Lamorgese	6 novembre 2013	12 novembre 2013	15790
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 307 particella 1277 subalterni 149-150 – ***						
dal 10/06/2025 al 12/11/2013	*** (con diritto di abitazione *** e ***)	Atto di donazione	Notaio Ida Laura Lamorgese	6 novembre 2013	12 novembre 2013	15790
dal 12/11/2013 al 26/05/1993	*** ***	Atto di compravendita	Notaio Rocco D'Amore	20/05/1993	26/05/1993	8214

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'abitazione e il locale box, alla data del sopralluogo, sono risultati occupati dai genitori della debitrice i quali, su di essi, vantano un diritto di abitazione.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dichiarazione di inefficacia trascritta con nrp 13602 in data 27/08/2015¹.

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Atto di impegno per le aree da destinare a parcheggio e atto di asservimento delle aree libere, registrati a Taranto il 10/09/1991 al n. 1254.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

¹ In virtù di atto notificato dal Tribunale di Taranto l'8.06.2015 - A Favore: [REDACTED]
Contro: ***, ***, ***. Per sentir dichiarare l'inefficacia ex art. 2901 C.C. dell'atto di Donazione per Notar Ida Laura LAMORGESE del 06.11.2013, Repertorio n.878, relativamente alla quota di ***.

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 2 promossa da [REDACTED]

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

/

1.15.2.2 Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
11046	10/06/2025	Pignoramento immobiliare ²	████████████████████

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'elaborato grafico riscontrato, allegato ai titoli edilizi riportati nel par. 1.10 (Allegato G). In particolare, per l'abitazione si ravvisa una diversa distribuzione interna mentre per il locale box un ampliamento volumetrico. Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche, sono regolarizzabili, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione del lotto.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato J) dovranno essere aggiornate dopo la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione del lotto.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)³: circa € 600,00/anno
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute³: nessuna
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia³: € 400,25.

1.17 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	---	Sì	Sì	---	Sì	---

² Si fa presente che la nota di trascrizione del pignoramento è contro *** e ***, mentre l'atto di pignoramento è stato notificato anche ad ***

³ Informazioni raccolte in fase di sopralluogo e trasmesse dall'amministratore pro tempore (Allegato L).

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	---	---	Si	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Per quanto è possibile riscontrare sul titolo edilizio e sull'atto di provenienza originario (Allegato K), il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e del fabbricato, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.100,00/mq di superficie commerciale per l'abitazione e € 750,00 per il locale box

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, considerando che sull'abitazione grava il diritto di abitazione⁴, la stima del lotto è la seguente:

⁴ Il calcolo del diritto di abitazione è fatto in analogia a quello del diritto di usufrutto. Il coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale

$V_{\text{immobile}}^5 = 0,40^{(4)} \times [113,4 + (22,6 \times 0,30)] \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} + 0,40^{(4)} \times 21 \text{ mq} \times \text{€} 750,00/\text{mq}$
 $= 0,40^{(4)} \times 120,18 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} + 0,40^{(4)} \times 21 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€} 59.179,20.$

1.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.917,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 17.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
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:	€ 400,25

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = \text{€} 59.179,20 - \text{€} (5.917,92 + 17.000,00 + 400,25) = \text{€} 35.861,03$, che si arrotonda a € **36.000,00**.

del 2,5% per l'anno 2026, considerando l'età del più giovane dei genitori della debitrice, che hanno il diritto di abitazione, compresa tra 57 e 60 anni, è pari a 24. Pertanto, la percentuale della proprietà (equiparato all'usufrutto) su cui grava il diritto di abitazione è il 60% della intera proprietà. Il valore del 40% della intera proprietà (equiparato alla nuda proprietà) rappresenta il valore della piena proprietà a cui è sottratta la percentuale su cui grava il diritto di abitazione.

⁵ In caso di assenza di diritto di abitazione, la stima del valore del lotto in piena proprietà sarebbe:

$V_{\text{immobile}} = [[113,4 + (22,6 \times 0,30)] \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} + 21 \text{ mq} \times \text{€} 750,00/\text{mq} = 120,18 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} + 21 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€} 147.948,00.$

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 2 promossa da [REDACTED]

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, al piano terra, con area di pertinenza, identificata in catasto fabbricati al foglio 14 particella 929, ubicata nel Comune di Leporano, alla via Peonie n. 98 (Allegato M).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Leporano, in una zona periferica, a vocazione prevalentemente turistica, provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

2.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica, ad un piano fuori terra, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura sormontato da un parapetto in laterizio. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale e da uno carrabile. Il fabbricato, con copertura a doppia falda, è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne. In particolare, all'esterno risulta rifinito con intonaco e zoccolatura in pietra. L'immobile è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto e fognatura.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato N) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è il soggiorno che permette l'accesso, a sinistra, ad un cucinino in muratura, a destra, ad una camera da letto, e, di fronte, tramite un disimpegno, al bagno e a due ulteriori camere da letto. La superficie utile interna è di circa 86 mq. L'altezza massima interna è di circa 3,65 m. La superficie lorda è di circa 100 mq. All'esterno, si completa con una terrazza coperta di circa 20 mq. La superficie catastale del lotto, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, è di 429 mq, in parte pavimentata ed in parte arredata a verde con arbusti ed alberi.

2.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'immobile sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in alluminio rinforzato antintrusione. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in ottone cromato. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Per l'acqua calda, si fa ricorso ad un boiler, per la cucina ad una bombola di gas. Nell'abitazione è presente un climatizzatore centralizzato.

2.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti, tuttavia, lesioni orizzontali sulle murature che necessitano di un approfondimento, anche in virtù del mancato riscontro, negli atti amministrativi ricevuti dal Comune, del collaudo statico, e fenomeni di condensa sull'intradosso del solaio. Inoltre, la mancanza di agibilità (vedi par. 2.11) non consente di asserire se gli impianti presenti siano adeguati alle norme vigenti.

2.7 Ambienti stato dei luoghi

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Soggiorno	24,3
Cucinino	8,2
Letto	14,6
Disimpegno	3,2
Bagno	4,8
Letto	14,8
Letto	16,1

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terrazza coperta	19,4
Superficie catastale lotto	429

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	86,0
Scoperta	19,4
Lorda	100,6
Superficie catastale lotto	429

2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.9 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con via Peonie, con immobili censiti nel Catasto terreni al foglio 14, particelle 950, 931 e 631, od aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata iniziata in assenza di licenza edilizia. Successivamente è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico - Urbanistico del Comune di Leporano (Taranto) la concessione edilizia a sanatoria n. 8 - A/47 in data 21 ottobre

2.11 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 10/06/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 14 particella 929 – ***						
proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Ida Laura Lamorgese	6 novembre 2013	12 novembre 2013	15790
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

2.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 14 particella 929 – ***						
dal 10/06/2025 al 12/11/2013	***	Atto di donazione	Notaio Ida Laura Lamorgese	6 novembre 2013	12 novembre 2013	15790
dal 12/11/2013 al 11/01/1999	*** ***	Atto di compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	23 dicembre 1998	11 gennaio 1999	276

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della debitrice.

2.15 Vincoli ed oneri giuridici

2.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.15.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

/.

2.15.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 2 promossa da [REDACTED]

2.15.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato*

/.

2.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

2.15.2.1 *Iscrizioni*

/.

2.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
11046	10/06/2025	Pignoramento immobiliare ⁶	[REDACTED]

2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.15.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Sulla base dei documenti riscontrati presso l'ufficio tecnico del Comune di Leporano, emerge che le difformità individuate tra i grafici allegati al titolo edilizio e lo stato dei luoghi, atteso che alcune misure esterne non congruenti, trattandosi di un titolo edilizio rilasciato sul rilievo dello stato di fatto, posso essere presunte come errore grafico, consistono nella presenza di volumi e aree coperte nell'area di pertinenza che occorrerà demolire, con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione del lotto.

2.15.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

La planimetria catastale del fabbricato (Allegato P) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, dopo il ripristino dello stato legittimo.

2.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

2.17 Documentazione allegata/verificata

⁶ Si fa presente che la nota di trascrizione del pignoramento è contro *** e ***, mentre l'atto di pignoramento è stato notificato anche ad ***

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	Sì	---	Sì	---

2.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	Sì	---	Sì	---	---

2.19 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

2.20 Ulteriori accertamenti

2.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

2.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Leporano, tenendo conto della mancanza dell'agibilità, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e della particolare collocazione, in linea d'aria, a circa 200 m dal mare, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.100,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (porticato, ragguagliata al 30%, fino al raggiungimento di 25

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** + 2 promossa da [REDACTED]

mq, e al 10% oltre tale quota e area scoperta di pertinenza, raggugliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = [100,6 + (20,4 \times 0,30) + (429 - (100,6 + 20,4)) \times 0,1] \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 137,52 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 151.272,00.$

2.23 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 15.127,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizione volumi e aree coperte – stima):	€ 5.000,00
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
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

2.24 Prezzo stimato

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

$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 151.272,00 - \text{€ } (15.127,20 + 3.000,00 + 5.000,00) = \text{€ } 128.144,80$ che si arrotonda a **€ 128.000,00.**

3. DESCRIZIONI SINTETICHE

3.1 Lotto n. 1

Piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione, di un'abitazione di tipo economico al quinto piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, porzione di un fabbricato sito in viale Europa n. 184 a Talsano (frazione di Taranto), posto all'interno di un complesso edilizio, identificata in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 149, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 537,12, e di un locale box auto posto al piano terra del complesso edilizio, e precisamente il terzo a partire da ovest, lato nord, distinto con il numero interno 28 (ventotto), avente accesso sia dal cancello cui si giunge dalla corsia in attacco al Viale Europa e che corre poi lungo gli edifici ai civici 178 e 180, sia dal cancello cui si giunge dalla corsia pure in attacco da Viale Europa e che corre lungo l'Edificio al civico 184, identificato in catasto fabbricati al foglio 307 particella 1277 sub. 150, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 63,78.

L'abitazione confina, nell'insieme, con distacco su viale Europa, con distacco su cortile condominiale per tre lati, salvo altri. Il locale box confina nell'insieme con corsia di disimpegno, e con box di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] aventi causa, per tre lati, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dotato della dichiarazione di abitabilità n. 117 rilasciata in data 17 febbraio 1993, presenta difformità rispetto ai nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciati in data 12/09/1988, 10/04/1990, 27/12/1990 e 16/10/1991, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

Il lotto è occupato dai genitori della debitrice che godono del diritto di abitazione.

Prezzo a base d'asta: € 36.000,00

3.2 Lotto n. 2

Piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, al piano terra, con area di pertinenza, identificata in catasto fabbricati al foglio 14 particella 929, ubicata nel Comune di Leporano, alla via Peonie n. 98, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, R.C. € 340,86, con area di pertinenza.

Il lotto confina, nell'insieme, con via Peonie, con immobili censiti nel Catasto terreni al foglio 14, particelle 950, 931 e 631, od aventi causa, salvo altri.

Per il fabbricato, privo del certificato di agibilità, edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n. 8 - A/47 in data 21 ottobre 2009, rispetto alla quale, lo stato dei luoghi presenta difformità regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

Il lotto è nella disponibilità della debitrice.

Valore stimato: € 128.000,00

Taranto, 20 febbraio 2026

Dott. Ing. Paolo Carella

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali*
- Allegato E** – *Lotti 1 e 2 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Dichiarazione di abitabilità n. 117 rilasciata in data 17 febbraio 1993*
- Allegato I** – *Lotto 1 e 2 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Atto di provenienza originario*
- Allegato L** – *Lotto 1 – Nota dell'amministratore pro tempore*
- Allegato M** – *Lotto 2 – Visure catastali*
- Allegato N** – *Lotto 2 – Planimetria attuale*
- Allegato O** – *Lotto 2 – Pratica edilizia*
- Allegato P** – *Lotto 2 – Planimetria catastale*
- Allegato Q** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato R** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato S** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato T** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato U** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*