TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

N. 20/2026 RGE

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

*"**PRISMA SPV S.r.l.**"*

contro

*"***"*



Giudice delle Esecuzioni:	*Tecnico incaricato alla stima:*
Dott. Andrea PAIANO	*Ing. Rossana ACQUARO* *Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)* *rossana.acquaro@ingpec.eu*

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

Indice

Indice....2
Premessa....3
Descrizione dei beni come da atto di pignoramento....8
Operazioni peritali....8
Sopralluogo....8
1. Reindividuazione dei beni....9
1.1 Descrizione sintetica generale....9
1.2 Caratteristiche della zona....10
1.3 Descrizione del Lotto Unico....10
1.4 Documentazione fotografica....12
1.5 Stato manutentivo....14
1.6 Superfici rilevate....14
1.7 Confini....15
1.8 Pratica edilizia....15
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale....15
1.10 Agibilità....16
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento....16
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene....16
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico....17
1.14 Spese condominiali....17
1.15 Documentazione allegata e verificata....17
1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo....18
1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito....19
1.18 Descrizione sintetica....21

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (c.f.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, con provvedimento del 08.02.2026 reso dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Taranto, *Dott. Andrea Paiano,* è stata nominata Esperto Estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero **20/2026** RGE promossa da **PRISMA SPV S.r.l..** contro *****.**

Nel predetto decreto di nomina, del 08.02.2026, l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- 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:

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

- 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

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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 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

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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.

In esecuzione dell'incarico ricevuto la scrivente, avendo depositato istanza di accettazione dell'incarico in data 08.02.2026, ha provveduto alla redazione del presente elaborato peritale.

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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

Descrizione dei beni come da atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento emerge che il compendio immobiliare interessato dalla presente azione espropriativa è costituito come segue (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva	**Descrizione pignoramento**	Appartamento di civile abitazione posta al piano terra, primo e secondo sita nel Comune di Castellaneta al Pendio Seminario n. 19 – 23 censito in catasto nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 128, particella 491, sub. 4, piano T-1-2, categ. A/4, classe 2, vani 4, Rendita € 227,24
20/2026 RGE	**A FAVORE**	PRISMA SPV S.r.l. - c.f. 05028250263
	CONTRO	*** ***

Dati catastali dei beni immobili pignorati								
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Piano**	**Rendita**
Comune di Castellaneta (TA)								
UNICO	128	491	4	A/4	2	4 vani	-	€ 227,24

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente esperta estimativa ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- Sopralluogo ed ispezione dell'abitazione ubicata in Castellaneta (TA) (Allegato 1),
- Acquisizione del certificato di residenza (Allegato 2),
- Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2) dell'immobile
- Fascicolo edilizio presso il Comune di Castellaneta (Allegato 4),
- Atto di compravendita del compendio immobiliare pignorato (Allegato 5),
- Ispezione ipotecaria dell'immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente esperta, previa raccomandata A/R, unitamente al custode giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto - ha fissato il sopralluogo per il giorno 04.05.2026 l'inizio delle operazioni di ispezione dei luoghi oggetto di pignoramento. In quella data, alla presenza della debitrice esecutata *** e del custode giudiziario nella persona del signor Nicola Crapanzano, si è avuto accesso all'unità immobiliare ubicata nel centro storico di Castellaneta. Nel corso delle operazioni di sopralluogo la deducente ha avuto libero accesso all'unità immobiliare ed ha proceduto ed

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dei luoghi. Si è accertato altresì l'esistenza di eventuali difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale ed urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità. Al termine delle suddette operazioni, la sottoscritta Ing. Acquaro, non ritenendo necessario effettuare ulteriori accessi all'immobile pignorato, ha dichiarato concluse le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale da parte di tutti i presenti.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, è possibile procedere alla individuazione del lotto come di seguito elencato (Tabella 2):

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Classificazione dei Lotti								
Procedura Esecutiva	**Lotto**	**Descrizione dell'unità immobiliare**						
20/2026 RGE	***Unico***	Piena proprietà di un appartamento ubicato in Castellaneta alla via Pendio Seminario n. 19, piano terra – primo e secondo, catastalmente identificato al NCEU del predetto Comune **fg. 128**, **particella 491**, **sub. 4**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, Sup. Catastale 84 mq, Rendita € 227,24.						
Catasto urbano Taranto								
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza** / **Superficie catastale**		**Rendita**
Unico	128	491	4	A/4	2	4 vani / 84 mq		€ 227,24

Individuato il lotto unico la scrivente provvederà alla redazione dell'elaborato peritale.

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel centro storico di Castellaneta (TA) con accesso dalla via Pendio Seminario n. 19 con sviluppo su due livelli con annessa cantina pertinenziale avente accesso dal civico 21. L'ingresso all'abitazione avviene per il tramite di una scalinata interna mediante la quale si giunge al piano primo caratterizzato da un solaio a volta dell'altezza di 3.15 metri circa, ove si trova la cucina, ed al piano secondo ove si trovano le stanze da letto ed il bagno. Il tutto si completa con due balconcini prospicienti la pubblica via ed il lastrico solare pavimentato il cui accesso è consentito unicamente da una botola posta nel bagno priva di scala. L'unità

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

immobiliare confinante con via Pendio Seminario e con proprietà di terzi, risulta distinto nel NCEU al **fg. 128**, **part. 491**, **sub. 4**, Cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 227,24.

1.2 Caratteristiche della zona

Il Lotto Unico è ubicato nel centro storico del paese di Castellaneta (TA), in una zona da alta densità abitativa e fortemente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di edifici che si sviluppano su più piani nel rispetto di quella che era una vecchia tipologia di costruzioni. La zona presenta poche attività commerciali ma risulta vicina al centro del paese. Il fabbricato cui fa parte l'appartamento in descrizione è costituito da un vecchio palazzo in pessime condizioni di manutenzione. Nei pressi dell'abitazione non vi sono aree di parcheggio; la sosta dei veicoli è consentita nella vicina Via Roma, strada centrale questa che attraversa tutto il paese.



Figura 1 - Individuazione della zona

1.3 Descrizione del Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel centro storico di Castellaneta (TA), con accesso dalla via Pendio Seminario n. 19, con sviluppo su due livelli con annessa cantina pertinenziale avente accesso dal civico 21. L'ingresso all'abitazione avviene da una porta in anticorodal posta al civico 19 per il tramite del quale si giunge ad una scalinata interna che conduce al piano primo caratterizzato da un solaio a volta dell'altezza di 3.15 metri circa, ove si trova la cucina, ed al secondo piano la cui area è suddivisa in disimpegno, due stanze da letto e bagno. Il secondo piano si

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

completa con due balconcini prospicienti la pubblica via. Per il tramite di una botola ubicato nel bagno si giunge con notevole difficoltà al lastrico solare ove è presente un manufatto in eternit ove è allocato una vecchia cisterna di acqua che funge da riserva idrica. L'unità immobiliare confinante con via Pendio Seminario e con proprietà di terzi, risulta distinto nel NCEU al **fg. 128**, **part. 491**, **sub. 4**, Cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 227,24.

L'unità immobiliare è dotato di vecchi impianti elettrici, idrici e fognari non a norma. Per il riscaldamento e il raffreddamento degli ambianti si utilizzano condizionatori a muro con split esterno. La fornitura di luce, acqua e gas è garantito dall'allaccio alla rete pubblica cittadina. I pavimenti sono in ceramica, la porta di ingresso in anticorodal di colore bianco, le porte interne risultano datate e sono in legno tamburato con vetro mentre gli infissi esterni sono in anticorodal. I materiali impiegati sono di tipo economico.

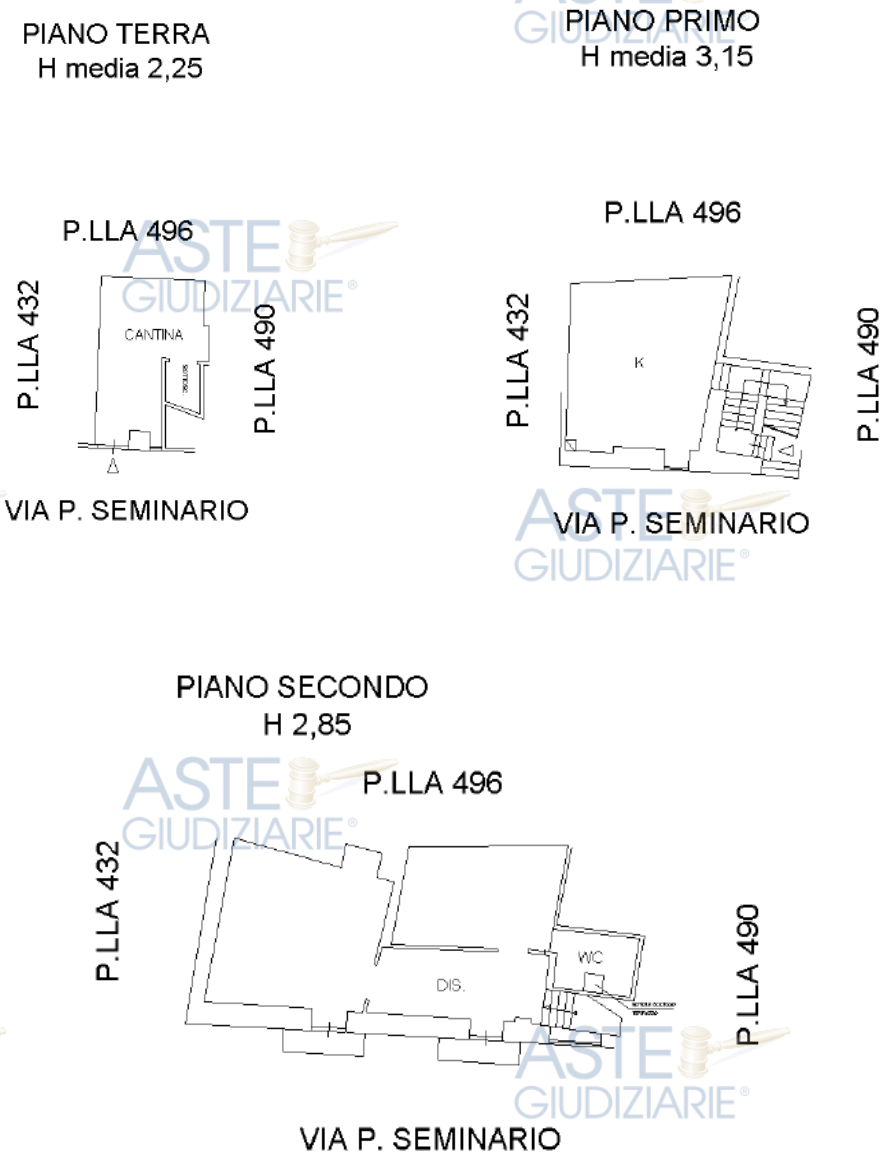


Figura 2 – Pianta compendio immobiliare

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

1.4 Documentazione fotografica



Foto 1 – Prospetto esterno (accesso)







Foto 2 – Scalinta interna di accesso al piano primo (sala pranzo – cucina)

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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





Foto 3 – Scalinata d'accesso al piano secondo ed al relativo disimpegno




Foto 4 – Bagno e camera matrimoniale

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare de quo risulta essere in stato manutentivo sufficiente con finiture di tipo economico.

Lo stato di conservazione dei muri è mediocre. Si segnala alcune pareti interne ed esterne del primo e del secondo piano presentano vistosi fenomeni di condensa ed infiltrativi con conseguente distacco ed esfoliazioni dell'intonaco. Il fenomeno è ancora più marcato nella cantina ove si evidenziano macchie di umidità da risalita.

Si ribadisce la presenza sul lastrico solare di un manufatto coperto con lastre di Eternit in pessimo stato di conservazione il cui costo di rimozione sarà debitamente considerato nella determinazione del valore di stima.



Foto 5 - Copertura

1.6 Superfici rilevate

L'ispezione diretta del Lotto Unico ha permesso di effettuare il rilievo metrico per la determinazione delle superfici sviluppate da ciascun ambiente, come di seguito riportate.

Tabella 3: Superfici

Ambiente residenziale	Superficie (Mq)
Piano primo	
Cucina	19,30
Piano secondo	
Disimpegno	8,00
Letto 1	17,30
Letto 2	11,60

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

Vano Scala	5,00
Bagno	3,40
Superficie Utile	**64,60**
Ambiente non residenziale	**Superficie (Mq)**
Cantina (piano terra)	11,50
Sottoscala	1,30
Superficie non residenziale	**12,80**
Superficie scoperta	
Balcone	1,30
Balcone	1,30
Superficie scoperta	**2,60**

1.7 Confini

Il Lotto UNICO risulta essere così circoscritto:

- con Via Pendio Seminario e con altre unità immobiliari su tutti i restanti lati.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza** / **Superficie catastale**	**Rendita**
Unico	128	491	4	A/4	2	4 vani / 84 mq	227,24 €
In ragione della quota indivisa di ½ di proprietà ciascuno di ***, nato a Palagianello (TA) il *** e ***, nata a ***							

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta (TA) hanno evidenziato che per il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare identificato come Lotto Unico risulta edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite ulteriori opere tali da richiedere provvedimenti edilizi abilitativi, ancorché in sanatoria.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia*

Non esistendo presso l'ufficio tecnico del comune di Castellaneta un fascicolo relativo all'immobile in questione, come da dichiarazione dello stesso ufficio, non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica. Tuttavia sarebbe opportuno la presentazione di una istanza funzionale alla regolarizzazione dell'appartamento anche dal punto di vista urbanistico. Il costo di tale operazione

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

si aggira all'incirca in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche che saranno debitamente considerate nella determinazione del valore di stima.

ii. *Conformità catastale*

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale non ha evidenziato nessuna difformità.

1.10 Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta (TA) non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità e/o abitabilità.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 15.01.2026 al n. 767 reg. part., l'unità immobiliare in questione si apparteneva in misura della quota indivisa di ½ ciascuno di piena proprietà ai debitori ***, nato a [redacted] *** e ***, nata a *** per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita redatto per notar Dott. Marco Monti del 07.11.2002 – Rep. 12840, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Taranto il 12.11.2002 al n. 16671 reg. part. da *** e ***. Si precisa che i debitori *** hanno contratto matrimonio in Castellaneta il 02.04.1990 e con provvedimento del Tribunale di Taranto del 30.06.2008 – n. 2008/08 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 15 gennaio 2026						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione	NRG / NRP
Castellaneta (TA) – Fg. 128 – P.lla 491 – Sub. 4						
Proprietà	½ ciascuno ***	Atto di compravendita	07.11.2002	Dott. Marco Monti	12.11.2002	-- / 16671

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

Formalità				
NRP (Numero Registro	NRG (Numero Registro	Del	Tipo	A favore

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

Formalità				
Particolare)	Generale)			
5932	8328	04.05.2017	Trascrizione pignoramento immobiliare	Unicredit S.p.A.
767	998	15.01.2026	Trascrizione pignoramento immobiliare	Prisma SPV S.r.l.
4174	23038	12.11.2002	iscrizione ipotecaria	Unicredit S.p.A.
3127	---	20.09.2022	iscrizione ipotecaria in rinnovazione	Unicredit S.p.A.

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso della debitrice *** la quale vi abita da sola.

1.14 Spese condominiali

Non ci sono spese condominiali.

1.15 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

1.16 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 400,00 €.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, della situazione urbanistica e catastale.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore Mq
Superficie utile	64,6	100%	64,6
Superficie scoperta	2,6	30%	0,8
Superficie cantina	12,8	25%	3,2
Superficie terrazzo	64,6	30% fino a 25 mq 10% restante superficie	14,4
Superficie muri esterni condivisi, interni e non condivisi	15	100%	15
		Superficie commerciale	**98,0**

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
98,0 mq	400,00 €/mq	39.200,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
39.200,00 €	5%	1.960,00 €
Valore corretto		
37.240,00 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

Tabella 12: Valore di mercato corretto con il metodo sintetico comparativo

Valore di mercato Lotto Unico
37.240,00 €

1.17 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione" con la seguente ipotesi base "i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono". Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

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

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	**VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)**
98,00	1,5
147,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	**N° MESI**
147,00	12
1764,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1764,00	150%
26,46	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	**SPESE, TASSE**
1764,00	26,46
1737,54	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
Vc = Rn/r	
1737,54	5,5
31591,64	
Riduzione del 5%	
Valore Lotto Unico	
30.012,05	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 6,5% ed il 7,5% per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo	**Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito**
V1	**V2**
37.240,00 €	**30.012,05 €**
Valore di mercato Lotto Unico = (V1 + V2)/2	
33.626,00 €	

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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

1.18 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel centro storico di Castellaneta (TA) con accesso dalla via Pendio Seminario n. 19 con sviluppo su due livelli con annessa cantina pertinenziale avente accesso dal civico 21. L'ingresso all'abitazione avviene da una porta in anticorodal posta al civico 19 per il tramite del quale si giunge ad una scalinata interna che conduce al piano primo caratterizzato da un solaio a volta dell'altezza di 3.15 metri circa, ove si trova la cucina, ed al secondo piano la cui area è suddivisa in disimpegno, due stanze da letto e bagno. Il secondo piano si completa con due balconcini prospicienti la pubblica via. Per il tramite di una botola ubicato nel bagno si giunge con notevole difficoltà al lastrico solare ove è presente un manufatto il cui tetto è in eternit ove è allocato una vecchia cisterna di acqua che funge da riserva idrica. L'unità immobiliare confinante con via Pendio Seminario e con proprietà di terzi, risulta distinto nel NCEU al **fg. 128**, **part. 491**, **sub. 4**, Cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 227,24.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta (TA) il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare identificato come Lotto Unico risulta edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite ulteriori opere tali da richiedere provvedimenti edilizi abilitativi, ancorché in sanatoria. Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio – Comune di Taranto non ha evidenziato la presenza di difformità.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 (ventuno) pagine compresa la presente e da allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, lì 15 maggio 2026

Il CTU
Ing. Rossana ACQUARO

Firmato Da: ROSSANA ACQUARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22b85dc9930f05a5308b721b40424d84

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