

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	13

All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Orsini, 74, con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, composto di quattro vani catastali ivi compresi gli accessori; confinante con detta Via Orsini, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri o più recenti confini. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto è riportato al foglio 203, P.lla 3147, sub 9, Via Orsini n. 74 p. 3, A/4 di cl. 3, vani 4, R.C. euro 309,87.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva) e l'estratto catastale storico. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, oltre il certificato camerale, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio rilevati dal sottoscritto CTU risulta che:

- **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, in regime di separazione di beni;
- **** Omissis **** risulta coniugata con **** Omissis ****, in regime di separazione di beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Orsini, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,70 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,10 m	terzo
balconi esterni	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	3,10 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				63,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 295, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani

		Rendita € 0,52 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 295, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 232,41 Piano 3
Dal 22/05/2003 al 15/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 295, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 232,41 Piano 3
Dal 15/12/2008 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 3147, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 232,41 Piano 3
Dal 18/11/2025 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 3147, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 309,87 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	3147	9	1	A4	3	4 vani	70 mq	309,87 €	3	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 13/11/2025 si è constatata la mancata aderenza dello stato di fatto alla planimetria catastale alla data del pignoramento per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione interna;
- presenza di due singoli balconi sul prospetto principale piuttosto che un unico balcone come rappresentato in atti.

Pertanto si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa.

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo; nel vano letto è in atto il distacco dell'intradosso del solaio per fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dal lastrico di copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano terra e tre piani superiori serviti dal solo corpo scala; il fabbricato è realizzato con muratura portante e solai piani laterocementizi. All'interno l'immobile presenta le seguenti finiture dalla scarsa rilevanza: pavimento e rivestimenti (cucina e servizio igienico) in mattoni in gres porcellanato, intonaco civile pitturato, impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo non a taglio termico e vetro singolo, porta esterna del tipo blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1985 al 22/05/2003	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monticelli	03/06/1985	17887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Taranto	19/06/1985	7807			
Dal 22/05/2003 al 02/10/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni D'Amore	22/05/2003	7609	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Taranto	23/05/2003	10946	8135
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 28/02/2007
Reg. gen. 6194 - Reg. part. 1517
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.000,00
Rogante: Rosati Paolo
Data: 27/02/2007
N° repertorio: 8763
N° raccolta: 1621

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 16/07/2010
Reg. gen. 19746 - Reg. part. 12670
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 10/10/2014

Reg. gen. 19233 - Reg. part. 15344
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 29/08/2025

Reg. gen. 22437 - Reg. part. 16895

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

La SO.G.E.T. - SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI S.p.A., interviene nella precisata procedura esecutiva immobiliare per il soddisfacimento del complessivo credito pari ad euro 6.357,50 nonché degli interessi e altri privilegi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta legittimo per Licenza Edilizia n. 49/1962 rilasciata dal Comune di Taranto il 08/05/1962. In data 13/05/1963 il Comune di Taranto ha rilasciato Dichiarazione di Abitabilità n. 527.

Sul bene in oggetto non risulta altra attività edilizia.

La verifica dell'aderenza dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ha riscontrato alcune incongruenze con i grafici afferenti il titolo edilizio:

- frazionamento da altro immobile;
- diversa distribuzione interna;
- presenza di due singoli balconi sul prospetto principale piuttosto che un unico balcone come rappresentato in atti.

Tali difformità interne possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successivi con una spesa complessiva di onorario professionale, diritti e sanzioni amministrativi, secondo le attuali disposizioni e prezzi di mercato, stimata prudenzialmente 4.000,00 euro. Tale cifra verrà dedotta dal valore complessivo del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In fase di sopralluogo, avvenuto con il personale dell'IVG di Taranto, non si è riscontrata la presenza di elementi che potessero identificare l'amministratore di condominio. Interrogati alcuni condomini gli stessi hanno espresso l'attuale inesistenza di amministrazione condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Orsini, 74, con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, composto di quattro vani catastali ivi compresi gli accessori; confinante con detta Via Orsini, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri o più recenti confini. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto è riportato al foglio 203, P.lla 3147, sub 9, Via Orsini n. 74 p. 3, A/4 di cl. 3, vani 4, R.C. euro 309,87. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 3147, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 19.170,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo	63,90 mq	300,00 €/mq	€ 19.170,00	100,00%	€ 19.170,00
				Valore di stima:	€ 19.170,00

Valore di stima: € 19.170,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 15.000,00

Il valore complessivo dell'immobile di 19.170,00 euro viene decurtato di euro 4.000,00 secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Il valore finale del lotto pari ad euro 15.170,00 viene arrotondato ad euro 15.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Check list art. 567
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità



- ✓ Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratti riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Ricevuta variazione catastale
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissione alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo
Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Orsini, 74, con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, composto di quattro vani catastali ivi compresi gli accessori; confinante con detta Via Orsini, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri o più recenti confini. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto è riportato al foglio 203, P.lla 3147, sub 9, Via Orsini n. 74 p. 3, A/4 di cl. 3, vani 4, R.C. euro 309,87. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 3147, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

 **Prezzo base d'asta: € 15.000,00**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via Raimondello Orsini, 74, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 3147, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	63,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo; nel vano letto è in atto il distacco dell'intradosso del solaio per fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dal lastrico di copertura.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Orsini, 74, con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, composto di quattro vani catastali ivi compresi gli accessori; confinante con detta Via Orsini, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri o più recenti confini. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto è riportato al foglio 203, P.lla 3147, sub 9, Via Orsini n. 74 p. 3, A/4 di cl. 3, vani 4, R.C. euro 309,87.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		