TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

Contro

- [redacted] -

(N. 358/2025 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 358/2025 promosso da:

"[redacted]"

contro

"[redacted]"

Nel provvedimento di nomina del 08/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

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).

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

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 nuovo 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).

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

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 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, specifican-

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

do 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.

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 ricavata dagli atti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
	Comune di Taranto	
358/2025	1	in Comune di TARANTO (TA), Via Cesare Battisti 110, Piano 1, Foglio 244 Particella 159 Subalterno 6, Rendita: Euro 232,41, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, superficie: 55 m2;
	2	in Comune di TARANTO (TA), Via Cesare Battisti 110, Foglio 244 Particella 159 Subalterno 26, Rendita: Euro 129,11 (Lire 250.000), Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani;
	3	in Comune di TARANTO (TA), Via Cesare Battisti 110, Foglio 244 Particella 159 Subalterno 31, Rendita: Euro 614,79, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 31 m2;
	4	in Comune di TARANTO (T A), Via Cesare Battisti 110, Foglio 244 Particella 159 Subalterno 32, Rendita: Euro 40,49, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 16 m2;

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	244	159	6	A/4	3	3 vani	Totale: 55 mq; Escluse aree scoperte 55 mq	€ 232,41
Lotto 2	244	159	26	A/4	2	2 vani	-	€ 129,11
Lotto 3	244	159	31	C/1	5	31 mq	Totale: 37 mq	€ 614,79
Lotto 4	244	159	32	C/2	1	16 mq	Totale: 20 mq	€ 40,49
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali degli immobili sono confermati:

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

Catasto Urbano - Dati aggiornati								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	244	159	6	A/4	3	3 vani	Totale: 55 mq; Escluse aree scoperte 55 mq	€ 232,41
Lotto 2	244	159	26	A/4	2	2 vani	-	€ 129,11
Lotto 3	244	159	31	C/1	5	31 mq	Totale: 37 mq	€ 614,79
Lotto 4	244	159	32	C/2	1	16 mq	Totale: 20 mq	€ 40,49
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

1) Invio lettere raccomandate A/R all'esecutata (All. n. 1 e n.2) e pec al creditore procedente;
2) Esecuzione sopralluoghi in data 29/04/2026 e in data 28/05/2026 (Verbali di sopralluogo in Allegato n.3 e n.4);

Acquisizione di:

3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.5);
4) Copia del titolo notarile di provenienza (All n. 6) e dichiarazioni di successione trascritte (All. nn. 7-8-9);
5) Visure catastali (All. nn.10-15-21-30), Stralci di mappa catastale (All. nn.11-16-22-31) e planimetrie catastali (All. nn.12-17-23-32)
6) Stralci Aerofotogrammetrici del Comune di Taranto, con la localizzazione degli immobili pignorati (All. nn. 13-18-24-33);
7) Planimetrie dello stato di fatto (All. nn. 14-19-25-34);
8) Copia Titoli Edilizi Abilitativi (All. nn. 26-27) e dichiarazione di agibilità (All. n.28);
9) Copia contratti di locazione (All. nn. 14bis-20-29);
10) Certificato di stato civile (All. n.35).

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

Sopralluoghi

Sono stati effettuati due sopralluoghi in data 29/04/2026 e in data 28/05/2026, come risultante dai verbali allegati (All. n.3 e n.4). In occasione dei sopralluoghi è stato eseguito il rilievo planimetrico degli immobili.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
Comune di Taranto		
358/2025	1	Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano primo, con accesso da scala su cortile interno, composto da due vani ed un piccolo bagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani. Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, salvo altri.
	2	Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano terra, con accesso da androne scala condominiale, composto da due vani, bagno e piccola cucina, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 26, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani. Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

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

	3	Piena proprietà della porzione di locale commerciale sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 108/A, composto da due vani, bagno e antibagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 31, Categoria C/1, Classe 5. Il locale è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. Nell'insieme è esercitata attività di pizzeria. Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.
	4	Piena proprietà del locale deposito sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 110, piano terra, con accesso da cortile interno condominiale composto da un vano, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 32, Categoria C/2, Classe 1. Confina con cortile interno condominiale, salvo altri.

Catasto Urbano - Lotti reindividuati								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	244	159	6	A/4	3	3 vani	Totale: 55 mq; Escluse aree scoperte 55 mq	€ 232,41
Lotto 2	244	159	26	A/4	2	2 vani	-	€ 129,11
Lotto 3	244	159	31	C/1	5	31 mq	Totale: 37 mq	€ 614,79
Lotto 4	244	159	32	C/2	1	16 mq	Totale: 20 mq	€ 40,49
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).								

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

Lotto N. 1

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano primo, con accesso da scala su cortile interno, composto da due vani ed un piccolo bagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani.

Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.

In Allegato n.11 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile in questione. In Allegato n.13 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

Fabbricato

L'immobile è collocato al primo piano ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

La foto n.1 riprende il prospetto del fabbricato su via Cesare Battisti, la foto n.2 riprende il portone condominiale al civico 110 di via Cesare Battisti.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Taranto ed alla planimetria catastale agli atti, l'immobile è di antica costruzione, precedente al 1942 considerato che la planimetria catastale riporta come data dicembre 1939.

Unità immobiliare

Il piccolo appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale salendo una rampa di scale che immette in corrispondenza di un pianerottolo intermedio (foto n.3) verso l'area esterna in corrispondenza del cortile condominiale e da qui altra rampa esterna (foto n.4) conduce all'appartamento.

L'appartamento è composto da due vani, un piccolo bagno ed un piccolo balcone che si affaccia su via Cesare Battisti.

In Allegato n.12 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.14 si riporta la planimetria dello stato di fatto redatta in seguito al rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

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

Lo stato di fatto è leggermente difforme dalla planimetria catastale data la eliminazione di alcuni divisori in prossimità del bagno.

La porta d'ingresso immette in un vano soggiorno-cucina (foto n.5 e n.6). Questo a sua volta comunica con altro vano corrispondente alla camera da letto (foto n.7) e con un piccolo bagno (foto n.8) che all'atto del sopralluogo era in fase di ristrutturazione. Il bagno è privo di antibagno e, comunicando direttamente con il soggiorno-cucina, non è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

Il ballatoio antistante la porta d'ingresso risulta chiuso con una struttura in alluminio con superfici vetrate (foto n.9).

La superficie lorda è di 56 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 47 mq circa, oltre ad un balcone di circa 1,5 mq. L'altezza utile interna è pari a 4,20 mt, altezza massima considerando che i vani sono con volta a padiglione.

Materiali e impianti

L'appartamento posto al piano primo è porzione di un fabbricato condominiale a destinazione abitativa, con strutture portanti e volte in muratura di tufo. La parte esterna del fabbricato è rivestita con intonaco effetto mattoncini rossi in cattivo stato di manutenzione. All'interno l'appartamento presenta rifiniture molto economiche. Il pavimento è in ceramica formato 33x33 cm. Muri interni rivestiti con intonaco e pittura in cattivo stato. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio verniciato bianco e vetrocamera, con scuretto. E' privo di impianto di riscaldamento. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. Il bagno in occasione del sopralluogo eseguito era in fase di ristrutturazione, provvisto di lavabo, vaso e piatto doccia.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto e alla rete fognaria cittadina. Non è allacciato alla rete del gas metano.

Stato manutentivo

L'appartamento sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione. Si segnalano le principali criticità osservate in fase di sopralluogo:

-si sono riscontrati diffusi fenomeni di ammaloramento dell'intonaco;

-Le facciate esterne del fabbricato sono in cattivo stato di manutenzione e necessitano

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

di interventi di manutenzione straordinaria;

Occorre completare la realizzazione del bagno, dotandolo di antibagno.

Conclusioni

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato condominiale in Taranto composto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione, precedente al 1942 considerato che la planimetria catastale riporta come data dicembre 1939.

L'appartamento è composto da due vani, un piccolo bagno ed un piccolo balcone che si affaccia su via Cesare Battisti.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	***Superficie utile***
Cucina-Soggiorno	20,1 mq
Letto	20 mq
Bagno	1,8 mq
Balcone	*1,5 mq*

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Superficie***
Superficie utile	46,9 mq
Superficie lorda	55,7 mq
Balcone	*1,5 mq*

Confini

L'appartamento confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, salvo altri.

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

Catasto Urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto							
244	159	6	A/4	3	3 vani	Totale: 55 mq; Escluse aree scoperte 55 mq	€ 232,41
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).							

Nota: In Allegato n.10 è riportata copia della Visura catastale storica.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. presso lo stesso ufficio non ha reperito alcuna pratica edilizia afferente all'immobile oggetto di pignoramento che risalga all'epoca di costruzione originaria. Tuttavia poiché la planimetria catastale (Allegato n.12) riporta la data "dicembre 1939" antecedente alla legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942, l'immobile si può ritenere legittimo sotto il profilo urbanistico ad eccezione delle modeste variazioni di divisione interna successivamente specificate.

Agibilità

In base alla documentazione agli atti dell'U.T.C. di Taranto, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto (planimetria in Allegato n.14) e la planimetria catastale del 1939 non si riscontrano difformità sostanziali, tranne che per la eliminazione di alcuni tramezzi in prossimità del bagno. Si ribadisce la non conformità del bagno alle norme igienico-sanitarie sia per non essere dotato di antibagno ed essere comunicante direttamente con ambiente soggiorno-cucina.

Condonabilità

Occorre procedere con SCIA a sanatoria per rendere le divisioni interne conformi allo stato di fatto ed effettuare la variazione catastale conseguente. Il costo presunto tra oneri, sanzioni e spese tecniche è di circa 4.000,00 Euro.

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

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29 Dicembre 2025						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
Taranto Fg. 244 P.lla 159 sub 6 – [redacted]						
Proprietà	29/36	Compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	24 Aprile 2009	13 Maggio 2009	7727
Proprietà	3/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 946 n.62	24 Marzo 1993	18 Dicembre 2006	23426
Proprietà	4/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 829 n.31	7 Dicembre 1988	6 Aprile 2007	7299

Nota: in Allegato n.6 è riportata copia dell'atto notarile di compravendita sopra indicato. Negli Allegati nn. 7-8-9 ri riportano le trascrizione delle denunce di successione.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
--	--	--	--
Nota:--			

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
4996	13/03/2013	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted]			
25271	29/12/2025	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted].			

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

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
Contratto di locazione	04/02/2017	Registrato a Taranto serie 3T n. 1135	06/02/2017	4.080,00 Euro
Nota: L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato a seguito della locazione con il contratto sopra indicato, della durata di 4 anni dal 04/02/2017 al 04/02/2021 con rinnovo in caso di assenza di disdetta. Copia del contratto di locazione è riportata in Allegato n.14 bis.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	***planim. attuale***	***planim. catastale***	***planim. progetto***	***loc.***	***Cert. Stato civile***	***condono***
Si	Si	Si	No	Si	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	***Estratto di mappa***	***Cert. catastale***	***Cert. ipotecario***	***Cert. notarile***	***Dest.Urb..***	***Storico ventenn.***
Sì	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'appartamento è collocato al piano primo di un fabbricato condominiale in Taranto composto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione, precedente al 1942 considerato che la planimetria catastale riporta come data dicembre 1939.

L'appartamento è composto da due vani, un piccolo bagno ed un piccolo balcone che si affaccia su via Cesare Battisti.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

La superficie lorda è di 56 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La

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

superficie utile interna è pari a 47 mq circa, oltre ad un balcone di circa 1,5 mq.

Spese condominiali

Facendo riferimento a quanto comunicato al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio ci sono spese condominiali insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per circa 500,00 euro, salvo conguagli.

Inoltre l'importo della quota annuale delle spese condominiali ordinarie riferibili all'appartamento ammonta a circa 480,00 Euro.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella città di Taranto, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato il cattivo stato di manutenzione generale sia all'esterno del fabbricato che all'interno, l'anno di costruzione del fabbricato stesso nonché i lavori di manutenzione straordinaria necessari, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 430,00 €/mq riferito alla superficie lorda dell'abitazione (56 mq), valutando la superficie del balcone (1,5 mq) con una incidenza pari a 1/3.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 370,00 €/mq e 440,00 €/mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

V1= (56+ 1/3 x 1,5) x 430,00 = 24.295,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 168,00 euro come meglio determinato nel paragrafo successivo, si ottiene un reddito annuo lordo di 2.016,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.512,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

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

V2= 1.512,00 : 0,03 = 50.400,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = 37.348,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): 10% di 37.348,00 = 3.734,80 Euro
- Riduzione per costi SCIA a sanatoria: 4.000,00 Euro
- Riduzione per quote condominiali insolute: 500,00 Euro

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

V'= 37.348,00 – 3.734,80 – 4.000,00 – 500,00 = 29.113,20 Euro

arrotondato a **29.100,00 Euro.**

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell'immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili similari (abitazioni di tipo economico). In particolare si fa riferimento alla banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, per le quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 3,30 €/mq x mese e 4,90 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per un valore prossimo a quello minimo (circa 3,00 €/mq x mese) in considerazione del cattivo stato di manutenzione generale. Considerando la superficie lorda di 56 mq, il valore locativo di mercato dell'appartamento risulta pari a:

VL= 56 mq x 3,00 €/mq x mese = 168,00 Euro/mese.

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 4.080,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 340,00 Euro, il canone previsto da contratto può ritenersi congruo.

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

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano primo, con accesso da scala su cortile interno, composto da due vani ed un piccolo bagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani.

Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, salvo altri.

Valore di mercato: 29.100,00 euro

(euro ventinovemilacento/00)

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

Lotto N. 2

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano terra, con accesso da androne scala condominiale, composto da due vani, bagno e piccola cucina, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 26, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani.
Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.
In Allegato n.16 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile in questione. In Allegato n.18 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.
La foto n.1 riprende il prospetto del fabbricato su via Cesare Battisti, la foto n.2 riprende il portone condominiale al civico 110 di via Cesare Battisti.
In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Taranto ed alle caratteristiche costruttive, si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942, nonostante la planimetria catastale sia del 1992.

Unità immobiliare

Il piccolo appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale da una porta posta immediatamente a sinistra dopo il portone condominiale (foto n.10).
L'appartamento è composto da due vani, cucinino e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.
In Allegato n.17 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.19 si riporta la planimetria dello stato di fatto redatta in seguito al rilievo eseguito in fase di sopralluogo.
Lo stato di fatto è parzialmente conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per l'allineamento dei muri di confine dei due vani non conforme allo stato di fatto.

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

La porta d'ingresso immette in un vano a pianta trapezia con volta a stella, con soppalco ricavato nello spazio sovrastante l'androne scala (Foto n.11 e n.12). Questo comunica con altro vano adiacente con volta a botte (Foto n.13). Quest'ultimo comunica con cucinino (Foto n.14) e a seguire il piccolo bagno dal cucinino (Foto n.15), privo di finestra.

La superficie lorda è di 47 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 37,6 mq circa. L'altezza utile interna è variabile tra i diversi vani, pari a 4,05-4,15 metri nei due vani principali, 2,50 metri nel cucinino e 2,15 metri nel bagno.

Si segnala che il cortile condominiale con cui comunica l'appartamento oggetto del presente lotto è coperto con struttura in ferro zincato e sovrastanti lastre in parte in policarbonato ed in parte in lamiera zincata. Non si è riscontrata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione alla realizzazione della suddetta copertura del cortile.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato condominiale di vecchia costruzione, con strutture portanti e volte in muratura di tufo. La parte esterna del fabbricato è rivestita con intonaco effetto mattoncini rossi in cattivo stato di manutenzione. All'interno l'appartamento presenta rifiniture molto economiche. Il pavimento è in ceramica formato 30x30 cm. Muri interni rivestiti con intonaco e pittura in cattivo stato. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio verniciato bianco e vetrocamera. E' privo di impianto di riscaldamento. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. Il bagno, privo di finestra, è provvisto di lavabo, vaso e piatto doccia.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto e alla rete fognaria cittadina. Non è allacciato alla rete del gas metano. L'impianto elettrico non a norma, in parte sotto traccia ed in parte con fili esterni.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

Si segnalano le principali criticità osservate in fase di sopralluogo:

-si sono riscontrati diffusi fenomeni di ammaloramento dell'intonaco;

-Le facciate esterne del fabbricato sono in cattivo stato di manutenzione e necessitano

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

di interventi di manutenzione straordinaria;

Occorre adeguare gli impianti a norma, oltre che adeguare l'immobile alle vigenti norme di igiene e sanità nel caso di utilizzo come unità abitativa.

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato condominiale in Taranto composto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione; si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942, nonostante la planimetria catastale sia del 1992

L'appartamento è composto da due vani, cucinino e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	***Superficie utile***
Vano 1	11,8 mq
Vano 2	18,9 mq
Cucinino	4,2 mq
Wc	2,7 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Superficie***
Superficie utile	37,6 mq
Superficie lorda	47 mq

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

Confini

L'appartamento confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto							
244	159	26	A/4	2	2 vani	-	€ 129,11
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).							

Nota: In Allegato n.15 è riportata copia della Visura catastale storica.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. presso lo stesso ufficio non ha reperito alcuna pratica edilizia afferente all'immobile oggetto di pignoramento che risalga all'epoca di costruzione originaria. Tuttavia poiché la planimetria catastale di immobile sovrastante (Allegato n.12) riporta la data "dicembre 1939" antecedente alla legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942, l'immobile si può ritenere legittimo sotto il profilo urbanistico, tenuto conto che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla fusione dei subalterni 3 e 4 soppressi. Occorre aggiornare la planimetria catastale per il differente allineamento dei muri di confine sul lato est.

Agibilità

In base alla documentazione agli atti dell'U.T.C. di Taranto, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto (planimetria in Allegato n.14) e la planimetria catastale si riscontrano difformità di allineamento del muro di confine sul lato est. Si evidenzia la non conformità del bagno alle norme igienico-sanitarie sia per non essere dotato di antibagno ed essere comunicante

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

direttamente con ambiente cucina.

Condonabilità

Occorre procedere con SCIA a sanatoria per rendere le divisioni interne conformi allo stato di fatto ed effettuare la variazione catastale conseguente. Il costo presunto tra oneri, sanzioni e spese tecniche è di circa 4.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29 Dicembre 2025						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
Taranto Fg. 244 P.lla 159 sub 6 – [redacted]						
Proprietà	29/36	Compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	24 Aprile 2009	13 Maggio 2009	7727
Proprietà	3/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 946 n.62	24 Marzo 1993	18 Dicembre 2006	23426
Proprietà	4/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 829 n.31	7 Dicembre 1988	6 Aprile 2007	7299

Nota: in Allegato n.6 è riportata copia dell'atto notarile di compravendita sopra indicato. Negli Allegati nn. 7-8-9 ri riportano le trascrizione delle denunce di successione.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
--	--	--	--
Nota:--			

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

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
4996	13/03/2013	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted]			
25271	29/12/2025	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted]			

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
Contratto di locazione	01/01/2025	Registrato a Taranto serie 3T n. 000104	07/01/2025	2.280,00 Euro
Nota: L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato a seguito della locazione con il contratto sopra indicato, della durata di 4 anni dal 01/01/2025 al 01/01/2029. Copia del contratto è riportata in Allegato n.20.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	***planim. attuale***	***planim. catastale***	***planim. progetto***	***loc.***	***Cert. Stato civile***	***condono***
Si	Si	Si	No	Si	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	***Estratto di mappa***	***Cert. catastale***	***Cert. ipotecario***	***Cert. notarile***	***Dest.Urb..***	***Storico ventenn.***
Sì	Si	Si	No	Si	--	No

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

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato condominiale in Taranto composto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione; si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942, nonostante la planimetria catastale sia del 1992

L'appartamento è composto da due vani, cucinino e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.

L'appartamento sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

La superficie lorda è di 47 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 37,6 mq circa.

Spese condominiali

Facendo riferimento a quanto comunicato al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio ci sono spese condominiali insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per circa 400,00 euro, salvo conguagli.

Inoltre l'importo della quota annuale delle spese condominiali ordinarie riferibili all'appartamento ammonta a circa 340,00 Euro.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella città di Taranto, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano e rispetto al piano stradale (piano terra), considerato il cattivo stato di manutenzione generale sia all'esterno del fabbricato che all'interno, l'anno di costruzione del fabbricato stesso nonché i lavori di manutenzione straordinaria necessari, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 450,00 €/mq riferito alla superficie lorda dell'abitazione (47 mq).

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 370,00 €/mq e 440,00 €/mq.

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

Pertanto il valore dell'immobile è:

V1= 47 x 450,00 = 21.150,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 150,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 1.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.350,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 1.350,00 : 0,03 = 45.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = 33.075,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): 10% di 33.075,00 = 3.307,50 Euro
- Riduzione per costi SCIA a sanatoria e aggiornamento planimetria catastale: 4.000,00 Euro
- Riduzione per quote condominiali insolute: 400,00 Euro

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

V'= 33.075,00 – 3.307,50 – 4.000,00 – 400,00 = 25.367,50 Euro

arrotondato a **25.400,00 Euro.**

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell'immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili similari (abitazioni di tipo economico). In particolare si fa riferimento alla banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C5 del Comune di Taranto, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, per le quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 3,30 €/mq x mese e 4,90 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per un valore prossimo a quello minimo (circa 3,20 €/mq x mese) in considerazione del cattivo stato di manutenzione generale. Considerando la superficie lorda di 47 mq, il valore locativo di mercato dell'appartamento risulta pari a:

VL= 47 mq x 3,20 €/mq x mese = 150,40 Euro/mese

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

arrotondato a 150,00 Euro/mese.

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 2.280,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 190,00 Euro, il canone previsto da contratto risulta congruo.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Taranto Via Cesare Battisti 110, piano terra, con accesso da androne scala condominiale, composto da due vani, bagno e piccola cucina, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 26, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani.

Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 25.400,00 euro

(euro venticinquemilaquattrocento/00)

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

Lotto N. 3

Descrizione sintetica:

Piena proprietà della porzione di locale commerciale sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 108/A, composto da due vani, bagno e antibagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 31, Categoria C/1, Classe 5. Il locale è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. Nell'insieme è esercitata attività di pizzeria. Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.

In Allegato n.22 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile in questione. In Allegato n.24 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

La foto n.16 riprende il prospetto del fabbricato su via Cesare Battisti e l'ingresso al locale. In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Taranto ed alle caratteristiche costruttive, si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942.

Unità immobiliare

Il locale è accessibile da porta d'ingresso direttamente su via Cesare Battisti n.8/A ed è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. L'insieme degli immobili (quello oggetto di perizia e quello adiacente) sono adibiti ad attività di pizzeria.

Il locale è composto da due vani, disimpegno e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.

In Allegato n.23 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.25 si riporta la planimetria dello stato di fatto redatta in seguito al rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

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

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale.

La porta d'ingresso immette in un vano a pianta rettangolare con volta a botte con altezza massima di metri 4,10, comunicante con il secondo vano e con il locale adiacente di altra ditta (Foto n.17 e n.18). Questo comunica con altro vano adiacente con volta a botte (Foto n.19). Quest'ultimo comunica con disimpegno e a seguire il piccolo bagno (Foto n.20).

La superficie lorda è di 57 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 43,4 mq circa. L'altezza utile interna è variabile tra i diversi vani, pari a 4,10 metri nei due vani principali.

Si segnala che il cortile condominiale con cui comunica il locale oggetto del presente lotto è coperto con struttura in ferro zincato e sovrastanti lastre in parte in policarbonato ed in parte in lamiera zincata. Non si è riscontrata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione alla realizzazione della suddetta copertura del cortile.

Materiali e impianti

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato condominiale di vecchia costruzione, con strutture portanti e volte in muratura di tufo. La parte esterna del fabbricato è rivestita con intonaco in cattivo stato di manutenzione. All'interno il locale ha pavimento è in ceramica formato 40x40 cm. Muri interni rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,20 metri. L'infisso esterno è realizzato con telaio in alluminio e serranda avvolgibile in lamiera zincata. Il bagno è provvisto di lavabo, vaso e boiler elettrico.

Il locale è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto e alla rete fognaria cittadina. L'impianto elettrico è realizzato in canaline e tubazioni esterne per l'utilizzo specifico di laboratorio della pizzeria.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare all'esterno è in cattivo stato di manutenzione, all'interno è in discreto stato in considerazione dei lavori effettuati per l'esercizio di attività di pizzeria. Le facciate esterne del fabbricato sono in cattivo stato di manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria;

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato condominiale in Taranto com-

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

posto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione; si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942.

Il locale è accessibile da porta d'ingresso direttamente su via Cesare Battisti n.8/A ed è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. L'insieme degli immobili (quello oggetto di perizia e quello adiacente) sono adibiti ad attività di pizzeria.

Il locale è composto da due vani, disimpegno e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Ambienti	
Ambiente	***Superficie utile***
Vano 1	18,2 mq
Vano 2	20,4 mq
Disimpegno	1,8 mq
Wc	3 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Superficie***
Superficie utile	43,4 mq
Superficie lorda	57 mq

Confini

Il locale confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

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

Catasto Urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto							
244	159	31	C/1	5	31 mq	Totale: 37 mq	€ 614,79
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).							

Nota: In Allegato n.21 è riportata copia della Visura catastale storica.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che:

1) L'immobile è di antica costruzione, sicuramente realizzato in epoca antecedente alla legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942. L'attuale unità catastale Fg.244 P.lla 159 sub 31 deriva dalla soppressione dell'originario subalterno 5 d'impianto.
2) Risulta presentata D.I.A. del 20/10/2004 prot. 3264 da [redacted] all'epoca comproprietaria dell'unità immobiliare, allora corrispondente all'unità catastale Fg.244 P.lla 159 sub 5. La D.I.A. sopra richiamata prevede il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale e la trasformazione della finestra su via Cesare Battisti in porta d'ingresso al locale, oltre che interventi di manutenzione straordinaria e rifacimento degli impianti. Copia della pratica edilizia richiamata è riportata in Allegato n.26;
3) Risulta presentata ulteriore D.I.A. del 04/05/2009 prot. 1248 da [redacted] all'epoca comproprietaria dell'unità immobiliare, allora corrispondente all'unità catastale Fg.244 P.lla 159 sub 31. La D.I.A. sopra richiamata prevede la realizzazione di alcuni divisori per la formazione di un piccolo vano deposito e antistante disimpegno. Considerato lo stato di fatto attuale tali opere non risultano realizzate. Copia della pratica edilizia richiamata è riportata in Allegato n.27.

Agibilità

In base alla documentazione agli atti dell'U.T.C. di Taranto, risulta formata l'agibilità del locale commerciale per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25 c.4 del DPR 380/01, ora abrogato ma vigente alla data di presentazione della domanda di agibilità (domanda di agibilità prot. 4365 del 13/11/2008- pratica 2737, cui ha fatto seguito atte-

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

stazione di agibilità di dicembre 2010 e Dichiarazione di attestata agibilità del SUAP di Taranto prot. 20689 del 08/02/2011. Copia della pratica di agibilità è riportata in Allegato n.28.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto (planimetria in Allegato n.25) e la planimetria di progetto e catastale (Allegati n.26 e n.23) si riscontrano le seguenti difformità:

- Il portico antistante il bagno è stato chiuso con porta esterna verso il cortile, di fatto realizzando così una superficie chiusa e maggior volume;
- Nella pratica edilizia non è riportata l'apertura di collegamento con il locale adiacente di altra ditta.

Condonabilità

Per la regolarizzazione dell'immobile occorre eliminare la porta su cortile interno e ripristinare lo spazio indicato come "portico" in planimetria catastale.
Inoltre occorre presentare una SCIA a sanatoria per le aperture di collegamento con il locale adiacente realizzate o, in alternativa, ripristinare la chiusura di tali collegamenti. Il costo presunto di opere e SCIA in sanatoria è di circa 4.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29 Dicembre 2025						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
Taranto Fg. 244 P.lla 159 sub 6 – [redacted]						
Proprietà	29/36	Compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	24 Aprile 2009	13 Maggio 2009	7727
Proprietà	3/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 946 n.62	24 Marzo 1993	18 Dicembre 2006	23426
Proprietà	4/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 829 n.31	7 Dicembre 1988	6 Aprile 2007	7299

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

Nota: in Allegato n.6 è riportata copia dell'atto notarile di compravendita sopra indicato. Negli Allegati nn. 7-8-9 ri riportano le trascrizione delle denunce di successione.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
--	--	--	--
Nota:--			

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
4996	13/03/2013	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted]			
25271	29/12/2025	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted].			

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
Contratto di locazione	01/03/2026	Registrato a Taranto serie 3T n. 001840	28/02/2026	4.800,00 Euro
Nota: L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato a seguito della locazione con il contratto sopra indicato, della durata di 6 anni dal 01/03/2026 al 28/02/2032. Copia del contratto è riportata in Allegato n.29.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	***planim. attuale***	***planim. catastale***	***planim. progetto***	***loc.***	***Cert. Stato civile***	***condono***

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

Si	Si	Si	Si	Si	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	***Estratto di mappa***	***Cert. catastale***	***Cert. ipotecario***	***Cert. notarile***	***Dest.Urb..***	***Storico ventenn.***
Sì	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile è collocato al piano terra di un fabbricato condominiale in Taranto composto da piano terra e cinque piani superiori.

L'immobile è di antica costruzione; si può ritenere che l'immobile sia di antica costruzione, precedente al 1942.

Il locale è accessibile da porta d'ingresso direttamente su via Cesare Battisti n.8/A ed è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. L'insieme degli immobili (quello oggetto di perizia e quello adiacente) sono adibiti ad attività di pizzeria.

Il locale commerciale è composto da due vani, disimpegno e un piccolo bagno. Comunica mediante porta con un cortile interno condominiale.

L'appartamento all'interno è in discreto stato di manutenzione; all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

La superficie lorda del locale è di 57 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 43 mq circa. L'altezza utile interna è variabile tra i diversi vani, pari a 4,10 metri nei due vani principali.

Spese condominiali

Facendo riferimento a quanto comunicato al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio ci sono spese condominiali insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per circa 400,00 euro, salvo conguagli.

Inoltre l'importo della quota annuale delle spese condominiali ordinarie riferibili al locale ammonta a circa 400,00 Euro.

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

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella città di Taranto, tenuto conto della destinazione d'uso commerciale, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano e rispetto al piano stradale (piano terra), considerato il cattivo stato di manutenzione generale all'esterno del fabbricato e discreto all'interno, l'anno di costruzione del fabbricato stesso nonché i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.200,00 €/mq riferito alla superficie lorda del locale (57 mq).

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C4 del Comune di Taranto, destinazione commerciale-negozi con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 710,00 €/mq e 1.050,00 €/mq. Il valore leggermente superiore è giustificato dalla posizione lungo via Cesare Battisti, strada con numerose attività commerciali.

Pertanto il valore dell'immobile è:

V1= 57 x 1.200,00 = 68.400,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 5,00 €/mq e quindi un fitto mensile complessivo di 5,00x57 mq= 285,00 euro/mese, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.420,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.565,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 2.565,00 : 0,03 = 85.500,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = 76.950,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): 10% di 76.950,00 = 7.695,00 Euro

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

- Riduzione per costi di adeguamento e SCIA a sanatoria: 4.000,00 Euro
- Riduzione per quote condominiali insolute: 400,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

V'= 76.950,00 – 7.695,00 – 4.000,00 – 400,00 = 64.855,00 Euro

arrotondato a **64.900,00 Euro.**

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell'immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili similari (abitazioni di tipo economico). In particolare si fa riferimento alla banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona semicentrale C5 del Comune di Taranto, negozi con stato conservativo normale, per le quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 4,7 €/mq x mese e 7,5 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per un valore prossimo a quello minimo (5,00 €/mq x mese) in considerazione dello stato di manutenzione generale. Considerando la superficie lorda di 57 mq, il valore locativo di mercato del locale risulta pari a:

VL= 57 mq x 5,00 €/mq x mese = 285,00 Euro/mese

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 4.800,00 Euro, corrispondente ad un canone mensile di 400,00 Euro, il canone previsto da contratto risulta congruo.

Descrizione sintetica

Piena proprietà della porzione di locale commerciale sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 108/A, composto da due vani, bagno e antibagno, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 31, Categoria C/1, Classe 5. Il locale è comunicante con altra unità immobiliare adiacente estranea alla procedura, appartenente ad altra ditta. Nell'insieme è esercitata attività di pizzeria. Confina con via Cesare Battisti, con cortile interno, con vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 64.900,00 euro

(euro sessantaquattromilanovecento/00)

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

Lotto N. 4

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del locale deposito sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 110, piano terra, con accesso da cortile interno condominiale composto da un vano, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 32, Categoria C/2, Classe 1. Confina con cortile interno condominiale, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.

In Allegato n.31 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile in questione. In Allegato n.33 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

La foto n.1 riprende il prospetto del fabbricato su via Cesare Battisti, la foto n.2 riprende il portone condominiale al civico 110 di via Cesare Battisti.

La planimetria catastale è del 1992.

Unità immobiliare

Il locale è raggiungibile percorrendo l'androne condominiale che immette in un cortile condominiale dal quale si accede al locale oggetto del presente lotto (foto n.21 e n.22).

Il locale è composto da un unico vano con piccolo bagno privo di porta. Comunica mediante la porta di accesso con un cortile interno condominiale.

In Allegato n.32 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.34 si riporta la planimetria dello stato di fatto redatta in seguito al rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

Lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per il piccolo bagno ricavato all'interno, non riportato nella planimetria catastale.

La porta d'ingresso immette in un vano con solaio piano in cui è stato realizzato un piccolo bagno privo di porta e finestra. Le foto nn. 23-24-25-26 sono descrittive

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

dell'interno del locale.

La superficie lorda è di 20 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 18 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,50 metri.

Si segnala che il cortile condominiale da cui si accede al locale deposito oggetto del presente lotto è coperto con struttura in ferro zincato e sovrastanti lastre in parte in policarbonato ed in parte in lamiera zincata. Non si è riscontrata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione alla realizzazione della suddetta copertura del cortile.

Materiali e impianti

Il locale deposito è adiacente ad un fabbricato condominiale di vecchia costruzione. Il locale ha strutture portanti in muratura di tufo e copertura con solaio piano. All'interno il locale presenta rifiniture molto economiche. Il pavimento è in ceramica. Muri interni rivestiti con intonaco e pittura in cattivo stato. La porta d'ingresso dal cortile condominiale è in ferro; la finestra aggettante sullo stesso cortile è realizzata con telaio in alluminio verniciato bianco e vetrocamera. Il bagno, privo di finestra, è provvisto di lavabo, vaso e boiler elettrico.

Il locale è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto e alla rete fognaria cittadina. L'impianto elettrico non a norma è realizzato con canalina esterna.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione generale. In particolare sono presenti evidenti infiltrazioni dal solaio di copertura e diffusi fenomeni di ammaloramento dell'intonaco.

Conclusioni

Il locale è raggiungibile percorrendo l'androne condominiale di via Cesare Battisti n.110 che immette in un cortile condominiale dal quale si accede al locale oggetto del presente lotto

L'immobile è di vecchia costruzione non esattamente precisabile. La planimetria catastale è del 1992.

Il locale è composto da un unico vano con piccolo bagno privo di porta. Comunica mediante la porta di accesso con un cortile interno condominiale. Il locale sia

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

all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Superficie***
Superficie utile	18 mq
Superficie lorda	20 mq

Confini

Il locale deposito confina con cortile interno condominiale, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto							
244	159	32	C/2	1	16 mq	Totale: 20 mq	€ 40,49
In ditta: [redacted] (proprietà 1/1).							

Nota: In Allegato n.30 è riportata copia della Visura catastale storica.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. presso lo stesso ufficio non ha reperito alcuna pratica edilizia afferente all'immobile oggetto di pignoramento. La planimetria catastale dell'immobile (Allegato n.32) è del 1992. La stessa unità immobiliare all'impianto aveva altro identificativo catastale (Fg.244 P.lla 895) come riscontrabile nella visura catastale in Allegato n.30 ma non è disponibile la planimetria catastale d'impianto. Il fabbricato adiacente corrispondente alla stessa particella risulta accatastato nel 1939. Tuttavia non è possibile accertare l'esatto anno di costruzione dell'immobile trattandosi di appendice in corpo staccato rispetto al fab-

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

bricato principale.

Agibilità

In base alla documentazione agli atti dell'U.T.C. di Taranto, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto (planimetria in Allegato n.34) e la planimetria catastale si riscontrano la sola difformità dovuta alla presenza di un piccolo divisorio per la realizzazione del wc, non riportato in planimetria catastale.

Non è possibile con certezza una verifica di regolarità urbanistica sia per assenza di pratiche edilizie riferibili all'unità immobiliare, sia per non aver rintracciato la planimetria catastale d'impianto ed individuato l'anno di costruzione se eventualmente antecedente al 1942 (cioè antecedente alle legge urbanistica 1150/42).

Condonabilità

Per le ragioni espresse sopra non è possibile esprimere un parere di condonabilità o di stato legittimo dell'immobile.

Occorre effettuare la variazione planimetrica catastale il cui costo presunto è di circa 1.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29 Dicembre 2025						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
Taranto Fg. 244 P.lla 159 sub 6 – [redacted]						
Proprietà	29/36	Compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	24 Aprile 2009	13 Maggio 2009	7727
Proprietà	3/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 946 n.62	24 Marzo 1993	18 Dicembre 2006	23426

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

Proprietà	4/36	Denuncia di successione di [redacted]	Agenzia Entrate Taranto Vol. 829 n.31	7 Dicembre 1988	6 Aprile 2007	7299

Nota: in Allegato n.6 è riportata copia dell'atto notarile di compravendita sopra indicato. Negli Allegati nn. 7-8-9 ri riportano le trascrizione delle denunce di successione.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
--	--	--	--
Nota:--			

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
4996	13/03/2013	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted]			
25271	29/12/2025	Trascrizione	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare contro [redacted].			

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
--	--	--	--	--
Nota: L'immobile all'atto del sopralluogo era libero.				

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

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	***planim. attuale***	***planim. catastale***	***planim. progetto***	***loc.***	***Cert. Stato civile***	***condono***
Si	Si	Si	No	Si	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	***Estratto di mappa***	***Cert. catastale***	***Cert. ipotecario***	***Cert. notarile***	***Dest.Urb..***	***Storico ventenn.***
Sì	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

Il locale è raggiungibile percorrendo l'androne condominiale di via Cesare Battisti n.110 che immette in un cortile condominiale dal quale si accede al locale oggetto del presente lotto

L'immobile è di vecchia costruzione non esattamente precisabile. La planimetria catastale è del 1992.

Il locale è composto da un unico vano con piccolo bagno privo di porta. Comunica mediante la porta di accesso con un cortile interno condominiale. Il locale sia all'interno che all'esterno è in cattivo stato di manutenzione.

La superficie lorda è di 20 mq circa, comprensiva di muri perimetrali e divisori. La superficie utile interna è pari a 18 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,50 metri.

Spese condominiali

Facendo riferimento a quanto comunicato al sottoscritto CTU dall'amministratore del condominio ci sono spese condominiali insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per circa 50,00 euro, salvo conguagli.

Inoltre l'importo della quota annuale delle spese condominiali ordinarie riferibili al locale ammonta a circa 60,00 Euro.

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

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella città di Taranto, tenuto conto della destinazione d'uso (deposito), delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano e rispetto al piano stradale (piano terra), considerato il cattivo stato di manutenzione generale sia all'esterno del fabbricato che all'interno, l'anno di costruzione del fabbricato stesso nonché i lavori di manutenzione straordinaria necessari, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 350,00 €/mq riferito alla superficie lorda del locale (20 mq).

Pertanto il valore dell'immobile è:

V1= 20 x 350,00 = 7.000,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 50,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 450,00 : 0,03 = 15.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = 11.000,00 Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): 10% di 11.000,00 = 1.100,00 Euro
- Riduzione per aggiornamento planimetria catastale: 1.000,00 Euro
- Riduzione per quote condominiali insolute: 50,00 Euro

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

V'= 11.000,00 – 1.100,00 – 1.000,00 – 50,00 = 8.850,00 Euro.

arrotondato a **8.800,00 Euro.**

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

Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale deposito sito in Taranto Via Cesare Battisti n. 110, piano terra, con accesso da cortile interno condominiale composto da un vano, in catasto fabbricati di Taranto al Foglio 244 Particella 159 Subalterno 32, Categoria C/2, Classe 1. Confina con cortile interno condominiale, salvo altri.

Valore di mercato: 8.800,00 euro

(euro ottomilaottocento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto,18/08/2026

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

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