TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. [redacted]/2026

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

[redacted] + 1

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct, e* risponda ai seguenti quesiti:

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

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

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve

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

precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) 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) 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

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

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).

Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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) verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione

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

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, precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) 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) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del

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

criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad 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		
Comune di Castellaneta		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
[redacted]/26	1	**Piena proprietà dell'alloggio su due livelli come di seguito riportato: rialzato** che presenta 98,75 mq coperti e **seminterrato,** comunicante con il primo tramite scala interna, con superficie coperta pari a 41,40 mq, quest'ultimo comunicante a livello con box auto di superficie utile 17,95 mq, il tutto facente parte del fabbricato sito in Castellaneta (TA) alla via Oriana Fallaci (già Mater Christi) n.30, all'interno di lotto recintato dotato di accesso pedonabile dalla strada; il piano rialzato, con accesso da cancello su strada pubblica e successivamente tramite scala esterna a servizio esclusivo, è composto da ingresso/salone, cucina, n.3 camere, n.1 bagno, disimpegno, oltre a una scala interna di accesso al piano seminterrato, per una superficie utile di circa 84,20 mq, oltre a n.2 balconi di 32,75 e 10,40 mq e un ampio giardino di pertinenza di 206,55 mq. Il piano seminterrato comunicante con la scala interna è costituito da locale deposito e locale di sgombero e n.1 bagno realizzato in assenza della prescritta autorizzazione edilizia. Completa il bene un box auto a uso esclusivo al piano seminterrato e comunicante con i locali su descritti con superficie utile 17,95 mq. Confinante nell'insieme a Nord/Ovest con proprietà [redacted] Nord/Est con proprietà [redacted] a Sud e Ovest con proprietà [redacted] e a Ovest con proprietà [redacted] e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al [redacted], via O. Fallaci (già via Mater Christi) n.30, piani S1-T, ctg. A/3, Classe 4^, vani 6,5, r.c. € 587,47.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/06/2026: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Angelo Messinese, Ausiliario del G.E., e la Sig.ra [redacted] debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo, il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

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

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

Individuazione dei lotti		
Comune di CASTELLANETA		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
[redacted]/2026	**1**	**Piena proprietà dell'alloggio su due livelli come di seguito riportato: rialzato** che presenta 98,75 mq coperti e **seminterrato,** comunicante con il primo tramite scala interna, con superficie coperta pari a 41,40 mq, quest'ultimo comunicante a livello con box auto di superficie utile 17,95 mq, il tutto facente parte del fabbricato sito in Castellaneta (TA) alla via Oriana Fallaci (già Mater Christi) n.30, all'interno di lotto recintato dotato di accesso pedonabile dalla strada; il piano rialzato, con accesso da cancello su strada pubblica e successivamente tramite scala esterna a servizio esclusivo, è composto da ingresso/salone, cucina, n.3 camere, n.1 bagno, disimpegno, oltre a una scala interna di accesso al piano seminterrato, per una superficie utile di circa 84,20 mq, oltre a n.2 balconi di 32,75 e 10,40 mq e un ampio giardino di pertinenza di 206,55 mq. Il piano seminterrato comunicante con la scala interna presenta un soggiorno con angolo cottura, n.1 bagno realizzato in assenza della prescritta autorizzazione edilizia, e un locale di sgombero. Completa il bene un box auto a uso esclusivo al piano seminterrato e comunicante con i locali su descritti con superficie utile 17,95 mq. Confinante nell'insieme a Nord/Ovest con proprietà [redacted] Nord/Est con proprietà [redacted] a Sud e Ovest con proprietà [redacted] e a Ovest con proprietà [redacted] e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al [redacted], via O. Fallaci (già via Mater Christi), n.30, piani S1-T, ctg. A/3, Classe 4^, vani 6,5, r.c. € 587,47.

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

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	***Fg.***	***P. lla***	***Sub.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rend.***
Comune di CASTELLANETA							
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	A/3	1	6,5 vani	€ 587,47
In ditta: [redacted]							

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 – alloggio in Castellaneta

Via Oriana Fallaci (già via Mater Christi) n.30

N.C.E.U. [redacted]

Descrizione sintetica: ***Piena proprietà dell'alloggio su due livelli come di seguito riportato: rialzato*** *che presenta 98,75 mq coperti e* ***seminterrato,*** *comunicante con il primo tramite scala interna, con superficie coperta pari a 41,40 mq, quest'ultimo comunicante a livello con box auto di superficie utile 17,95 mq, il tutto facente parte del fabbricato sito in Castellaneta (TA) alla via Oriana Fallaci (già Mater Christi) n.30, all'interno di lotto recintato dotato di accesso pedonabile dalla strada; il piano rialzato, con accesso da cancello su strada pubblica e successivamente tramite scala esterna a servizio esclusivo, è composto da ingresso/salone, cucina, n.3 camere, n.1 bagno, disimpegno, oltre a una scala interna di accesso al piano seminterrato, per una superficie utile di circa 84,20 mq, oltre a n.2 balconi di 32,75 e 10,40 mq e un ampio giardino di pertinenza di 206,55 mq. Il piano seminterrato comunicante con la scala interna presenta un soggiorno con angolo cottura, n.1 bagno realizzato in assenza della prescritta autorizzazione edilizia, e un locale di sgombero. Completa il bene un box auto a uso esclusivo al piano seminterrato e comunicante con i locali su descritti con superficie utile 17,95 mq.*



FOTO AEREA

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

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'unità immobiliare è sita in zona periferica del Comune di Castellaneta, in un'area urbanizzata, caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale costituita da edifici posti all'interno di lotti di medio-piccole dimensioni. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie quali strade asfaltate, pubblica illuminazione, impianto idrico-fognario, rete elettrica e telefonica.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, non dotato di ascensore, sviluppantesi su due livelli fuori terra ad uso residenziale, con strutture portanti con pilastri in cemento armato e travi di collegamento in c.a. sulle quali scaricano i solai piani in latero cemento. Il piano seminterrato, al quale si accede per mezzo di una rampa carrabile esterna, è destinato a parcheggi e depositi: questi sono concepiti ognuno come pertinenza del sovrastante alloggio del piano seminterrato, al quale si accede per mezzo di una scala di collegamento interna. I tamponamenti esterni sono a doppio paramento in termolaterizio. Le murature di confine tra gli alloggi sono in tufo di spessore 20 cm, mentre i tramezzi interni sono in tufelle da 10 cm di spessore. L'alloggio oggetto della stima è appunto sito al piano rialzato con pertinenze al piano seminterrato: ha accesso indipendente mediante una scala esterna: esso sviluppa una superficie coperta di 98,75 mq e si compone di ingresso/salone, cucina abitabile, n.3 camere, bagno e disimpegno centrale, per una superficie utile di 84,20 mq, oltre a n.2 balconi di superficie 32,75 2 10,40 mq ciascuno, oltre a un giardino di 206,55 mq. Il piano seminterrato presenta un deposito di 27,15 mq e un locale di sgombero di 1,85 mq, oltre a un bagno di 4,35 mq ricavato nell'area garage ad uso esclusivo il quale quindi presenta una superficie utile di 17,95 mq. L'immobile oggetto di stima è allacciato alla rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica ed al gas di città.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.

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



INGRESSO CARRABILE

SU STRADA (Via Fallaci)

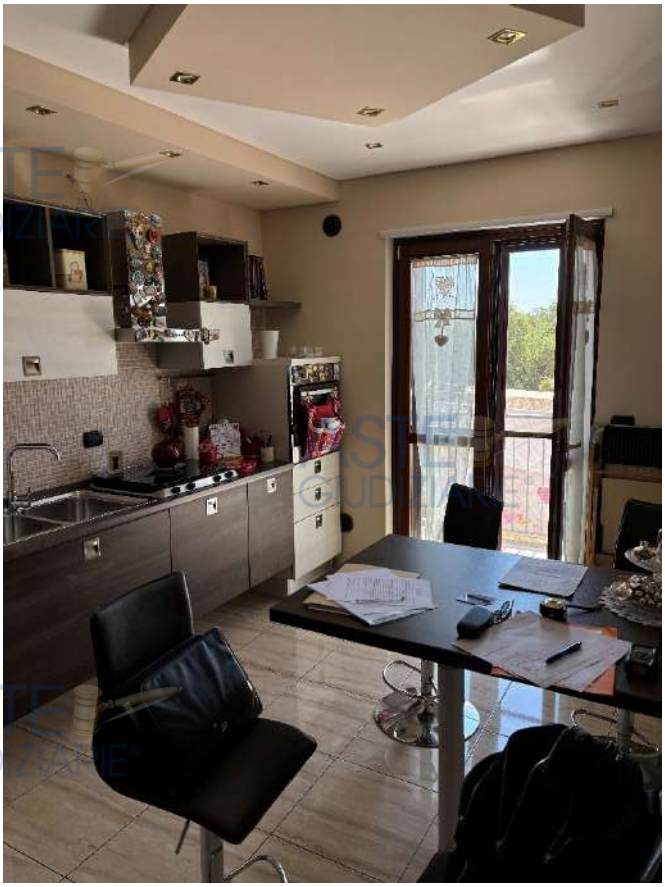


FOTO – CUCINA 1



FOTO – CAMERA 2

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



FOTO – CAMERA 3



FOTO – DISIMPEGNO 4



FOTO – INGRESSO/SALONE 5



FOTO – BAGNO 6

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



FOTO – CAMERA 7



FOTO – SCALA INTERNA 8



FOTO – BALCONE 9



FOTO – BALCONE 10

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



FOTO – CORTILE 11



FOTO – SOGGIORNO/COTT. 12



FOTO – LOC. SGOMBERO 13



FOTO – BAGNO 14

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



FOTO – GARAGE 15



FOTO – SCALA DI ACCESSO EST.

Materiali ed impianti

Gli ambienti al piano primo sono finiti al rustico e completi di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno ha rivestimenti in ceramica non a tutta altezza sulle pareti: gli arredi sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno laminato color noce muniti di doppi vetri a camera con avvolgibili in plastica azionati elettricamente. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico a norma, di climatizzazione estiva in alcune camere e di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas, impianto idrico di adduzione/scarico e impianto TV. Il deposito al piano seminterrato è anch'esso finito al rustico e completo di pavimenti e battiscopa in ceramica; il bagno è rivestito con piastrelle, i sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. Gli infissi sono metallici e privi di verande e/o serrande.

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

Stato manutentivo

[redacted] il sopralluogo, nell'alloggio non sono stati rilevati particolari segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è ottimo.

Analogamente i depositi sono manutenuti ottimamente, considerato che la loro destinazione d'uso attuale è di fatto residenziale.

Superfici del bene	
Sup. coperta P. Rialzato	**98,75 mq**
Destinazione	**Sup. utile**
Cucina 1	11,35 mq
Camera 2	9,80 mq
Camera 3	3,00 mq
Disimpegno 4	8,80 mq
Ingresso/Salone 5	5,90 mq
Bagno 6	3,30 mq
Camera 7	23,20 mq
Scala interna 8	47,50 mq
Totale	**84,20 mq**
Sup. non residenziale	
Balcone 9	32,75 mq
Balcone 10	10,40 mq
Cortile 11	206,55 mq
Totale	**249,70 mq**
Sup. coperta P. Semint.	**41,40 mq**
Sup. non residenziale	
Soggiorno 12	27,15 mq
Loc. Sgombero 13	1,85 mq
Bagno 14	4,35 mq
Totale	**33,35 mq**

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord/Ovest con proprietà [redacted] Nord/Est con proprietà [redacted] a Sud e Ovest con proprietà [redacted] e a Ovest con proprietà [redacted] e salvo altri come meglio in fatto.

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

Catasto urbano – Lotti individuati							
Lt.	***Fg.***	***P. lla***	***Sub.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rend.***
Comune di CASTELLANETA							
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	A/3	1	6,5 vani	€ 587,47
In ditta: [redacted]							

Pratica edilizia (all. 3)

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 125 del 19.01.2010 a seguito di Atto di Asservimento di inedificabilità e vincolo a parcheggio rogato in data 29/12/2010 per Notaio Marco Monti in Laterza, registrato a Taranto in data 05/01/2011 al n. 178. Successivamente è stata depositata D.I.A. in variante allo stesso PdC, prot. 1700 del 17/01/2012.

Non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Agibilità.

Conformità e sanabilità (all. 1 e 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alle predette autorizzazioni edilizie e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, è emersa una difformità consistente in variazioni interne date dalla realizzazione di un bagno al piano seminterrato all'interno del box auto. Ai sensi della normativa vigente tali variazioni potranno essere sanate con un esborso economico prevedibile, per sanzione, versamento e spese tecniche, in € 2.500,00 di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei Sig.ri [redacted] per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Marco MONTI, rep.n°46736/23004 del 20/01/2012, trascritto in data 23/01/2012 ai nn° 1513/1173, contro [redacted]

Alla [redacted] il lotto edificabile è pervenuto per acquisto da [redacted]

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 (all. 4/a):						
diritto	***qt***	***provenienza***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***n° g./p.***
Piena proprietà	**1/1**	**Compravendita**	**Notaio R. FRASCOLLA**	**03/04/07**	**06/04/07**	[redacted]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg. [redacted] debitori esecutati, da [redacted]						

Stato di possesso
L'immobile è attualmente la [redacted]

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 13/09/2026, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° [redacted] in data 23/01/2012 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" rep. nn° [redacted] del 18/01/2012;
- trascrizione del 23/01/2012 nn° [redacted] di atto di compravendita notaio M. MONTI rep. nn° [redacted] del 18/01/2012;
- trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 27/01/2026 nn° [redacted] a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" rep. n° [redacted] del 13/12/2025.
- trascrizione di Atto Cautelare – Sequestro Preventivo del 24/11/2021 nn° [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza a favore di "ERARIO DELLO STATO" rep. n° [redacted] del 16/11/2021.
- trascrizione di Rettifica all' Atto Cautelare – Sequestro Preventivo del 24/11/2021, in data 26/10/2022 nn° [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza a favore di "ERARIO DELLO STATO" rep. n° [redacted] del 13/09/2022 e successiva Annotazione di Riduzione [redacted] del 28/08/2025.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	Sì	Sì	Si	---	---	---

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

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
---	Si	Sì	---	Sì	---	Sì

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D2" di Castellaneta per il 2° semestre 2025 relativo ad abitazioni civili in stato conservativo Ottimo. In base a ciò, all'alloggio al piano rialzato è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 1.750,00/mq** di superficie commerciale, mentre ai depositi al piano interrato è stato attribuito un valore unitario pari ad **€ 500,00/mq**, mentre, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Il box auto viene valutato a parte con un valore di **700 €/mq**, sempre in riferimento ai valori O.M.I. indicati.

All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85 (per edifici con età compresa tra 10 e 20 anni) ed è stato considerato un coefficiente di riduzione del 3% per la mancanza di garanzia per vizi e/o difetti.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

60% per le Verande e vani di tipologia affine;

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale scoperta e il valore della superficie coperta.

Sup. commerciale piano rialzato (residenziale):

98,75 mq + 98,75 x 0,25 + (249,70 - 98,75) x 0,1 = 138,53 mq.

Valore commerciale piano rialzato: 1388,53 mq x € 1.750,00/mq = € 242.431,88

Per i depositi a piano seminterrato, a cui si ritiene di attribuire un valore di € 500,00/mq, risulta quanto segue:

Valore commerciale piano seminterrato: 41,40 mq x 500,00 €/mq = € 20.700,00

Il posto auto stimato 700,00 €/mq, presenta un valore di:

17,95 x 700 €/mq = € 12.565,00

Valore commerciale totale:

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

€ 242.431,88 + € 20.700,00 + € 12.565,00 = **€ 275.696,88.**

Il valore a base d'asta del bene pignorato risulta pertanto:

Calcolo del valore a base d'asta: € 275.696,88 x 0,85 x 0,97 – 4.500,00 = € 227.312,08 che si arrotonda a **€ 227.312,00.**

A detto valore dovranno essere sottratte le spese per l'eliminazione delle difformità rilevate, per un totale di 2.500,00.

Pertanto il valore a base d'asta risulta: € 224.812,00

Le spese annue condominiali, per dichiarazione della debitrice esecutata, ammontano a circa € 250,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio su due livelli come di seguito riportato: rialzato che presenta 98,75 mq coperti e **seminterrato,** comunicante con il primo tramite scala interna, con superficie coperta pari a 41,40 mq, quest'ultimo comunicante a livello con box auto di superficie utile 17,95 mq, il tutto facente parte del fabbricato sito in Castellaneta (TA) alla via Oriana Fallaci (già Mater Christi) n.30, all'interno di lotto recintato dotato di accesso pedonabile dalla strada; il piano rialzato, con accesso da cancello su strada pubblica e successivamente tramite scala esterna a servizio esclusivo, è composto da ingresso/salone, cucina, n.3 camere, n.1 bagno, disimpegno, oltre a una scala interna di accesso al piano seminterrato, per una superficie utile di circa 84,20 mq, oltre a n.2 balconi di 32,75 e 10,40 mq e un ampio giardino di pertinenza di 206,55 mq. Il piano seminterrato comunicante con la scala interna presenta un soggiorno con angolo cottura, n.1 bagno realizzato in assenza della prescritta autorizzazione edilizia, e un locale di sgombero. Completa il bene un box auto a uso esclusivo al piano seminterrato e comunicante con i locali su descritti con superficie utile 17,95 mq.

Confinante nell'insieme a Nord/Ovest con proprietà [redacted] Nord/Est con proprietà [redacted] a Sud e Ovest con proprietà [redacted] e a Ovest con proprietà [redacted] e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel N.C.E.U. di Taranto al [redacted], via O. Fallaci (già via Mater Christi), n.30, piani S1-T, ctg. A/3, Classe 4^, vani 6,5, r.c. € 587,47. L'immobile, privo della dichiarazione di Agibilità, fa parte di un edificio per civile abitazione realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 125 del 19.01.2010 dopo Atto di Asservimento di inedificabilità e vincolo a parcheggio rogato in data 29/12/2010 per Notaio Marco Monti in Laterza, registrato a Taranto

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

in data 05/01/2011 al n. 178. Successivamente è stata depositata D.I.A. in variante allo stesso PdC, prot. 1700 del 17/01/2012.

Sono state rilevate difformità rispetto ai titoli edilizi consistenti in variazioni interne che potranno essere sanate ai sensi delle vigenti disposizioni con un esborso economico di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima: per la sanatoria in questione si è previsto un esborso complessivo di € 2.500,00. L'immobile costituisce la residenza della debitrice esecutata.

Prezzo base d'asta: € 224.812,00

Iscrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
[redacted]	23/01/2012	Ipoteca volontaria	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Trascrizioni

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
[redacted]	23/01/2012	Compravendita	[redacted]
[redacted]	27/01/2026	Pignoramento	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
[redacted]	24/11/2021	Atto Cautelare Sequestro Preventivo	ERARIO DELLO STATO
[redacted]	26/10/2022	Rettifica Atto Cautelare Sequestro Preventivo	ERARIO DELLO STATO

Taranto, 13.09.2026

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO

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