# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

[redacted]

**CONTRO**

[redacted]

**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.*

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

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, 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*



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

*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).*

*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*



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

*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, 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;*



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

*10) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 | | |
|---|---|---|
| ***Proc. n°*** | ***Lotto*** | ***Descrizione bene*** |
| | ***Comune di Taranto*** | |
| **[redacted]/26** | **1** | **Alloggio di 70,50 mq coperti** facente parte del fabbricato sito in Taranto, Rione Italia-Montegranaro, alla via D'Alò Alfieri n.[redacted], privo di ascensore, ove è posto al terzo piano con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, n.1 camera, bagno, ripostiglio e disimpegno centrale, per una superficie utile di 62,15 mq, oltre a n.3 balconi di superficie totale 4,90 mq; confinante nell'insieme a Sud con altro edificio per civile abitazione corrispondente al civico n.58 di Via Diego Peluso, ad Est con Via Diego Peluso, a Nord con proprietà [redacted], a Ovest con scala interna condominiale e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al foglio [redacted] p.lla [redacted] subalterno [redacted]. Via D'Alò Alfieri n.[redacted], piano 3, ctg. A/4, Classe 3^, vani 4, r.c. € 309,87. |

## Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, è stato effettuato in data 24.03.2026. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Sig. Paolo Annunziato incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, Ausiliario del G.E., il Sig. [redacted], conduttore dell'immobile quale locatario dei debitori esecutati (rif. Contratto di Locazione registrato in data 07/08/2020 riportato in allegato 4). Il Sig. [redacted] ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

## Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.



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 | | |
|---|---|---|
| ***Proc. n°*** | ***Lotto*** | ***Descrizione bene*** |
| ***Comune di Taranto*** | | |
| [redacted]/2026 | **1** | **Alloggio di 70,50 mq coperti** facente parte del fabbricato sito in Taranto, Rione Italia-Montegranaro, alla via D'Alò Alfieri n.[redacted], privo di ascensore, ove è posto al terzo piano con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, n.1 camera, bagno, ripostiglio e disimpegno centrale, per una superficie utile di 62,15 mq, oltre a n.3 balconi di superficie totale 4,90 mq; confinante nell'insieme a Sud con altro edificio per civile abitazione corrispondente al civico n.58 di Via Diego Peluso, ad Est con Via Diego Peluso, a Nord con proprietà [redacted], a Ovest con scala interna condominiale e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al **foglio** [redacted] **p.lla** [redacted] **subalterno** [redacted]. Via D'Alò Alfieri n.[redacted], piano 3, ctg. A/4, Classe 3^, vani 4, r.c. € 309,87. |

| Catasto urbano – Lotti reindividuati | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lt.*** | ***Fg.*** | ***P. lla*** | ***Sub.*** | ***Cat.*** | ***Cl.*** | ***Cons.*** | ***Rend.*** |
| ***Comune di Taranto*** | | | | | | | |
| ***1*** | [redacted] | [redacted] | [redacted] | A/4 | 3 | 4 vani | € 309,87 |
| In ditta: [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno | | | | | | | |



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

**Lotto unico – Alloggio in Taranto**

**Via D'Alò Alfieri n.[redacted], piano 3**

**N.C.E.U. [redacted]**

***Descrizione sintetica:*** **Piena proprietà dell'alloggio di 70,50 mq** coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, Rione Italia-Montegranaro, alla via D'Alò Alfieri n.[redacted], privo di ascensore, ove è posto al terzo piano con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, n.1 camera, bagno, ripostiglio e disimpegno centrale, per una superficie utile di 62,15 mq, oltre a n.3 balconi di superficie totale 4,90 mq




***FOTO AEREA***

***Caratteristiche zona (all. 1/a)***

L'immobile ricade in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, denominato Rione Italia-Montegranaro, caratterizzato da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.



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

***Descrizione particolareggiata (all. 1/b)***

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, non dotato di ascensore, sviluppantesi su quattro livelli fuori terra: un piano terreno, adibito a locali commerciali, e n.3 piani superiori adibiti a residenze, con strutture portanti costituite dalle murature e solai piani del tipo misto con mattoni forati e calcestruzzo.

**L'alloggio è sito al piano terzo**, ha accesso dalla porta che si trova in fondo ballatoio salendo le scale, sviluppa una superficie coperta di 70,50mq e si compone di ingresso, cucina abitabile, n.1 camera, bagno, ripostiglio e disimpegno centrale, per una superficie utile di 62,15 mq, oltre a n.3 balconi di cui due superficie 0,30 mq ciascuno e un terzo balcone all'interno di 4,30 mq.

L'immobile oggetto di stima è allacciato alla rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ma non al gas di città: esso dispone di autoclave autonomo per l'approvvigionamento idrico.

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



***PROSPETTO SU VIA D. PELUSO***



***PROSPETTO SU VIA ALFIERI***

***(portone di ingresso condominiale)***



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



***FOTO – BAGNO 1***



***FOTO – CUCINA 2***



***FOTO – INGRESSO 3***



***FOTO – DISIMPEGNO 4***



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

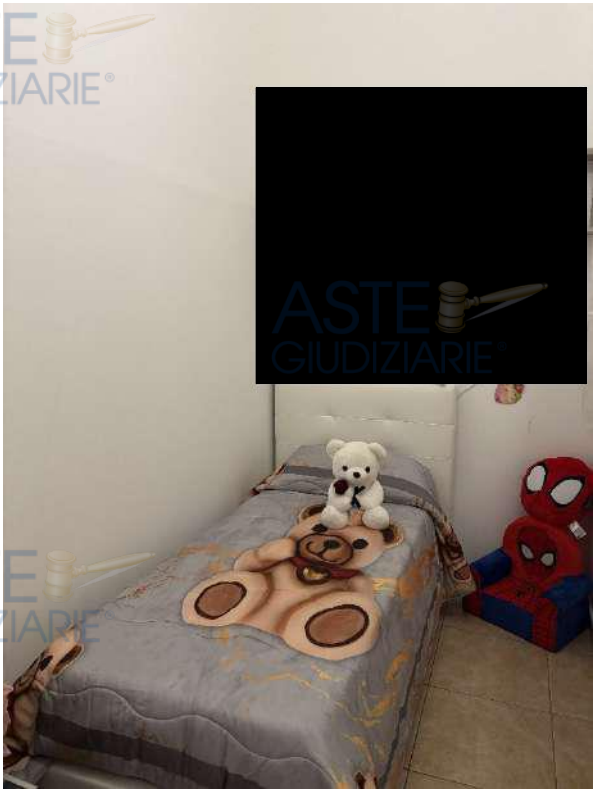


***FOTO – RIPOSTIGLIO 5***



***FOTO – CAMERA 6***

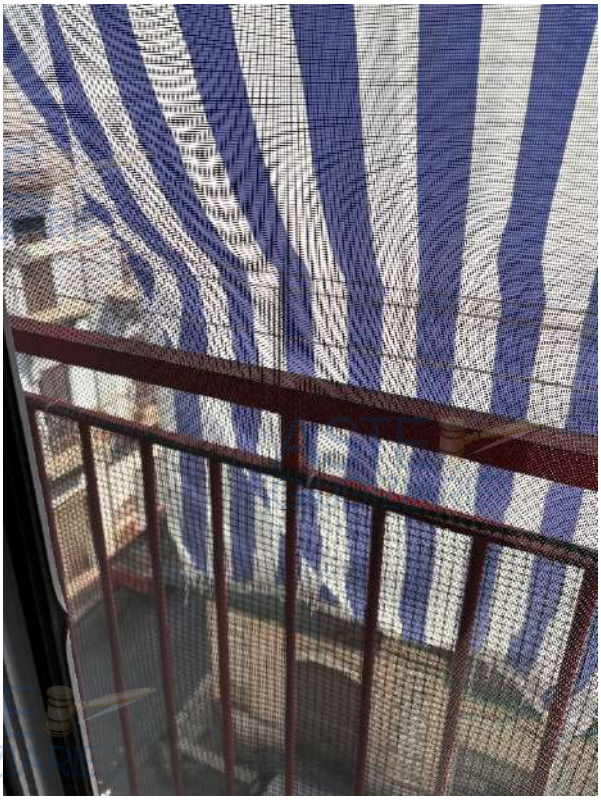


***FOTO – BALCONE 7***

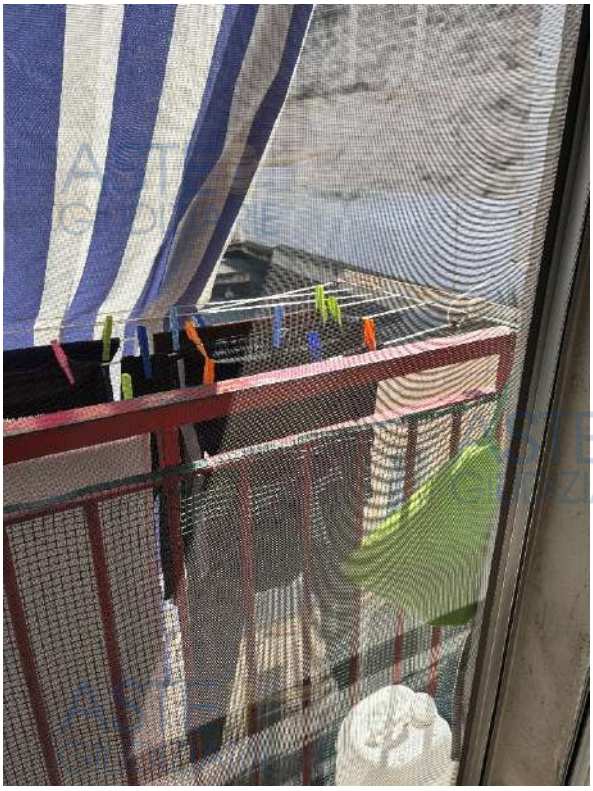


***FOTO – BALCONE 8***



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

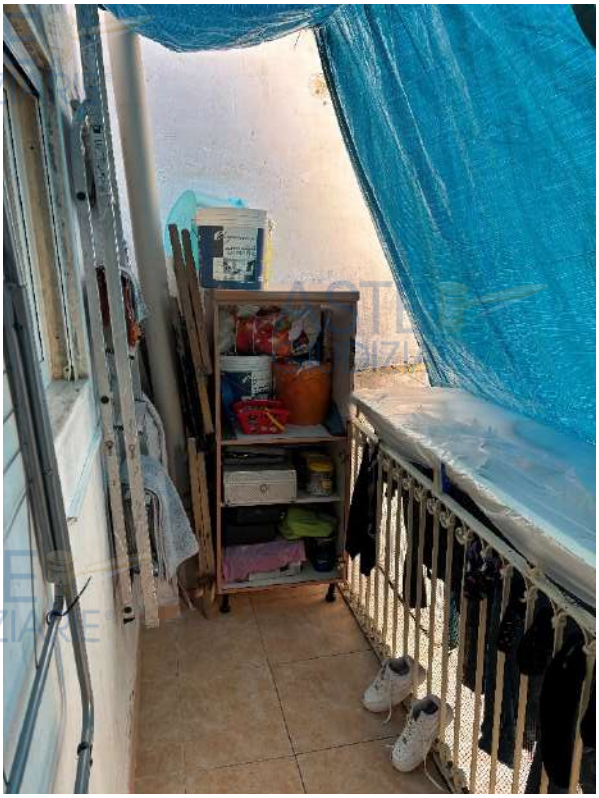


***FOTO – BALCONE 9***



***FOTO – PORTA DI ACCESSO***

***Materiali ed impianti***

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni e la parte di cucina dedicata alla cottura hanno rivestimenti murari in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato: la cucina è dotata di lavello in acciaio inox. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico è munito di salvavita e protezioni contro le sovracorrenti: non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Conformità. L'immobile è allacciato alla rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ma non al gas di città: esso dispone di autoclave autonomo per l'approvvigionamento idrico.

***Stato manutentivo***

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di particolare degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.



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

| Superfici del bene | |
|---|---|
| **Sup. coperta alloggio** | **70,50 mq** |
| ***Superficie residenziale*** | |
| Bagno 1 | 5,90 mq |
| Cucina 2 | 22,10 mq |
| Ingresso 3 | 8,75 mq |
| Disimpegno 4 | 3,00 mq |
| Ripostiglio 5 | 5,90 mq |
| Camera 6 | 16,50 mq |
| **Totale** | **62,15 mq** |
| ***Superficie non residenziale*** | |
| Balcone 7 | 0,3 mq |
| Balcone 8 | 0,3 mq |
| Balcone 9 | 4,30 mq |
| **Totale** | **4,90 mq** |

***Confini***

L'immobile confina nell'insieme a Sud con altro edificio per civile abitazione corrispondente al civico n.58 di Via Diego Peluso, ad Est con Via Diego Peluso, a Nord con proprietà [redacted], a Ovest con scala interna condominiale e salvo altri come meglio in fatto.

| Catasto urbano (all. 2) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lt.*** | ***Fg.*** | ***P. lla*** | ***Sub.*** | ***Cat.*** | ***Cl.*** | ***Cons.*** | ***Rend.*** |
| ***Comune di Taranto*** | | | | | | | |
| ***1*** | [redacted] | [redacted] | [redacted] | A/4 | 3 | 4 vani | € 309,87 |
| In ditta: [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno | | | | | | | |

***Pratiche edilizie (all. 1c)***

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Taranto l'area in cui ricade l'edificio è tipizzata D4 – edilizia esistente del tipo B.

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto: come da risposta pervenuta al sottoscritto attraverso pec, dall'U.T.C. stesso, della quale si allega copia, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'edificio oggetto di perizia. D'altronde, in base a quanto emerge dagli



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

atti, l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967 e dopo tale data non ha subito modifiche, né tanto meno sono state ivi realizzate opere di trasformazione per le quali sia necessaria autorizzazione edilizia.

***Conformità e condonabilità (all. 1c)***

Non essendo stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con un titolo edilizio approvato, si è fatto riferimento alla planimetria catastale: dal confronto tra l'elaborato catastale e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, non emergono difformità interne.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Abitabilità.

***Verifica della titolarità del bene (all. 4)***

Il bene è di piena proprietà dei Sigg. [redacted], debitori esecutati, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Riccardo FRASCOLLA, rep.n° [redacted] del 03/04/2007, trascritto in data 06/04/2007 ai nn° [redacted], contro [redacted].

| ***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 concesso in locazione (all. 4/c) |

***Risultati dell'ispezione ipotecaria***

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 04/08/2026, 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 06/04/2007 a favore di [redacted] del 03/04/2007;



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

- trascrizione del 06/04/2007 nn° [redacted] di atto di compravendita notaio R. FRASCOLLA rep. nn° [redacted] del 03/04/2007;
- trascrizi[redacted]mmobiliare del 03/03/2010 nn° [redacted]
a favore d[redacted]. n° [redacted] del 18/01/2010.
- trascrizi[redacted]mmobiliare del 29/01/2026 nn° [redacted]
a favore d[redacted]ep. n° [redacted] del 10/12/2025.

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

| ***Verifica allegato 2*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***n. trascr.*** | ***mappa*** | ***c. cat.*** | ***c. ipot.*** | ***c. not.*** | ***D.U.*** | ***Stor.*** |
| --- | Sì | 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 “C4” di Taranto per le abitazioni civili aggiornate al secondo semestre 2025. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad **€ 660,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto dei costi necessari per l’ottenimento della Dichiarazione di Abitabilità. All’immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età superiore ai 60 anni) ed il coefficiente di piano 0,80 (terzo piano senza ascensore).

Per l’assenza di garanzia per vizi, il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

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

60% per le Verande e vani di tipologia affine

35% Terrazzi coperti

25% fino al valore della superficie coperta per Balconi e Terrazzi scoperti.



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

Sup. commerciale: 70,50mq + 0,25 x 4,90 = **71,73mq**.

**Valore commerciale alloggio:**

**71,73mq x 660,00€/mq x 0,75 x 0,80 x 0,97 = € 27.552,93,** che si arrotonda a **€ 27.550,00.**

Alla data del sopralluogo non sono state evidenziate pendenze nei confronti del condominio.

Le spese annue condominiali ammontano a circa € 300,00.

***DESCRIZIONE SINTETICA***

**Piena proprietà dell'alloggio di 70,50 mq coperti** facente parte del fabbricato sito in Taranto, Rione Italia-Montegranaro, alla via D'Alò Alfieri n.[redacted], privo di ascensore, ove è posto al terzo piano con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, n.1 camera, bagno, ripostiglio e disimpegno centrale, per una superficie utile di 62,15 mq, oltre a n.3 balconi di superficie totale 4,90 mq. **Confinante** nell'insieme a Sud con altro edificio per civile abitazione corrispondente al civico n.58 di Via Diego Peluso, ad Est con Via Diego Peluso, a Nord con proprietà [redacted], a Ovest con scala interna condominiale e salvo altri come meglio in fatto. **Censito** in N.C.E.U. di Taranto al foglio [redacted] p.lla [redacted] subalterno [redacted]. Via D'Alò Alfieri n.[redacted], piano 3, ctg. A/4, Classe 3^, vani 4, r.c. € 309,87.

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto: come da risposta pervenuta al sottoscritto attraverso pec, dall'U.T.C. stesso, della quale si allega copia, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'edificio oggetto di perizia: in base a quanto emerge dagli atti, l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967 e dopo tale data non ha subito modifiche, né tanto meno sono state ivi realizzate opere di trasformazione per le quali sia necessaria autorizzazione edilizia. Non essendo stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con un titolo edilizio approvato, si è fatto riferimento alla planimetria catastale: dal confronto tra l'elaborato catastale e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, non emergono difformità interne.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Abitabilità.

***Prezzo base d'asta: € 27.550,00***



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

| Iscrizioni | | | |
|---|---|---|---|
| ***N.r.g./p.*** | ***Data*** | ***Tipo*** | ***A favore*** |
| [redacted] | 06/04/2007 | Ipoteca volontaria | |

| Trascrizioni | | |
|---|---|---|
| ***N.r.g./p.*** | ***Data*** | ***Tipo*** |
| [redacted] | 06/04/2007 | Compravendita |
| [redacted] | 03/03/2010 | Pignoramento |
| [redacted] | 29/01/2026 | Pignoramento |

Taranto, 05.08.2026

*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